

L. Bernardini, F. Ricciardi, A. Scano
B. Stanchi, R. Tartaglia

I custodi giudiziari e i delegati alla vendita

Con formulario

Aggiornato alla “Riforma Cartabia” (legge n. 206/21 e d.lgs. n. 149/22)
ed alle Linee Guida della Scuola Superiore della Magistratura
per i corsi di cui art. 179 *ter* disp. att. c.p.c.

TERZA EDIZIONE



Giappichelli

Prefazione alla III edizione

Questa nuova edizione raccoglie le modifiche introdotte dal d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 in attuazione alla legge delega 26 novembre 2021, n. 206, “per l’efficienza del processo civile e per la revisione della disciplina degli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie e misure urgenti di razionalizzazione dei procedimenti in materia di diritti delle persone e delle famiglie nonché in materia di esecuzione forzata”.

La riforma Cartabia si è proposta, ambiziosamente, come, peraltro, tutte le precedenti riforme, di risolvere la crisi della giustizia civile, mettendo al centro, ancora una volta, il “fattore tempo”.

La legge delega, con l’art. 1, comma 12, ha riservato alla espropriazione forzata ed in particolare a quella immobiliare una nicchia di tutto rispetto. La disciplina estremamente articolata e dettagliata ha, peraltro, concesso ben poco spazio al legislatore delegato, che ha avuto prevalentemente il compito di inserire e coordinare nel codice di rito le modifiche già predeterminate.

Appare legittimo domandarsi se, dopo gli innumerevoli interventi di questi ultimi anni (dal 1998 ad oggi, escludendo quest’ultimo, se ne contano ben nove di rilievo), vi era ancora l’esigenza dell’ennesima riforma dell’esecuzione forzata ed in particolare dell’espropriazione immobiliare, peraltro in un contesto di riforma della giustizia civile che, come detto, pone al vertice della missione il “fattore tempo”.

I problemi che affliggono l’espropriazione forzata hanno origine da due “virus”, che inevitabilmente incidono sul “fattore tempo”, anche prescindendo dall’incidenza che su questo ha, comunque, la carenza di organico degli organi giudiziari.

Il primo “virus” è “genetico” ed è costituito dal “processo”. Con l’espropriazione forzata il legislatore attribuisce al giudice il compito di gestire un’attività tipicamente economica: la trasformazione, per il tramite di una vendita o di una assegnazione, di un bene in danaro, realizzando il massimo corrispettivo possibile, nell’interesse dei creditori e dello stesso debitore. Tale attività, anziché essere affidata ad un professionista specialista nel settore ed essere assoggettata alle regole economiche e del mercato, è affidata ad un giudice (che

per definizione non è uno specialista del settore) ed è assoggettata alle regole del processo avente natura giurisdizionale, con tanto di rispetto dei principi costituzionali del giusto processo, di effettività della tutela giurisdizionale, di terzietà del giudice e degli ausiliari e di rispetto del diritto alla difesa, nonché di tempi “imbarazzanti”, di udienza e regole processuali, ecc. ecc. Questo “virus” può essere “curato”, “addolcito”, ma non certamente “estirpato”.

Il secondo, seppure non “genetico”, è oramai diventato endemico. Esso è costituito dalla crisi economica in cui ciclicamente viviamo. Questa, ovviamente, non può non incidere sull’attività tipicamente economica di trasformazione di un bene in danaro. La crisi economica è, infatti, causa, in primo luogo, della forte svalutazione del mercato immobiliare, con inevitabile susseguirsi di vendite infruttuose, sino addirittura a “scadere” nella applicazione dall’art. 164 *bis* disp. att. c.p.c., che costituisce una “sconfitta” della tutela giurisdizionale; in secondo luogo della profonda crisi sociale e abitativa, giacché le procedure espropriative immobiliari hanno prevalentemente ad oggetto la vendita, anzi la “svendita”, della casa di abitazione del debitore e sono generate dal mancato pagamento del mutuo bancario, a seguito, semmai, della perdita del posto di lavoro.

Le ripetute riforme di questi anni hanno compiuto passi da gigante per la cura di tali “virus”, riducendone fortemente la letalità. Pertanto, tali riforme, pur costellate talvolta da superficialità, imprecisioni e “scivoloni”, con successivi correttivi, “messe a punto” e ritorno sui proprio passi, hanno, come detto, dato vita, anche prima di quest’ultima riforma, ad un processo esecutivo e di espropriazione forzata, “tutto sommato”, ben strutturato.

Già prima della legge delega, si era oramai consolidata la consapevolezza che un’ennesima riforma del processo esecutivo avrebbe potuto, al più, correggere alcune piccole “sbavature” ancora sopravvissute; di certo non avrebbe potuto incidere ulteriormente sul “fattore tempo”.

I tempi dell’espropriazione forzata, in particolare di quella immobiliare, sono determinati (i) dal processo, che, per quanto “ridotto all’osso”, deve pur sempre garantire la tutela dei diritti delle parti costituzionalmente garantiti e del “giusto processo”; (ii) dai “ritardi” dell’esperto per la stima dell’immobile, che spesso sono causa del ritardo nella fissazione o del rinvio dell’udienza per l’autorizzazione alla vendita, nonostante quanto dettato dall’art. 569, comma 1, c.p.c.; (iii) dalle incombenze della pubblicità; (iv) dai “ritardi” dei delegati alla vendita, anche se la “cura” introdotta con questa riforma rischia di creare più disagi che benefici; (v) dalle eventuali opposizioni e, soprattutto, (vi) dalle ripetute vendite infruttuose, determinate, come detto, vuoi dal “virus genetico”, vuoi da quello “endemico”.

Infatti, l'espropriazione forzata, se si esclude quella di crediti, è forse l'unico processo in cui il carico di lavoro del giudice è l'ultima tra le cause del ritardo nei tempi della giustizia; ultimo posto che il "carico di lavoro" si contende, oramai, proprio con le regole del processo.

Ed infatti il legislatore ha approfittato dell'ennesima riforma per introdurre, con due eccezioni, solo alcune piccole correzioni, assestamenti, adeguamenti, all'interno del contesto dell'espropriazione forzata, come detto, già ben strutturato.

Le due eccezioni, che, invece, costituiscono novità di rilievo, sono la soppressione della formula esecutiva e la c.d. "vendita diretta". Quest'ultima, nella ipotesi in cui non vi sia l'opposizione dei creditori, è destinata, se utilizzata, a costituire una cura per entrambi i "virus" in precedenza indicati: massima semplificazione della procedura anche a beneficio del "fattore tempo"; vendita dell'immobile a prezzo congruo (quale dovrebbe essere il prezzo base); minore impatto invasivo nei confronti del debitore.

Le misure di assestamento rilevanti per gli argomenti trattati in questo volume appaiono apprezzabili: la nomina del custode congiuntamente alla nomina dell'esperto per la stima dell'immobile, affinché entrambi possano tra loro collaborare nelle attività richieste a quest'ultimo, recependo, così, una prassi applicata in molti uffici giudiziari; la conversione in regola dell'affidamento al custode in ogni caso della liberazione dell'immobile anche dopo il decreto di trasferimento e senza spese per aggiudicatario o assegnatario, salvo espresso esonero da parte di questi ultimi; la predisposizione da parte del giudice dell'esecuzione di modelli per la relazione di stima e per l'avviso di vendita; l'applicazione della normativa antiriciclaggio anche per la vendita forzata; i rapporti riepilogativi del delegato alla vendita; la semplificazione della fase della distribuzione affidata al delegato, con l'eliminazione della udienza fissata anche da *quest'ultimo*. Meno apprezzabile, perché difficilmente realizzabile, è l'obbligo per il delegato alla vendita, a pena di sostituzione, di effettuare entro l'anno dal provvedimento di delega almeno tre esperimenti di vendita.

Lodevole l'impegno degli autori e il prodotto di tale impegno corredato anche di un preziosissimo formulario; il tutto di grande ausilio per gli operatori del settore, non soltanto per quelli "alle prime armi", ma anche per i più esperti.

Giuseppe Miccolis

Professore Ordinario di Diritto processuale civile
presso l'Università del Salento

Prefazione alla II edizione

Le crisi economiche e finanziarie che coinvolgono ciclicamente i paesi occidentali comportano inevitabili ricadute sull'ordinamento giuridico e, in particolare, sul settore bancario, fiscale, finanziario e societario. Da qualche anno il legislatore sembra aver sempre più preso consapevolezza del fatto che la modernizzazione e la rimozione delle criticità del processo civile insieme all'effettività della tutela del credito incentivino gli investimenti, aumentando la competitività del nostro paese.

Così, proprio a ridosso della profonda crisi economica del 2008, la legge 18 giugno 2009, n. 69, nonostante l'importante *restyling* già eseguito dal legislatore del 2005/2006, ha apportato incisive modifiche al processo di espropriazione forzata.

Tali interventi, seppur rilevanti – sia da un punto di vista qualitativo, sia quantitativo – non sono stati sufficienti a migliorare l'efficienza dell'espropriazione forzata. Ed infatti, numerose norme introdotte dal d.l. 12 settembre 2014, n. 132, poi convertito in legge 10 novembre 2014, n. 162, hanno avuto ad oggetto il processo esecutivo. A breve distanza, il d.l. 27 giugno 2015, n. 83 (convertito dalla legge 6 agosto 2015, n. 132), ha introdotto «misure urgenti» per accelerare e rendere più efficienti anche le procedure esecutive. Un cenno deve poi essere fatto alle innovazioni apportate dall'art. 4 del d.l. 14 dicembre 2018, n. 135, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 febbraio 2019, n. 12 alla disciplina dell'espropriazione forzata (e, in particolare, al nuovo regime della conversione del pignoramento e dell'ordine di liberazione) che ha portato la dottrina e la giurisprudenza ad occuparsi più da vicino delle ricadute anche sui compiti propri del custode giudiziario.

Ma v'è di più. La recente pandemia e la profonda crisi economica hanno avuto inevitabili ed ulteriori ripercussioni sull'esecuzione forzata. Il d.l. 17 marzo 2020, n. 18, e segnatamente l'art. 83, ha disposto il rinvio, a data successiva, di tutte le udienze fissate fino al 15 aprile 2020, nonché la sospensione di tutti i termini processuali. Con il successivo d.l. 30 aprile 2020, n. 28,

il termine del 15 aprile 2020 è stato prorogato all'11 maggio 2020. È appena il caso di ricordare che: *a*) tali normative nulla hanno previsto riguardo alle attività degli ausiliari del giudice dell'esecuzione; *b*) la sentenza della Corte cost. n. 128/2021, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 13, comma 14, legge n. 183/2020, portante proroga al 30 giugno della sospensione dei processi esecutivi aventi ad oggetto l'espropriazione di immobili costituenti l'abitazione principale del debitore.

In questo composito e fluido quadro di riferimento – peraltro caratterizzato da cambi di rotta repentini (v. ad es. l'art. 560 c.p.c.) e da una tecnica legislativa imprecisa e, quindi, foriera di guasti – non sorprende il bisogno di “sistemare” la copiosa ed incessante produzione normativa in un'opera che tenga conto dell'affastellarsi delle discipline e che, al contempo, definisca e circoscriva i compiti e le funzioni affidate dalla legge prima e dal giudice dell'esecuzione poi al custode giudiziario ed alla diversa figura del professionista delegato.

La prima considerazione che viene da muovere a questo riguardo è nel senso che le riforme apportate al terzo libro del codice di rito civile hanno inizialmente implementato le funzioni del professionista delegato e, in un secondo momento, anche quelle del custode giudiziario, completando così l'*outsourcing* della maggior parte dei compiti che il legislatore del 1940 aveva affidato al giudice dell'esecuzione.

In secondo luogo, non va dimenticato che la *ratio* comune alle riforme poc'anzi richiamate può così riassumersi: l'espropriazione forzata deve svolgersi secondo criteri di efficienza, efficacia e rapidità, al fine di liquidare i cespiti pignorati, conseguendo quanto prima il massimo ricavato, da destinare ai creditori e, in via residuale, all'esecutato (in tal senso v. la delibera del Consiglio Superiore della Magistratura dell'11 ottobre 2017, dedicata alle “*Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari*”). Il giudice, pertanto, sempre più oberato dal proprio “ruolo giudiziario” non può occuparsi in tempi brevi dell'intero processo d'espropriazione e necessita di un apparato di supporto volto ad assicurarne la celere definizione. In breve: il coinvolgimento degli ausiliari deve migliorare l'efficienza – e, dunque, anche la durata – del processo esecutivo, rispetto al quale il giudice conserva comunque un ruolo di direzione e di controllo.

Da un punto di vista pratico va poi ricordato che le attività del custode si collocano nella fase iniziale della procedura, essendo funzionalmente dirette alla conservazione, all'amministrazione e alla gestione del bene. La figura del professionista delegato si colloca, invece, più a valle e cioè nella fase di vendita in senso proprio e, successivamente, in quella di distribuzione del ri-

cavato; senza trascurare che nonostante il mutamento dalla fase autorizzativa a quella liquidatoria, accanto all'operato del professionista si configura, ancora una volta, quello del custode le cui funzioni presentano in questo caso connotazioni di tipo pratico – operativo (pubblicità, liberazione, visite da parte dei potenziali acquirenti) e non più di tipo giuridico.

Accanto all'eterogeneità dei compiti, si pone poi un'altra rilevante questione. Sovente l'attribuzione in capo al medesimo soggetto dei ruoli di professionista delegato e di custode ha comportato commistioni ed equivoci che possono essere chiariti, solo se si tengono ben presente le distinte – ma sempre fondamentali – funzioni che l'ordinamento processuale affida al custode e al professionista.

In questo contesto, variegato e complesso, le soluzioni e, più in generale, le argomentazioni offerte dagli Autori sono caratterizzate dalla completezza; esse risultano, infatti, sempre esaminate in relazione ad ogni singolo segmento o attività della procedura che il custode e/o il professionista sono chiamati a svolgere. Il lavoro è caratterizzato, inoltre, dalla analicità dei riferimenti, specie quelli giurisprudenziali che nel processo esecutivo rivestono da sempre un ruolo fondamentale, per consentire al lettore attento di prendere contezza di determinate prassi e di individuare solide soluzioni operative per il puntuale svolgimento dei relativi compiti.

Le soluzioni che gli Autori prospettano al lettore presentano un ulteriore pregio: quello di non essere mai “imposte”, ma declinate come “proposte ragionate”, senza tralasciare interpretazioni ed opinioni difformi da quelle sostenute.

Ci sia consentita ancora una considerazione. Che il trattato sia destinato a diventare un concreto riferimento per tutti coloro che quotidianamente si misurano con il processo d'espropriazione forzata immobiliare lo si evince dall'analisi dei capitoli che lo compongono.

Segnatamente, i primi capitoli sono dedicati ai compiti del custode giudiziario, all'esame del fascicolo dell'esecuzione, alla gestione ed amministrazione del compendio pignorato. Il blocco centrale del lavoro è poi dedicato al professionista delegato alle operazioni di vendita, agli adempimenti prepedeutici alla vendita, alle operazioni di vendita, agli adempimenti successivi all'aggiudicazione ed al decreto di trasferimento. Riecheggiando la suddivisione in fasi che – da sempre – caratterizza l'espropriazione forzata, i capitoli conclusivi sono dedicati alla distribuzione del ricavato, a fattispecie particolari (come, ad es., l'espropriazione dei beni indivisi o le criticità determinate dalle interferenze con le procedure concorsuali), alla normativa per l'emergenza da Covid-19, nonché alla riforma delle attività del custode giu-

diziario e del professionista delegato contenute nel recentissimo disegno di legge delega n. 1662/2021. Aspetti questi ultimi tanto complessi quanto delicati che dimostrano – ancora una volta – come il cantiere della riforma del processo civile e, in particolare quello esecutivo, sia sempre aperto.

Il trattato è poi corredato da un formulario, completo ed aggiornato, che permette agli ausiliari di mettere meglio a punto quella specializzazione che gli viene richiesta dalla legge e dal giudice per svolgere nel migliore dei modi tutte le delicate attribuzioni di cui sono investiti.

Pasqualina Farina

Professore di Diritto processuale civile e di
diritto della crisi delle imprese e dei debitori civili
presso l'Università Sapienza di Roma

Prefazione alla I edizione

La trattazione che vi accingete a leggere è dedicata al custode giudiziario ed al delegato alla vendita e costituisce una aggiornata, compiuta ed assolutamente esaustiva disamina di tutte le problematiche che riguardano la funzione e le varie attività di questi fondamentali ausiliari del giudice dell'esecuzione immobiliare.

È ben nota l'espansione che nella legislazione più recente ha ricevuto la figura del professionista delegato alle operazioni di vendita, divenuto ora il soggetto principale di tutte le fasi processuali (vendita forzata, trasferimento del bene, distribuzione del ricavato) che seguono la delega assegnatagli, oggi pressoché obbligatoriamente, dal giudice dell'esecuzione.

Ed allo stesso modo, anche il custode giudiziario ha visto di recente ampliate dalla normativa le sue attribuzioni, ad esempio in tema di liberazione dell'immobile pignorato, mentre ancora più incisivamente prassi virtuose degli Uffici giudiziari lo hanno posto in prima linea sin dall'inizio della espropriazione a tutela della correttezza e regolarità della procedura nonché della migliore conservazione ed amministrazione del bene pignorato.

Gli Autori trattano perciò in maniera sistematica tutti gli aspetti della variegata attività di questi ausiliari, esaminando diffusamente i compiti che essi vengono via via ad assumere nello svolgimento della procedura esecutiva.

L'esame viene così opportunamente condotto secondo un criterio cronologico, fondato sulla successione delle fasi processuali della espropriazione immobiliare, e si sofferma su tutte le problematiche conseguenti, che risolve via via attraverso una puntuale riconduzione delle fattispecie al dato normativo (codicistico e speciale) di riferimento ed ai più consolidati orientamenti della giurisprudenza della Suprema Corte.

Attraverso l'attenta lettura dei capitoli che compongono il trattato, custode e delegato possono quindi trovare un sicuro riferimento normativo ed indiscutibili soluzioni operative per il compimento delle attività che la legge ed il giudice dell'esecuzione gli hanno affidato.

Il formulario, completissimo ed aggiornato, permette poi agli ausiliari di affrontare con sicurezza tutte le delicate attività di competenza.

La vastità dei compiti assegnati a questi due ausiliari durante tutta la vicenda espropriativa e la completezza e la accuratezza della loro trattazione da parte degli Autori producono però l'effetto di rendere davvero stimolante anche per il giudice e l'avvocato (vuoi del creditore che dell'esecutato) la rilettura, sotto la lente dei compiti del custode e del delegato, di tutte le attività processuali che li vedono, anche essi, partecipi.

Così, si verrà a realizzare non solo una migliore comprensione delle fattispecie (viste, opportunamente, con occhi diversi) ma soprattutto la possibilità di un maggiore controllo da parte del giudice dell'esecuzione sulla attività di questi suoi due ausiliari e una migliore comprensione per le altre parti del processo dei propri oneri e diritti nella espropriazione immobiliare.

Visto sotto tale aspetto, il presente trattato non si dirige quindi affatto solo ai custodi e delegati, ma si impone allo studio di ogni cultore della espropriazione immobiliare ed all'attenzione di tutti coloro che, professionalmente, vi partecipano.

Questa ultima considerazione permette infine di apprezzare quella che, a mio avviso, costituisce la ragione fondamentale del pregio della trattazione e cioè la qualità professionale dei suoi Autori.

A volte, infatti, le trattazioni di argomento specialistico nella materia della espropriazione immobiliare scontano una mancanza di adeguata esperienza pratica o l'adesione a tesi che non incontrano affatto il favore della giurisprudenza di merito e di legittimità.

Gli Autori di questa trattazione sono tutti Professionisti che da molti anni prestano la propria attività di ausiliari del giudice dell'esecuzione del Tribunale di Roma.

La varietà e complessità delle fattispecie che compaiono davanti al maggiore Ufficio giudiziario del Paese, la vivacità del suo settore esecuzioni e la sinergia con le Associazioni professionali che si occupano della materia hanno prodotto risultati eccellenti in tema di preparazione degli ausiliari.

Questa trattazione rispecchia quindi al meglio la professionalità degli ausiliari del giudice dell'esecuzione immobiliare e si pone in piena aderenza con gli orientamenti operativi e giurisprudenziali più accreditati, che hanno visto recente consacrazione nella delibera che il Consiglio Superiore della Magistratura ha dedicato l'11 ottobre 2017 alle "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari".

La lettura attenta del trattato permette così di apprezzare come tutta la materia e le soluzioni operative adottate dagli Autori si pongano nel solco

delle fondamentali ed oggi imprescindibili indicazioni fornite ai giudici della esecuzione dall'Organo di autogoverno della magistratura, al fine di condurre al meglio e più rapidamente alla sua conclusione il processo esecutivo immobiliare.

Anche per tale verso, quindi, questa nuova esposizione dei compiti del custode e del delegato si presenta aggiornata, modernissima e destinata al sicuro favore degli interpreti più avvertiti della svolta oggi impressa al processo esecutivo immobiliare.

Stefano Carmine De Michele
Presidente del Tribunale di Tivoli

Ringraziamenti

Gli autori ringraziano gli associati dell'Associazione Custodi Giudiziari e Delegati alle Vendite (ACGDV) per la casistica fornita, i colleghi custodi e delegati operanti presso i diversi fori per il prezioso confronto sulle varie prassi applicate costituente lo spunto per le riflessioni sui vari istituti, nonché, in particolare, il Dott. Daniele Saldicco e il Dott. Alessandro Errico per la fattiva collaborazione alla stesura della presente edizione.

Capitolo I

Il custode giudiziario

di Luca Bernardini

SOMMARIO: 1. La custodia giudiziale in generale. – 2. Nomina e durata dell’incarico. – 3. Attività preliminari (*rinvio*). – 4. Poteri e doveri del custode. – 4.1. *Conservazione*. – 4.2. *Amministrazione e gestione* (*rinvio*). – 4.3. *Legittimazione processuale*. – 4.4. *Rapporti con gli interessati all’acquisto*. – 4.5. *Altre attività*. – 5. Le spese di custodia. – 6. I rendiconti. – 7. Gli adempimenti tributari del custode. – 7.1. *Imposta di registro e IVA nelle locazioni*. – 7.2. *Adempimenti IVA nelle locazioni*. – 7.3. *Imposte sui redditi nelle locazioni*. – 7.4. *L’Imposta Municipale Unica – IMU*. – 8. La responsabilità del custode. – 8.1. *Responsabilità civile*. – 8.2. *Responsabilità penale*. – 9. Il compenso. – 9.1. *Quantificazione e liquidazione*. – 9.2. *L’impugnazione del decreto di liquidazione del compenso*. – 9.3 *La fatturazione del compenso*.

1. La custodia giudiziale in generale

L’autorità giudiziaria, per necessità o per motivi di opportunità, spesso si avvale di ausiliari aventi specifiche competenze tecniche, normalmente estranei alle parti e agli organi che amministrano la giustizia¹.

Presupposto perché si sia al cospetto di un ausiliario di giustizia² è che allo stesso la legge ovvero l’autorità giudiziaria conferiscano nell’ambito di un determinato processo un incarico da cui discendono poteri, responsabilità e diritti.

¹Una definizione di “ausiliario del magistrato” è rinvenibile all’art. 1, comma 1, d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 (Testo unico delle spese di giustizia) ove, seppure al mero fine della disciplina delle relative spese, è indicato come tale “*il perito, il consulente tecnico, l’interprete, il traduttore e qualunque altro soggetto competente, in una determinata arte o professione o comunque idoneo al compimento di atti, che il magistrato o il funzionario addetto all’ufficio può nominare a norma di legge*”.

²Per quanto di interesse della presente trattazione, in via generale gli ausiliari di giustizia sono disciplinati dagli artt. 61-68 c.p.c.

Durante lo svolgimento dell'incarico, l'ausiliario è sottoposto alle direttive dell'autorità giudiziaria.

Venendo specificamente alla figura del custode giudiziario, in linea generale può dirsi che la sua funzione è tipicamente quella di conservare e amministrare i beni pignorati o sequestrati³, rendendo il conto del proprio operato⁴.

Tale ausiliario è altresì dotato di legittimazione processuale.

È ormai pacifica la qualificazione giuridica della custodia giudiziale come funzione pubblicistica svolta sotto il controllo dell'autorità giudiziaria che nomina l'ausiliario.

Risultano infatti superate le tesi che vedevano nell'ausiliario alternativamente un soggetto incaricato dell'esecuzione di un negozio privato al pari di un rappresentante⁵, un gestore di affari altrui ovvero un sostituto del soggetto che subisce la custodia⁶.

Collaborando al perseguimento degli scopi della funzione giudiziaria, il custode è interprete non solo dell'interesse particolare delle parti del giudizio, bensì e in primo luogo di quello generale di conservazione del bene, della sua amministrazione e, nello specifico caso delle procedure esecutive, della sua liquidazione.

Si è al cospetto di un ufficio di diritto pubblico, non ostante nel processo si perseguano interessi privati.

Il custode ha natura di pubblico ufficiale, al pari del giudice che amministra la giustizia, essendo di quest'ultimo appunto ausiliario⁷.

Sotto altro profilo, pur non essendo una persona giuridica, in quanto non dotata di capacità giuridica generale, la custodia giudiziale ha per certo una sua soggettività, in quanto costituisce un centro di imputazione di rapporti giuridici avente una capacità limitata alle finalità che persegue l'autorità giudiziaria avvalendosi dell'ausiliario.

Nelle esecuzioni immobiliari al custode è richiesto di favorire la collocazione sul mercato del compendio pignorato, nella prassi di alcuni fori pubbli-

³ Art. 65, comma 1, c.p.c.

⁴ Cfr. art. 521, comma 4, c.p.c. per i beni mobili e art. 560, comma 1, c.p.c. per i beni immobili, espressamente richiamati dall'art. 676, comma 3, c.p.c. per il sequestro giudiziario e comunque da ritenersi applicabili altresì a quello conservativo.

⁵ Cass. 2 marzo 1934. Secondo tale ricostruzione si sarebbe al cospetto di un rappresentante *in incertam personam*, essendo il rappresentato, a seconda dei casi, l'aggiudicatario, l'assegnatario o il debitore.

⁶ Cass. n. 7693/2006.

⁷ L'art. 59, comma 2, del d.P.R. n. 116/2002 (Testo unico delle spese di giustizia) richiama espressamente la "*natura pubblicistica dell'incarico*".

cizzando la vendita giudiziaria, realizzando un raccordo tra la procedura esecutiva e gli interessati all'acquisto, fornendo loro ogni informazione rilevante, consentendo la visita dell'immobile e, ove necessario, conseguendone la disponibilità attraverso l'attuazione dell'ordine di liberazione del compendio pignorato eventualmente emesso dal giudice dell'esecuzione⁸.

Dalle esperienze giudiziarie in cui la prassi era costituita dalla sua nomina in via generalizzata si è potuto constatare un sensibile beneficio per l'efficienza del processo esecutivo.

Il Consiglio Superiore della Magistratura, nel tracciare linee guida per le relative "buone prassi"⁹, ha preso le mosse dall'affermazione di principio secondo la quale l'espropriazione forzata deve svolgersi secondo criteri di efficienza, efficacia e rapidità, al fine di liquidare i cespiti pignorati, conseguendo quanto prima il massimo ricavato, da destinare ai creditori e, in via residuale, all'esecutato.

Gli interessi coinvolti nel processo esecutivo sono stati individuati nel soddisfacimento delle ragioni creditorie, di quelle del debitore e del soggetto esecutato¹⁰ (il quale ha diritto a veder liquidato il compendio pignorato a un prezzo non vile), di quelle dello Stato (responsabile della ragionevole durata del processo esecutivo¹¹), degli interessi dell'economia interna (in quanto la parte preponderante dei finanziamenti concessi a privati e imprese è garantita da ipoteca su immobili), nell'affidabilità dell'economia nazionale nel panorama internazionale, nel favorire le entrate fiscali dello Stato, oltre che nel recupero dei crediti.

Al custode giudiziario del compendio pignorato è stato riservato, dapprima nelle prassi di un numero sempre maggiore di uffici giudiziari e da ultimo anche dal legislatore, un ruolo determinante per la miglior tutela di tali interessi¹².

⁸ Art. 560, comma 9, c.p.c.

⁹ Delibera dell'11 ottobre 2017, aggiornata con delibera del 6 dicembre 2021, scaricabile alla URL <https://www.csm.it/documents/21768/87316/linee+guida+esecuzione+immobiliare+-+aggiornamento+%28delibera+7+dicembre+2021%29/511b325f-60d1-b810-beb2-d43e38327eb6>.

¹⁰ Che nell'ipotesi di cui all'art. 602 c.p.c. può essere anche soggetto diverso dal debitore.

¹¹ Secondo i parametri fissati dalla legge 24 marzo 2001, n. 89 (c.d. legge Pinto) e dall'art. 6 della Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali.

¹² Al punto che la giurisprudenza non ha mancato di evidenziare "*forti analogie con le attività liquidatorie del curatore fallimentare*" (Cass. n. 924/2013), altresì affermando che "*il custode, occupandosi della proficua gestione del bene staggito al fine della sua migliore collocazione sul mercato, orienta utilmente la stessa prosecuzione del processo esecutivo verso il fine di ogni espropriazione, ormai finalizzata al soddisfacimento delle ragioni del creditore, nel modo più economico possibile*" (Cass. n. 21415/2016).

Al riguardo, il C.S.M.¹³ ha ribadito che la nomina degli ausiliari del giudice dell'esecuzione assume un ruolo strategicamente decisivo per il raggiungimento degli obiettivi di soddisfacimento delle ragioni creditorie e di esdebitazione del debitore mediante la liquidazione del bene a un giusto prezzo, oltre che di contenimento dei tempi processuali secondo i parametri fissati dalla c.d. "Legge Pinto" (legge n. 89/2001) e di affidabilità del sistema economico.

È ivi evidenziato che la preparazione tecnica dei custodi può incidere considerevolmente sul buon esito della procedura, sulla corretta e tempestiva emersione di eventuali criticità, sul rapido ed efficace svolgimento dell'esecuzione forzata.

E ancora, che non può, quindi, prescindersi dalla necessità di una preparazione specifica, imposta anche dalla molteplicità dei compiti e delle verifiche richieste, con la conseguenza che, per tali professionisti, non è possibile richiedere al giudice dell'esecuzione di ricorrere alla rotazione a pioggia degli incarichi.

Secondo tali prassi il giudice dell'esecuzione avrà cura di esercitare i poteri di verifica e controllo dell'operato dei custodi giudiziari e, nella scelta degli stessi, si preoccuperà di valorizzare le effettive capacità e attitudini, la pregressa esperienza maturata nel settore, i percorsi di formazione, nonché la idoneità della struttura organizzativa del professionista, contemperando l'esigenza di nomina di nuovi professionisti con il grado di complessità della procedura esecutiva.

Il corollario di tali considerazioni, secondo il C.S.M., è dunque che la trasparenza e l'imparzialità nella assegnazione degli incarichi debbono necessariamente essere contemperate con l'esigenza della ragionevole durata del processo e con la salvaguardia della efficienza, dovendosi quindi ritenere che al giudice dell'esecuzione resti riservata autonomia e discrezionalità nella scelta degli ausiliari, non maturando un automatico diritto di tutti gli iscritti nell'elenco di cui all'art. 179 *ter* disp. att. c.p.c. a ricevere nomine.

2. Nomina e durata dell'incarico

Con la notificazione del verbale di pignoramento l'esecutato è costituito custode del bene, dei relativi accessori, delle pertinenze e dei frutti¹⁴, senza

¹³ Nella delibera del 6 dicembre 2021 con la quale ha aggiornato le "buone prassi" nel settore delle esecuzioni di cui alla delibera dell'11 ottobre 2017.

¹⁴ Art. 559, comma 1, c.p.c.

possibilità di rinunciare all'incarico e, al più, potendo chiedere di essere sostituito¹⁵.

L'esecutato vede così mutare il proprio titolo di possesso del bene, in quanto da che esercitava il diritto dominicale nel proprio interesse, i relativi poteri divengono vincolati all'interesse superiore del processo esecutivo.

Tale custode *ope legis* non è esonerato dall'obbligo di rendiconto¹⁶, deve conservare il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia, mantenendone e tutelandone adeguatamente l'integrità e lo stato di buona conservazione, non può locare l'immobile pignorato senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione¹⁷ e non ha diritto a compenso¹⁸.

Per le procedure esecutive instaurate dopo il 28 febbraio 2023¹⁹, la sosti-

¹⁵ Dal che consegue che, in ogni caso e sino alla sua sostituzione, avrà gli obblighi e le responsabilità connessi alla funzione.

¹⁶ Art. 560, comma 1, c.p.c.

¹⁷ Art. 560, comma 2, c.p.c.

¹⁸ Non è pacifico tra gli interpreti se abbia diritto al rimborso delle spese vive sostenute per l'amministrazione del compendio pignorato.

¹⁹ Nella relazione illustrativa al decreto legislativo 10 ottobre 2022, n. 149 (c.d. riforma Cartabia), a pag. 84, è spiegato che gli interventi normativi concernenti nomina e compiti del custode giudiziario nell'espropriazione forzata immobiliare si muovono nel solco, già in passato praticato dal legislatore, della trasposizione in diritto positivo di prassi c.d. virtuose diffuse negli uffici giudiziari. In particolare, è evidenziato che con la delibera adottata all'esito della seduta del 7 dicembre 2021, nell'aggiornare "le linee guida funzionali alla diffusione di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari" già approvate con delibera del giorno 11 ottobre 2017, il Consiglio Superiore della Magistratura aveva favorevolmente apprezzato la prassi della nomina anticipata del custode giudiziario al momento (e contestualmente) alla nomina dell'esperto stimatore. Al proposito, l'organo di autogoverno dei magistrati aveva sottolineato l'opportunità di un supporto convergente e di un operato sinergico di professionalità distinte: l'una - quello dello stimatore - portatore di conoscenze e competenze specialistiche in ordine agli aspetti catastali, planimetrici, urbanistico-edilizi e di estimo; l'altra - quello del custode -, espressione di una formazione in discipline giuridiche, più idonea a cogliere le implicazioni legali salienti della connotazione urbanistica e dello stato di occupazione del cespite, soprattutto nella prospettiva di individuare eventuali situazioni opponibili alla procedura e, pertanto, da considerarsi (dall'esperto stimatore) quali fattori decrementativi del valore di collocazione del bene sul mercato. Aveva poi evidenziato che la coordinata attività dei due professionisti si concretava, nella sua migliore espressione, nell'esame della documentazione ipocatastale, indicando, quale concreta strada operativa, la compilazione di una *check-list* riepilogativa delle verifiche effettuate (concernenti anche profili di regolarità della procedura esecutiva), dalla quale far emergere, in uno stadio ancora iniziale dell'espropriazione, eventuali criticità inficianti l'ulteriore corso del procedimento. Ulteriori ragioni, al fondo ispirate alla ricerca di una maggiore efficienza dell'espropriazione, erano state da più parti prospettate in favore dell'anticipazione della nomina del custode rispetto al momento

(l'emissione della ordinanza di messa in vendita del bene) previsto dall'articolo 559 c.p.c.: la sostituzione del debitore nelle mansioni di custode (che egli ricopre *ex lege* dall'epoca di notifica dell'atto di pignoramento: art. 559, primo comma, c.p.c.) consente, per un verso, di assicurare alla procedura la riscossione di frutti e rendite cui il pignoramento dell'immobile si estende (articolo 2912 c.c.) e, dall'altro, permette al custode giudiziario di assolvere una funzione informativa – transattiva (assai diffusa nella prassi) nei confronti del debitore, cioè a dire un'attività informativa sulle possibili definizioni della procedura ancora praticabili senza addivenire alla liquidazione del compendio staggito (conversione del pignoramento, accesso al sovraindebitamento, chiusura con c.d. saldo e stralcio).

Per le procedure esecutive instaurate prima del 28 febbraio 2023 e, per tanto, prima dell'entrata in vigore della più parte delle norme introdotte dal d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 150, ai sensi dell'art. 559, comma 2, c.p.c. nel testo previgente la sostituzione quale custode di una persona diversa dal titolare del diritto oggetto di pignoramento può essere disposta dal giudice su istanza del creditore pignorante o di un creditore intervenuto, sentito il debitore, ovvero quando l'esecutato non occupi l'immobile o ne sia disposta la liberazione.

Tra le ipotesi in cui quest'ultimo provvedimento deve in ogni caso essere assunto, sentiti il custode e il debitore, vi è quella in cui sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore violi gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (art. 560, comma 6, c.p.c. nel testo previgente).

L'autorizzazione a continuare ad abitare l'immobile pignorato dovrebbe a rigore essere revocata in tutti quei casi in cui l'esecutato non risulti abitarlo al momento dell'esecuzione del pignoramento, risultando rilevante in primo luogo la situazione di fatto riscontrabile al momento dell'avvio della procedura espropriativa e, quindi, in costanza di essa.

Onde favorire la nomina di un soggetto professionale quale custode del bene in vista della sua liquidazione, nella prassi ha tuttavia trovato valorizzazione la norma che impone al giudice di sostituire il custode d'ufficio in caso di inosservanza degli obblighi incombenti sulla parte eseguita (art. 559, comma 3, c.p.c. nel testo previgente).

Salvo il caso in cui il giudice dell'esecuzione non lo ritenga utile in considerazione della particolare natura del bene (si pensi ad esempio al caso di un'area non recintata non suscettibile di arrecare pericolo a terzi, quale ad esempio un parcheggio asfaltato o ricoperto di ghiaia, di un bosco, di un fabbricato diroccato e collocato in posizione isolata), la sostituzione dell'esecutato custode *ex lege* con il soggetto incaricato delle operazioni di vendita ovvero con l'istituto per le vendite giudiziarie (qualora per qualsiasi motivo il professionista delegato risulti indisponibile ad assumere altresì l'incarico di custodia, a rigore l'unico ulteriore soggetto nominabile custode è l'istituto vendite giudiziarie. Tuttavia, in considerazione del fatto che tali istituti non operano in tutti i circondari, può ritenersi che in tali casi il giudice possa nominare custode altresì altro soggetto), è in ogni caso necessaria al momento della pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o disposta la delega delle relative operazioni (art. 559, comma 4, c.p.c. nel testo previgente).

Qualora l'esecutato sia già stato sostituito nella custodia prima dell'udienza per l'autorizzazione della vendita, il custode eventualmente nominato non deve tuttavia essere necessariamente sostituito con il professionista delegato.

Sino a tale momento, custode del compendio pignorato in sostituzione dell'esecutato può infatti essere per tanto nominato chiunque e non solo i professionisti delegabili (perché iscritti nell'elenco *ex art. 179 ter disp. att. c.p.c.*) o detto istituto.

tuzione nella custodia del titolare del diritto oggetto di pignoramento con un professionista inserito nell'elenco di cui all'art. 179 *ter* disp. att. c.p.c. (cfr. cap. IV, § 1) ovvero con l'istituto di vendite giudiziarie, deve essere disposta dal giudice, salvo che non si riscontri una qualche utilità ai fini della conservazione o della amministrazione del bene o per la vendita²⁰.

La previsione della nomina, salvo eccezioni, di un custode giudiziario terzo discende dal fatto che, nella più parte dei casi, il debitore dimostra scarso interesse alla conservazione di un bene che considera ormai perso perché destinato a essere espropriato, non ne consente le visite da parte dei potenziali interessati all'acquisto in occasione della vendita giudiziaria, né lo consegna spontaneamente dopo l'aggiudicazione.

Fatta eccezione per il caso in cui la custodia non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o amministrazione del bene ovvero per la vendita, la sostituzione del debitore nella custodia con nomina di un custode giudiziario è effettuata dal giudice dell'esecuzione con provvedimento non impugnabile emesso entro quindici giorni dal deposito della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.²¹.

La nomina del custode terzo è effettuata in contestualità con l'affidamento dell'incarico all'esperto stimatore, affinché i due ausiliari possano collaborare sin dalle battute iniziali della procedura esecutiva²², in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., redigendo apposita relazione informativa nel termine fissato dal giudice dell'esecuzione²³.

La scelta di una nomina contestuale è altresì volta a far sì che l'interlocu-

La prassi invalsa in numerosi uffici giudiziari di nominare custode un terzo sin dal momento in cui è affidato l'incarico all'esperto stimatore, e la prospettiva che in ogni caso all'udienza di autorizzazione della vendita tale ausiliario debba essere sostituito dal professionista delegato iscritto nell'apposto elenco di cui all'art. 179 *ter* disp. att. c.p.c. ovvero dall'istituto vendite giudiziarie, ha indotto la più parte dei giudici dell'esecuzione a individuare sempre e comunque il custode da sostituire tra gli iscritti al suddetto elenco ovvero nell'istituto.

Chiaramente, così operando il custode ha la possibilità di conoscere ogni dettaglio dell'esecuzione sin dalla sua fase iniziale, collaborare con l'esperto stimatore, prendere contatto da subito con il debitore e verificare lo stato di occupazione del bene, interagire con gli interessati all'acquisto in occasione delle visite, che poi potrebbero formulare offerte in sede di vendita senza incanto e quindi rendersi aggiudicatari del compendio, potendo in tal modo svolgere al meglio il ruolo di ausiliario del giudice dell'esecuzione.

²⁰ Art. 559, comma 2, c.p.c.

²¹ Art. 560, comma 2, c.p.c.

²² Art. 560, comma 2, c.p.c.

²³ Art. 560, comma 3, c.p.c.

zione tra i due ausiliari consenta all'esperto di controllare la completezza della documentazione rilevante²⁴, prima della redazione della relazione di stima, potendo contare sull'ausilio di un professionista che lo agevoli nella relativa verifica²⁵, dovendosi presumere che sia dotato di adeguate competenze giuridiche.

Il custode ha così la possibilità di conoscere ogni dettaglio dell'esecuzione sin dalla sua fase iniziale, collaborare con l'esperto stimatore, prendere contatto da subito con il debitore²⁶ e verificare lo stato di occupazione del bene, interagire con gli interessati all'acquisto in occasione delle visite, che poi potrebbero partecipare alla vendita e quindi rendersi aggiudicatari del compendio, potendo in tal modo svolgere al meglio il ruolo di ausiliario del giudice dell'esecuzione.

Una volta sostituito, non è ragionevole ritenere che l'esecutato possa tornare a custodire il bene.

Avverso i provvedimenti di sostituzione, nomina e revoca del custode è esperibile il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi di cui all'art. 617 c.p.c.²⁷.

In caso di nomina di un terzo diverso dall'esecutato, la custodia inizia con l'accettazione dell'incarico, in quanto il professionista nominato può rifiutare l'incarico, diversamente dall'istituto per le vendite giudiziarie²⁸.

Il custode giudiziario, diversamente dall'esperto stimatore, non presta un giuramento, limitandosi a accettare l'incarico²⁹ e a dichiarare di non trovarsi in condizioni di incompatibilità con esso.

²⁴ L'art. 173 *bis*, comma 2, disp. att. c.p.c. richiede all'esperto, prima di ogni altra attività, di controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

²⁵ Lo stesso C.S.M. nelle sue linee guida (cfr. *supra* nota n. 9) ha ritenuto opportuno "un supporto convergente di professionalità distinte: l'una – quella dello stimatore – maggiormente avvezza ai risvolti dell'inventariazione, della classificazione e della descrizione estimativa, censuaria, planimetrica dei beni; l'altra – quella del custode (che sia un soggetto formatosi anche sulle discipline giuridiche) – addestrata a cogliere le implicazioni legali salienti della connotazione catastale e urbanistica dei beni e dei diritti che prima facie vi insistano".

²⁶ Nonché con l'esecutato nell'ipotesi di responsabilità senza debito ex art. 602 c.p.c.

²⁷ Cfr. Cass. n. 25654/2010.

²⁸ L'art. 6, d.m. 11 febbraio 1997, n. 109, seppur in materia di amministrazione giudiziaria di immobili, prevede l'assunzione obbligatoria degli incarichi.

²⁹ Nella delibera del 6 dicembre 2021 con la quale ha aggiornato le "buone prassi" nel settore delle esecuzioni di cui alla delibera dell'11 ottobre 2017 (cfr. *supra* nota n. 9), il C.S.M. ha ritenuto preferibile che l'accettazione dell'incarico del custode giudiziario (al pari del giuramento dell'esperto stimatore) avvenga attraverso il deposito telematico del relativo atto.

Per il custode giudiziario opera l'obbligo di astensione nei casi previsti per i giudici³⁰, in quanto compatibili³¹.

Oltre a tutti i possibili casi in cui esistano gravi ragioni di convenienza, vengono per tanto in rilievo le ipotesi in cui l'ausiliario:

- abbia un interesse nell'esecuzione;
- sia egli stesso o il proprio coniuge parente sino al quarto grado o legato da vincoli di affiliazione, o sia convivente o commensale abituale di una delle parti o di alcuno dei difensori;
- abbia egli stesso o il proprio coniuge contenziosi pendenti o grave inimicizia o rapporti di credito o debito con una delle parti o alcuno dei suoi difensori;
- abbia dato consiglio o prestato patrocinio nell'esecuzione, ovvero vi abbia prestato assistenza come consulente tecnico;
- sia tutore, curatore, amministratore di sostegno, procuratore, agente o datore di lavoro di una delle parti;
- sia amministratore o gerente di un ente, un'associazione anche non riconosciuta, un comitato, una società o stabilimento che abbia interesse nell'esecuzione.

Qualora l'esecutato sia dichiarato fallito, non necessariamente il giudice dell'esecuzione deve nominare custode il curatore fallimentare³².

Ove, tuttavia, non sia stato nominato un custode diverso dal debitore, la custodia dei beni pignorati deve intendersi trasferita immediatamente in capo al curatore, con la conseguenza che, in caso di danni subiti da un immobile acquistato a una vendita tenuta in sede di esecuzione individuale e rimasto privo di custodia tra l'aggiudicazione e la consegna, della relativa obbligazione risarcitoria risponde la massa fallimentare³³.

Presso alcuni uffici giudiziari, una volta versato il prezzo di aggiudicazione, attuato l'eventuale ordine di liberazione dell'immobile e in attesa di

³⁰ Art. 51 c.p.c.

³¹ All'atto di accettazione della nomina viene solitamente richiesto al custode giudiziario di dichiarare espressamente di non aver assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio, né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità.

³² Cfr. Cass. n. 5352/1994.

³³ Con la conseguenza che il relativo credito, ove insinuato al passivo, dovrà essere ammesso tra quelli prededucibili (Cass. n. 10599/2009).

emissione del decreto di trasferimento, al custode professionale è sostituito l'aggiudicatario³⁴.

L'incarico del custode (*ex lege* ovvero giudiziario), salvo diverse disposizioni del giudice dell'esecuzione, non subisce interruzioni, neppure per effetto della sospensione del processo esecutivo³⁵, non potendosi ritenere atti esecutivi in senso stretto la conservazione e, in via generale, l'amministrazione del bene (si pensi in primo luogo alla riscossione dei frutti³⁶).

Ciò non di meno, restano impediti tutti gli atti che fanno incedere il processo, in particolare durante la fase liquidativa.

Il custode dovrà, per tanto, astenersi dall'accompagnare gli interessati a visitare l'immobile.

Il dovere di amministrazione del bene da parte del custode cessa in caso di buon esito della vendita giudiziaria con il deposito del decreto di trasferimento da parte del giudice.

Anche successivamente, tuttavia, il custode può essere chiamato a svolgere ulteriore attività, quale ad esempio quella connessa all'attuazione dell'ordine di liberazione eventualmente emesso dal giudice dell'esecuzione.

Il dovere di conservazione cessa invece con l'immissione dell'aggiudicatario nel possesso del bene ovvero al momento della sua riconsegna all'esecutato quando la procedura sia dichiarata estinta³⁷.

Il custode giudiziario deve in entrambi i casi redigere apposito verbale e quindi presentare il rendiconto finale³⁸.

3. Attività preliminari (*rinvio*)

Nelle procedure esecutive instaurate dopo il 28 febbraio 2023³⁹, non ap-

³⁴ Ipotesi per altro contemplata dal regolamento sui compensi spettanti al custode di beni pignorati (d.m. 15 maggio 2009, n. 80) che all'art. 2, comma 8, esclude la debenza di un compenso all'aggiudicatario dell'immobile eventualmente nominato custode.

³⁵ Art. 626 c.p.c.

³⁶ Una eccezione potrebbe essere costituita dalla eventuale vendita di frutti deperibili che consiste invece in una attività liquidatoria.

³⁷ Chiaramente esiste anche la residuale ipotesi di cessazione della custodia giudiziale per totale rovina dell'immobile oggetto dell'incarico.

³⁸ *Ex art.* 593, comma 2, c.p.c. (cfr. successivo § 6).

³⁹ Anche precedentemente, nella prassi invalsa presso numerosi uffici giudiziari la nomina del custode terzo è anticipata al momento in cui è affidato l'incarico all'esper-

pena assunto l'incarico, il custode giudiziario è chiamato al controllo, in collaborazione con l'esperto stimatore, della completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.⁴⁰ e, per tanto, dell'estratto del catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

All'esito di tale verifica, che presso alcuni fori è estesa all'intero contenuto del fascicolo dell'esecuzione, il custode giudiziario deve redigere una relazione informativa nel termine fissato dal giudice dell'esecuzione, così da richiamare alla sua attenzione eventuali criticità che consiglino o impongano di assumere taluni provvedimenti.

La cura di tale adempimento deve essere effettuata prima dell'immissione del custode nel possesso del compendio pignorato, onde evitare inutili costi di procedura per il caso in cui emergano questioni insuperabili.

L'eventuale segnalazione da parte del custode di criticità consente, per altro, ai creditori di curare tempestivamente gli adempimenti necessari per sanare profili superabili sui quali l'ausiliario abbia richiamato l'attenzione, così da evitare che il giudice sia costretto a disporre un rinvio dell'udienza di comparizione delle parti⁴¹.

Costituendo l'esame preliminare del fascicolo attività cui a rigore è chiamato altresì il professionista al quale sia eventualmente delegata la vendita, per una diffusa trattazione si fa rinvio al cap. II, specificamente dedicato all'argomento.

L'esame del fascicolo dell'esecuzione da parte del custode non deve in ogni caso intendersi limitata al momento della sua nomina e prima dello svolgimento delle materiali attività a esso demandate.

L'ausiliario deve infatti avere cura di monitorarlo costantemente, in quanto tra le attività per le quali è prevista in suo favore la liquidazione di un compenso⁴² vi è quella di rendere chiarimenti al giudice o al suo dele-

to stimatore, affinché con esso collabori sin dalle battute iniziali della procedura esecutiva.

Per tale motivo in alcuni fori era disposto che il custode compilasse, al pari dell'esperto stimatore, una *check-list* al giudice che agevoli i due ausiliari nelle verifiche iniziali del fascicolo dell'esecuzione.

⁴⁰ Art. 559, comma 3, c.p.c.

⁴¹ Di cui all'art. 569 c.p.c.

⁴² Art. 2, comma 1, lett. m), d.m. 5 maggio 2009, n. 90.

gato, alle parti e agli offerenti nel corso delle operazioni di vendita.

Presso alcuni fori è richiesto al custode giudiziario di presentare in vista dell'udienza di comparizione delle parti una relazione schematica avente contenuti standardizzati nella quale devono essere inserite le informazioni essenziali ricavate dall'esame del fascicolo dell'esecuzione, nonché quelle raccolte nell'ambito delle attività di custodia (formula n. 5).

Non appena esaminato il fascicolo e verificata la procedibilità dell'esecuzione⁴³, il custode comunica al debitore⁴⁴ la propria nomina, richiedendo al contempo la disponibilità per consentire un sopralluogo presso l'immobile onde poterne prendere possesso, eventualmente anche alla presenza dell'esperto stimatore (formula n. 6).

Per il compiuto esame delle attività da ultimo richiamate, si rimanda al cap. III.

4. Poteri e doveri del custode

Oggetto del pignoramento e quindi della custodia sono l'unità immobiliare, i relativi accessori⁴⁵, comprese le pertinenze⁴⁶ e i frutti⁴⁷, e per tan-

⁴³ Tale verifica a rigore non deve ritenersi demandata al custode, spettando in vero al giudice dell'esecuzione prima della fissazione dell'udienza di comparizione delle parti ex art. 569 c.p.c.

⁴⁴ Nonché all'esecutato nelle ipotesi di cui all'art. 602 c.p.c.

⁴⁵ Per accessori si intendono quei beni che completano l'immobile, in quanto a esso uniti da un rapporto di subordinazione e comunque funzionali al suo godimento, anche non duraturo (quali ad esempio porte d'ingresso e interne, termosifoni, pavimenti, caldaia, pannelli in cartongesso di tamponamento, pergole, sanitari).

⁴⁶ Secondo quanto disposto dall'art. 817 c.c., costituisce pertinenza di un immobile quanto destinato in modo durevole a suo servizio o ornamento, anche per destinazione del titolare del diritto reale sul bene. Tipiche pertinenze di un immobile sono i parcheggi, le autorimesse, i viali di accesso, i cortili, i giardini, i sottotetti, le soffitte, le cantine e i solai vuoti. Tuttavia, secondo Cass. n. 1172/2014, ove *“il bene, che possa in astratto configurarsi come una pertinenza, sia dotato di per sé solo di univoci ed esclusivi dati identificativi catastali (tali cioè da identificare quello e soltanto quello) ed a meno che nel pignoramento e nella nota non si riesca a far menzione del medesimo con idonei ed altrettanto univoci riferimenti al primo (come, a mero titolo di esempio, con espressioni descrittive nel quadro D od altri dati negli altri quadri), non sia indicato con tali suoi propri dati nel pignoramento e nella nota, riferiti essendo questi ultimi in modo espresso soltanto ad altri beni compiutamente identificati con loro propri ed altrettanto esclusivi dati catastali (dalle planimetrie allegate ai quali o dai quali presupposte non risulti, poi, il bene che si pretenda essere una pertinenza), correttamente non va ritenuto esteso ai primi il pignoramento dei secondi: e tanto proprio perché tale situazione comporta un'obiet-*

to tutto quanto concorre a definire il valore economico del bene esecutato⁴⁸.

I compiti principali del custode consistono nella conservazione⁴⁹ del compendio pignorato e, previa autorizzazione del giudice, nella sua amministrazione e gestione, oltre che nell'esercizio delle azioni giudiziarie necessarie⁵⁰.

Il custode nominato dal giudice ha altresì il dovere di vigilare affinché la parte esecutata e i familiari con essa conviventi conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità⁵¹.

Sarà la parte esecutata a dover rendere conto al custode giudiziario della conservazione e dell'integrità del bene detenuto, restando l'ausiliario tenuto a riferirne al giudice.

L'attività del custode concorre altresì alla migliore liquidazione del bene, attraverso l'attuazione dell'ordine di sua liberazione eventualmente emesso dal giudice dell'esecuzione e l'attività di assistenza alle visite allo stesso da parte degli interessati a partecipare alla vendita giudiziaria⁵².

Il custode non ha margini di discrezionalità in ordine alle modalità di svolgimento dell'ufficio affidatogli, in quanto i suoi poteri costituiscono al contempo i suoi doveri e, in ogni caso, deve operare sempre seguendo le direttive impartite dal giudice dell'esecuzione.

Un elenco di alcune delle attività cui è chiamato il custode è contenuto nel regolamento che ne determina il compenso, a tali fini distinguendo le stesse in ordinarie e straordinarie⁵³.

tiva diversa risultanza dell'atto di pignoramento e soprattutto della sua nota di trascrizione, idonea a rendere inoperante la presunzione dell'art. 2912 c.c."

⁴⁷ Art. 559, comma 1, c.p.c. e art. 2912 c.c.

⁴⁸ Cfr. Cass. n. 23754/2006, nella cui motivazione è precisato che "la pertinenza si caratterizza per la sua destinazione duratura – frutto di un comportamento volontario del proprietario – al servizio o all'ornamento di un altro bene, mentre il concetto di 'cosa accessoria' comprende sia le accessioni in senso tecnico, caratterizzate da una unione materiale con la cosa principale (piantagioni, costruzioni), sia quei beni che, pur conservando la loro individualità, sono collegati a quello principale da un rapporto tanto di natura soggettiva, determinato dalla volontà del titolare del bene, quanto di natura oggettiva conseguente alla destinazione funzionale che li caratterizza e che ne fa strumento a servizio del bene cui accedono".

⁴⁹ Art. 65, comma 1, c.p.c.

⁵⁰ Art. 560, comma 5, c.p.c.

⁵¹ Art. 560, comma 4, c.p.c.

⁵² Art. 560, comma 6, c.p.c.

⁵³ D.m. 5 maggio 2009, n. 90.

A esse si aggiungono quelle eventuali ulteriori richieste dal giudice dell'esecuzione con il provvedimento di sostituzione⁵⁴.

Alcune attività ordinarie sono svolte dal custode senza necessità di preventiva autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione (quali ad esempio la riscossione dei frutti).

Le iniziative che invece necessitano di autorizzazione (ad esempio la locazione del bene), e sono comunque assunte in suo difetto, debbono considerarsi inefficaci nei confronti delle parti del processo esecutivo e dell'aggiudicatario del bene, salva eventuale ratifica da parte del giudice dell'esecuzione.

A rigore le autorizzazioni al custode previste dall'art. 560 c.p.c. (locazione dell'immobile pignorato, sua amministrazione e gestione, azioni giudiziarie, attuazione dell'ordine di liberazione) dovrebbero essere date dal giudice dell'esecuzione, sentite le parti e gli interessati⁵⁵.

4.1. Conservazione

L'attività principale che il custode è chiamato a svolgere consiste nella conservazione del bene a esso affidato⁵⁶ al fine garantirne l'integrità ed evitare che possa cagionare danni a terzi.

A tal fine spetta all'ausiliario la cura degli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria necessari⁵⁷, da effettuarsi previa autorizzazione del giudice.

Il custode deve infatti garantire che l'immobile mantenga la situazione di fatto presso di esso riscontrata al momento in cui ne ha assunto il possesso e, profilo che più rileva nell'ottica della sua proficua liquidazione, non si determini una diminuzione del suo valore nel corso del processo esecutivo.

L'attività di verifica dello stato di conservazione del bene e dell'esistenza di eventuali mutamenti rispetto a quanto risultante dalla relazione dell'esperto stimatore ha evidentemente carattere continuativo, essendo il custode chiamato a fare sopralluoghi periodici presso l'immobile onde poter accertare eventuali modifiche rispetto a quanto già potuto constatare in pre-

⁵⁴ Presso alcuni uffici giudiziari il provvedimento di nomina fa rinvio a "istruzioni generali", in cui è contenuta una elencazione puntuale delle attività richieste all'ausiliario.

⁵⁵ Art. 171 disp. att. c.p.c.

⁵⁶ Art. 65, comma 1, c.p.c.

⁵⁷ Art. 3, comma 2, lett. c), d.m. 5 maggio 2009, n. 90.

cedenza, nonché alle risultanze dell'elaborato peritale redatto dall'esperto⁵⁸, così da poter relazionare tempestivamente il giudice dell'esecuzione affinché assuma i provvedimenti opportuni.

Le visite periodiche presso l'immobile debbono essere effettuate anche quando l'esecutato vi abiti ovvero risulti occupato da terzi, sì da poter verificare comportamenti che possano avere effetti negativi sul bene custodito.

L'ausiliario deve altresì prevenire intrusioni o danneggiamenti quando l'immobile risulti libero, provvedendo sempre alla sostituzione di serrature delle porte di accesso e, ove necessario, alla installazione di dispositivi di allarme ovvero ad approntare sistemi di vigilanza.

Eventuali interventi manutentivi possono essere curati dal custode solo previa autorizzazione dell'autorità giudiziaria, salvi i casi di assoluta urgenza e ferma l'opportunità che anche in tali ipotesi l'ausiliario ne dia pronta informazione, anche ai fini dell'eventuale ratifica del suo operato da parte del giudice.

Operazioni che tipicamente il custode è chiamato a svolgere sono, tra le tante, le riparazioni necessarie, la messa in sicurezza di parti dell'immobile a rischio di rovina, la potatura di rami, lo sfalcio di erba, la disinfestazione e il pagamento di forniture indispensabili⁵⁹, nonché l'esecuzione di quelle opere anche più gravose (quali ad esempio il rifacimento di un tetto a rischio crollo ovvero interventi di consolidamento statico dell'immobile) comunque da eseguire durante l'esecuzione o nell'attesa che sia disposta l'amministrazione giudiziaria⁶⁰.

La soglia di attenzione del custode deve evidentemente aumentare nelle ipotesi in cui l'immobile risulti libero da persone.

In tal caso l'ausiliario dovrà far sì che lo stesso non sia agevolmente accessibile e non subisca danneggiamenti, eventualmente provvedendo alla installazione o sostituzione di dispositivi di sicurezza⁶¹.

⁵⁸ Art. 2, comma 2, lett. c), d.m. 5 maggio 2009, n. 90.

⁵⁹ Si pensi al caso dell'approvvigionamento di acqua irrigua da un consorzio di bonifica nel caso in cui oggetto di custodia sia un campo coltivato suscettibile di produrre frutti naturali.

⁶⁰ Art. 591 c.p.c.

⁶¹ Art. 2, comma 2, lett. f), d.m. 5 maggio 2009, n. 90.

4.2. Amministrazione e gestione (rinvio)

L'ulteriore attività tipicamente demandata al custode è l'amministrazione del compendio⁶² al fine di ricavarne tutte le possibili utilità⁶³, sfruttandone appieno il valore d'uso e specificamente, qualora il bene produca frutti, procedendo alla loro percezione e conservazione.

Oltre che preservare la situazione esistente, l'ausiliario è chiamato per tanto a sfruttare al meglio le potenzialità economiche del bene, rientrando a titolo esemplificativo tra i suoi compiti anche la stipulazione di contratti di godimento, nonché la regolarizzazione urbanistica e catastale⁶⁴.

Tali attività debbono essere curate previa autorizzazione espressa del giudice dell'esecuzione, sentite le parti e gli altri interessati⁶⁵.

Qualora detta autorizzazione difetti, gli atti compiuti non debbono intendersi invalidi, bensì inopponibili al creditore pignorante e all'aggiudicatario, potendo chiaramente costituire ipotesi di responsabilità del custode⁶⁶.

Chiaramente la locazione eventualmente stipulata dal custode giudiziario, a tal fine autorizzato dal giudice, è contratto la cui durata risulta *naturaliter* contenuta nei limiti della procedura esecutiva, non potendo essere opposta a colui che abbia acquistato il bene a seguito di vendita forzata⁶⁷.

Il custode procede altresì alla riscossione dei canoni di locazione ovvero di altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile⁶⁸, nonché al rinnovo, disdetta e stipula dei contratti di godimento del bene.

Per il compiuto esame delle attività da ultimo richiamate, si rimanda al cap. III.

⁶² Artt. 65, comma 1, c.p.c.

⁶³ Cfr. Cass. n. 12556/1999.

⁶⁴ Tanto prevede l'art. 3, comma 2, lett. d), d.m. 5 maggio 2009, n. 90, sebbene si sia al cospetto di attività che possono essere svolte al meglio dall'esperto stimatore, più che dal custode giudiziario.

⁶⁵ Art. 171 disp. att. c.p.c.

⁶⁶ Cfr. successivo § 8.

⁶⁷ Cass. n. 20341/2010.

⁶⁸ Cass., ord. n. 2684/2019 (conf. Cass. n. 7748/2018 secondo cui “*dopo il 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 custode, fino al decreto di trasferimento del bene*”; Cass. n. 8695/2015).

4.3. Legittimazione processuale

Il custode non subentra nei rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo all'esecutato, in quanto la sua principale funzione è quella di agevolare la liquidazione dell'immobile pignorato, conservandolo e amministrandolo, oltre che provvedendo alla sua liberazione, ove disposta dal giudice dell'esecuzione.

Il custode può tuttavia esercitare ogni azione giudiziaria funzionale alla conservazione e amministrazione del bene, sempre e comunque previa autorizzazione del giudice⁶⁹.

Egli deve in tali casi considerarsi un sostituto processuale che agisce a tutela della conservazione del valore del patrimonio a esso affidato.

Da ciò discende che l'eventuale cessazione del suo potere di stare in giudizio non ne fa venir meno automaticamente la legittimazione sostitutiva né, di conseguenza, caduca i relativi poteri d'impulso processuale conferiti al suo difensore, ove non sia possibile – come, ad esempio, avviene nel giudizio di cassazione – attuare un idoneo meccanismo di interruzione e riassunzione del giudizio in capo al nuovo legittimato processuale⁷⁰.

Iniziative giudiziarie che certamente il custode può assumere sono in primo luogo l'azione per il pagamento di canoni di locazione insoluti e per convalida di sfratto⁷¹.

La titolarità di tali azioni spetta in via esclusiva al custode, in quanto il proprietario-locatore che sia stato privato della custodia del bene pignorato non è legittimato a esercitare le azioni derivanti dal contratto di locazione concluso senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione⁷².

⁶⁹ Si ritiene che il custode sia legittimato a stare in giudizio attivamente e passivamente nelle azioni relative alla conservazione e amministrazione dei beni a esso affidati (Cass. n. 10252/2002). La Suprema Corte ha altresì affermato che “*il custode giudiziario, quale amministratore del bene pignorato, agisce in giudizio al solo fine di assicurarne la conservazione e la piena fruibilità, nell'interesse dei soli creditori procedenti, allo scopo della espropriazione*” (Cass. n. 22029/2018).

⁷⁰ Cass. n. 7693/2006.

⁷¹ Qualora l'immobile sia occupato da terzi in forza di un titolo opponibile ai creditori. Diversamente, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore violi gli altri obblighi che la legge pone a suo carico o quando l'immobile non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, il custode darà attuazione all'ordine di liberazione emesso dal giudice dell'esecuzione *ex art. 560, commi 7 e 8, c.p.c.*

⁷² Cass. n. 8695/2015.

Il custode può, altresì, agire per ottenere la condanna al risarcimento del danno del conduttore per ritardata restituzione del bene pignorato⁷³ ovvero del suo detentore sprovvisto di titolo opponibile alla procedura per l'impossibilità di una proficua utilizzazione del cespite e la difficoltà a che lo stesso sia venduto, quanto prima, al suo effettivo valore di mercato⁷⁴, nonché alla corresponsione della penale eventualmente pattuita in contratto, quando in pendenza della procedura esecutiva sia sopravvenuta la scadenza della locazione, senza che l'immobile sia stato riconsegnato spontaneamente⁷⁵.

Ancora, il custode è legittimato a stare in giudizio attivamente e passivamente anche in ordine a molestie possessorie⁷⁶, oltre che in giudizi di nuova opera e danno temuto.

Del pari al custode spetta l'esercizio di azioni cautelari atipiche⁷⁷, nonché di quella ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c. volta a far accertare la viltà del canone convenuto in un contratto opponibile alla procedura e che tuttavia risulti inferiore di un terzo al giusto prezzo (eventualmente determinato dall'esperto stimatore) o a quello risultante da precedenti locazioni.

Per altro, la valutazione della viltà del canone di locazione può essere compiuta non solo su espressa domanda o eccezione del soggetto acquirente l'immobile pignorato, bensì anche, a monte, nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare, in particolare dovendosi riconoscere la piena legittimazione a invocare il disposto dell'art. 2923, comma 3, c.c., da parte del custode giudiziario⁷⁸ e la possibilità dell'emissione dell'ordine di liberazione da parte del giudice dell'esecuzione.

Quest'ultimo, infatti, con efficacia meramente interna al processo espropriativo, è dotato di ampi poteri per conseguire le condizioni più idonee alla

⁷³ Cass. n. 267/2011.

⁷⁴ Cass. n. 924/2013 secondo cui *“nell'ipotesi di detenzione di un immobile pignorato in forza di titolo non opponibile alla procedura esecutiva ai sensi dell'art. 2913 cod. civ. (nella specie, preliminare di vendita successivo alla trascrizione del pignoramento del bene), è configurabile, in favore del custode giudiziario autorizzato ad agire in giudizio, - quale organo pubblico della procedura esecutiva, ausiliare del giudice - un danno risarcibile che deriva dall'impossibilità di una proficua utilizzazione del bene pignorato e dalla difficoltà a che il bene sia venduto, quanto prima, al suo effettivo valore di mercato; risarcimento sul quale si estende il pignoramento, quale frutto, ex art. 2912 cod. civ.”.*

⁷⁵ Cass. n. 12556/1999.

⁷⁶ Cass. n. 1877/1984. L'importanza di agire in via possessoria è apprezzabile là dove si consideri che è compito del custode evitare che terzi possano usucapire il bene pignorato.

⁷⁷ Ex art. 700 c.p.c.

⁷⁸ Trib. Rimini, 25 gennaio 2017.

liquidazione del compendio pignorato e dispone di una potestà ordinatoria che necessariamente involge l'esercizio di sommari poteri soltanto *latu sensu* cognitivi, di delibazione di quelle questioni di diritto la cui soluzione è indispensabile per l'ordinato e proficuo sviluppo della procedura, viepiù considerato che i soggetti a vario titolo coinvolti o pregiudicati dall'eventuale provvedimento di liberazione restano tutelati dai rimedi interni al processo esecutivo, nel quale essi sono stati coinvolti, a tutela delle superiori esigenze pubblicistiche cui quello è ordinato⁷⁹.

L'ausiliario è, inoltre, legittimato a proporre querela per il reato di invasione di edifici⁸⁰ relativo ad immobile affidato alla sua custodia⁸¹ e, tuttavia, non anche per il delitto di sottrazione o deterioramento di cosa sottoposta a pignoramento di cui all'art. 388, comma 3, c.p., in quanto la persona offesa del reato in esame è soltanto il creditore procedente⁸².

Rimane invece di esclusiva spettanza dell'esecutato la legittimazione processuale per le azioni petitorie aventi a oggetto il diritto reale⁸³.

Del pari, il proprietario locatore di un immobile pignorato, che ne sia stato nominato custode, è legittimato a promuovere le azioni scaturenti dal contratto di locazione avente a oggetto l'immobile stesso solo nella sua qualità di custode e non in quella di proprietario locatore, essendo il bene a lui sottratto per tutelare le ragioni dei creditori.

Chiaramente, nel relativo atto introduttivo del giudizio il proprietario locatore è tenuto a spendere la suddetta qualità, dovendo altrimenti la domanda essere dichiarata inammissibile⁸⁴.

Il difetto di legittimazione processuale della parte eseguita che agisca o resista in giudizio quando sia già stato nominato un custode giudiziario dei beni pignorati può essere sanato, con efficacia retroattiva e con riferimento a tutti gli atti processuali già compiuti dal falso rappresentante, per effetto

⁷⁹ Cass. n. 9877/2022.

⁸⁰ Art. 120 c.p.

⁸¹ Cass. pen., sez. II, 1° aprile 2022, n. 24272.

⁸² Trib. Reggio Emilia, 13 novembre 2017 – est. Cardarelli.

⁸³ Cass. n. 6898/1987; Cass. n. 3127/1984. Le azioni petitorie sono l'azione di rivendicazione (contro chiunque sia in possesso o nella detenzione attuale della cosa), l'azione negatoria (volta a far negare l'esistenza sulla propria situazione di diritti altrui quando da questi si teme di subire un pregiudizio che può derivare da situazioni di fatto o di diritto e che limita la pienezza del diritto), l'azione di regolamento dei confini e l'azione di apposizione di termini.

⁸⁴ Cass. n. 13587/2011.

della costituzione in giudizio del soggetto dotato della effettiva rappresentanza dell'ufficio, sussistendo il dovere del giudice – che sia stato in grado di rilevare il vizio o davanti al quale il vizio sia stato rilevato – di provocare la sanatoria⁸⁵.

Qualora il custode sia parte di un giudizio con l'assistenza di un difensore⁸⁶, il mandato *ad litem* è conferito dall'ausiliario nella qualità.

4.4. Rapporti con gli interessati all'acquisto

Il custode deve garantire agli interessati a presentare offerta di acquisto l'esercizio del diritto di visitare il compendio pignorato, secondo le modalità stabilite dal giudice dell'esecuzione, normalmente nell'ordinanza che dispone la vendita⁸⁷.

In tale attività l'ausiliario può avvalersi di propri incaricati, senza aggravio di spese a carico della procedura.

La richiesta ha carattere confidenziale⁸⁸ e l'ausiliario deve garantire che la visita dei beni si svolga nel rispetto della riservatezza dell'identità degli interessati, evitando che abbiano contatti tra loro.

Onde consentire l'effettuazione di verifiche autonome da parte dei potenziali offerenti, il custode è tenuto a fornire loro tutte le informazioni rilevanti relative all'immobile pignorato e alla procedura di vendita, ivi inclusi i dati della parte eseguita, nonché a inviare a chi gliene faccia richiesta copia della perizia di stima e dei relativi allegati, ove non pubblicati sul portale delle vendite pubbliche ovvero sui siti di pubblicità.

Qualora oggetto di custodia siano beni in comunione, il custode deve avere cura di salvaguardare i diritti dei comproprietari non eseguiti, immettendosi nel possesso della sola quota oggetto di pignoramento, provvedendo alla riscossione della parte dei frutti civili di spettanza della procedura e organizzando le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile.

⁸⁵ Cass. n. 4468/2005.

⁸⁶ La cui nomina è prerogativa esclusiva del giudice dell'esecuzione.

⁸⁷ Art. 560, comma 6, c.p.c.

⁸⁸ In occasione delle visite deve essere evitato qualsiasi contatto tra i soggetti interessati e, possibilmente, con la parte eseguita.

4.5. Altre attività

Al custode può essere demandata la cura degli adempimenti pubblicitari previsti nell'ordinanza di vendita nei termini fissati dal professionista delegato ovvero nel medesimo provvedimento.

In tal caso dovrà essere fornita tempestivamente evidenza dell'effettuazione delle pubblicità perché se ne possa accertare la regolarità prima che la vendita sia esperita.

Su autorizzazione del giudice dell'esecuzione, il custode può essere altresì chiamato a escutere la fideiussione nei casi (in vero rari) di vendite per le quali sia stato previsto in ordinanza il versamento in forma rateale del prezzo di aggiudicazione⁸⁹.

Sebbene in ogni espropriazione immobiliare sia nominato un esperto stimatore avente le appropriate competenze professionali per curare le relative pratiche, al custode è in astratto altresì demandata l'attività di regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato⁹⁰.

Il giudice dell'esecuzione può in ogni caso disporre che il custode compia attività ulteriori rispetto a quelle tipiche dell'incarico.

Presso alcuni uffici giudiziari è ad esempio richiesto al custode di segnalare ai creditori presenti nella procedura esecutiva e al giudice dell'esecuzione l'eventuale viltà del canone⁹¹.

Ancora, è frequente che sia richiesto dal giudice dell'esecuzione al custode di predisporre, eventualmente in collaborazione con l'esperto stimatore, la minuta della descrizione del bene da inserire nell'ordinanza di delega e nell'ordine di liberazione del medesimo⁹².

A tal fine è evidentemente necessario che il custode proceda a un attento esame dell'elaborato peritale, così da inserire nella descrizione del bene ogni informazione che possa risultare rilevante per gli interessati all'acquisto, quali ad esempio l'esistenza di titoli di occupazione opponibili alla procedura (quali contratti di locazione o assegnazione della casa familiare), l'assenza di titoli edilizi, la conseguente necessità di riconduzione del bene nel pristino stato, le difformità rispetto alle risultanze catastali e la quantificazione degli oneri per i relativi interventi.

⁸⁹ Art. 574, comma 1, c.p.c.

⁹⁰ Art. 3, comma 2, lett. d), d.m. 5 maggio 2009, n. 90.

⁹¹ L'art. ex art. 2923, comma 3, c.c. prevede che l'aggiudicatario non è tenuto a rispettare la locazione, pur a esso opponibile, qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

⁹² Art. 560, comma 7, c.p.c.

All'ausiliario può inoltre essere richiesto dal giudice dell'esecuzione di fornire un parere al momento in cui devono essere fissate le condizioni di vendita del bene (ad esempio in ordine al valore d'asta da attribuirgli), ovvero quando si debba valutare l'eventuale chiusura anticipata del processo esecutivo in ragione della sua infruttuosità⁹³.

Il ruolo consultivo dell'ausiliario è infatti quanto mai rilevante, essendo il soggetto che meglio di chiunque altro conosce lo stato di fatto del bene in ogni momento dell'esecuzione.

Non mancano uffici giudiziari presso i quali è d'uso richiedere al custode il rinnovo della cura di adempimenti tipicamente di spettanza della cancelleria, quali ad esempio la comunicazione dell'ordinanza o dell'avviso di vendita.

5. Le spese di custodia

Gli oneri relativi alla custodia costituiscono spese della procedura esecutiva, come tali da anticiparsi dal creditore procedente ovvero da quello che dia comunque impulso alla procedura⁹⁴, fermo il diritto al loro rimborso in prededuzione in sede di distribuzione del ricavato della vendita⁹⁵, e definitivamente poste a carico di chi ha subito l'esecuzione⁹⁶, salvo il caso di estinzione del processo⁹⁷ (in cui le spese restano a carico della parte che le ha sostenute).

Il custode può chiedere al giudice dell'esecuzione di essere autorizzato a provvedere al pagamento di tali oneri attingendo all'eventuale attivo di cui disponga la procedura, derivante da rendite o proventi degli immobili pignorati.

Spese ricorrenti cui la procedura va incontro per la migliore custodia del compendio sono quelle per la sostituzione delle serrature di accesso all'immobile dopo la sua consegna al custode, anche all'esito dell'attuazione dell'ordine di liberazione⁹⁸, per la sua conservazione, purché risultino necessa-

⁹³ Art. 164 *bis* disp. att. c.p.c.

⁹⁴ Art. 8, d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia), da ritenersi applicabile altresì al processo di esecuzione.

⁹⁵ Con il privilegio di cui all'art. 2770, comma 1, c.p.c.

⁹⁶ Art. 95 c.p.c.

⁹⁷ Art. 310, comma 4, c.p.c.

⁹⁸ Art. 560, comma 10, c.p.c.

rie per garantire l'esistenza fisica e giuridica del cespite, e non per conservarne la mera integrità⁹⁹.

Tra queste ultime debbono intendersi ricompresi altresì quegli oneri condominiali connessi a interventi di manutenzione straordinaria dello stabile nel quale ricade l'immobile pignorato, purché volti a garantirne la staticità.

Sebbene il custode debba salvaguardare la conservazione oltre che dell'immobile pignorato in quanto tale, anche *pro quota* delle parti comuni dell'edificio che saranno parimenti oggetto di vendita o assegnazione nell'ambito dell'esecuzione forzata, restano escluse dalle spese necessarie quelle che non abbiano un'immediata funzione conservativa dell'integrità del bene pignorato e, quindi, le spese semplicemente dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria¹⁰⁰ dell'immobile, così come gli oneri ordinari di gestione condominiale¹⁰¹.

Di ciò è comunque opportuno che il custode informi l'amministratore del condominio (formula n. 11).

6. I rendiconti

Onde consentire al giudice dell'esecuzione di vigilare sulla attività svolta dall'ausiliario, il custode¹⁰² è tenuto a:

⁹⁹ Cfr. Cass. n. 12877/2016, nella cui motivazione è dato leggere che *“le spese necessarie alla conservazione stessa dell'immobile pignorato e, cioè, le spese indissolubilmente finalizzate al mantenimento in fisica e giuridica esistenza dell'immobile pignorato (con esclusione, quindi, delle spese che non abbiano un'immediata funzione conservativa dell'integrità del bene, quali le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria o gli oneri di gestione condominiale) in quanto strumentali al perseguimento del risultato fisiologico della procedura di espropriazione forzata, essendo intese ad evitarne la chiusura anticipata, sono comprese tra le spese ‘per gli atti necessari al processo che, ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 8, il giudice dell'esecuzione può porre in via di anticipazione a carico del creditore procedente. Tali spese dovranno essere rimborsate come spese privilegiate ex art. 2770 c.c. al creditore che le abbia corrisposte in via di anticipazione, ottemperando al provvedimento del giudice dell'esecuzione che ne abbia disposto l'onere a suo carico”*.

¹⁰⁰ Si pensi ad esempio al rifacimento della facciata dello stabile nel quale ricade il bene staggito.

¹⁰¹ Non si ritiene applicabile in materia di procedure esecutive individuali la norma di cui all'art. 30, legge 11 dicembre 2012, n. 220, dettata espressamente solo per il fallimento (in relazione al quale il condominio assume la posizione di creditore per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per le innovazioni, che sono prededucibili se divenute esigibili ai sensi dell'art. 63, comma 1, c.p.c.).

¹⁰² Anche quando sia l'esecutato e non un soggetto terzo nominato dal giudice, sebbene

- rendere il conto del suo operato alla fine di ciascun trimestre, ovvero nel minor termine indicato dal giudice¹⁰³ (formula n. 20);
- depositare sul conto della procedura le rendite disponibili;
- presentare un rendiconto finale al termine dell'attività svolta¹⁰⁴ (formula n. 21). Quest'ultimo deve intendersi coincidente con il momento in cui il bene è consegnato all'aggiudicatario o all'assegnatario ovvero restituito al debitore, in caso di estinzione dell'esecuzione¹⁰⁵, qualora il custode sia revocato o venga sostituito nell'incarico, e comunque al più tardi in corrispondenza del riparto del ricavato dalla vendita.

Dopo l'emissione del decreto di trasferimento e prima della consegna dell'immobile all'aggiudicatario, i poteri-doveri del custode si affievoliscono, in quanto il trasferimento del diritto determina per certo che l'ausiliario non è più chiamato ad amministrare il bene, dovendosi invece ritenere che resti responsabile della sua conservazione.

Nel rendiconto, qualora vi siano entrate e/o uscite¹⁰⁶, è esposta una relazione esplicativa delle singole voci, il saldo contabile della gestione, i fatti rilevanti della custodia¹⁰⁷, le attività compiute e le istanze eventualmente proposte al giudice.

Si è al cospetto di rendiconti aventi natura pubblicistica di carattere non contenzioso ai quali, come tali, le parti della procedura esecutiva non possono rinunciare.

non manchi tra gli interpreti chi non condivide tale impostazione. Per le procedure esecutive instaurate prima del 28 febbraio 2023, tra gli obblighi cui tipicamente contravveniva l'esecutato custode *ex lege*, e che ne determinava la sostituzione con un soggetto terzo nominato dal giudice dell'esecuzione, vi era proprio quello di rendere il conto della gestione *ex art. 560, comma 1, c.p.c.* Del resto, per apprezzare la rilevanza della presentazione anche da parte dell'esecutato custode *ex lege*, basti pensare che il suo primo rendiconto, effettuato prima dell'accesso dell'esperto stimatore, costituiva l'unica fonte informativa per il giudice dell'esecuzione per sapere se il compendio pignorato producesse frutti.

¹⁰³ Art. 593, comma 1, c.p.c. richiamato dall'art. 560, comma 1, c.p.c.

¹⁰⁴ Art. 593, comma 1, c.p.c. richiamato dall'art. 560, comma 1, c.p.c.

¹⁰⁵ Art. 632, comma 3, c.p.c., il quale prevede altresì che in tale specifica ipotesi il rendiconto finale del custode è discusso e chiuso davanti al giudice dell'esecuzione.

¹⁰⁶ Tra le passività del rendiconto deve figure altresì il compenso del custode.

¹⁰⁷ Quali ad esempio danni all'immobile, interventi manutentivi effettuati (sempre previa autorizzazione del giudice), ricavato delle rendite ovvero dalla vendita (sempre previamente autorizzata dal giudice) dei frutti naturali del compendio pignorato (si pensi all'ipotesi di un terreno con alberi da frutto).

Con i rendiconti il custode è tenuto a depositare i documenti comprovanti le partite di dare e avere¹⁰⁸.

Se il compendio oggetto di custodia è costituito da più cespiti, aventi singolarmente considerati capacità di produrre frutti civili ovvero sia per essi necessario sostenere oneri, il rendiconto deve esporre le gestioni separate per ciascun bene.

Qualora nel periodo considerato la gestione del custode non abbia registrato entrate o uscite, e non vi siano comunque vicende rilevanti di cui informare il giudice, è ragionevole ritenere che il custode si possa astenere dal depositare rendiconti che sarebbero di fatto privi di contenuto.

Il saldo contabile della gestione da cui risulti un disavanzo espone l'ammontare del diritto di credito del custode al rimborso nei casi in cui ai relativi oneri l'ausiliario abbia fatto fronte con risorse proprie.

L'accuratezza e veridicità del contenuto del rendiconto risulta della massima rilevanza, in quanto eventuali false attestazioni ai fini del rimborso spese in esso contenute costituiscono delitto di falso ideologico in atto pubblico¹⁰⁹.

Infatti, il rendiconto inteso quale elenco descrittivo dei documenti giustificativi costituisce semplice attestato nella parte in cui sinteticamente riporta il contenuto degli atti a esso allegati.

Nella parte in cui tende alla rilevazione e dimostrazione del risultato di una gestione (ad esempio attraverso la documentazione di alcune spese), acquista rilevanza giuridica di atto pubblico originale, relativamente ai fatti in esso esposti e che riguardano l'attività e la regolarità delle operazioni svolte dal custode che lo redige nella veste di pubblico ufficiale¹¹⁰.

¹⁰⁸ Art. 263, comma 1, c.p.c. Secondo la Suprema Corte (Cass. n. 10528/1990) *“l’obbligo di rendere il conto può ritenersi adempiuto quando colui che vi è tenuto si sia dato carico di fornire la prova attraverso i corrispondenti documenti giustificativi non soltanto della qualità e quantità dei frutti percetti e della somma incassata, nonché dell’entità e causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l’incarico è stato eseguito e di stabilire anche in relazione ai fini da perseguire e i risultati raggiunti, se l’operato di chi renda il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione”* (nella specie in base all’enunciato principio la S.C. ha confermato la decisione impugnata con cui si era ritenuto che non fosse stato adempiuto l’obbligo di rendere il conto, in quanto il soggetto che vi era tenuto si era limitato a presentare un prospetto riassuntivo degli aumenti in entrata e in uscita verificatisi in alcuni conti correnti bancari e dei corrispondenti saldi, senza dare conto degli atti di gestione che avevano portato agli esposti risultati contabili).

¹⁰⁹ Art. 479 c.p.

¹¹⁰ Cfr. Cass. n. 6890/1998, in cui si afferma altresì che l'allegazione al rendiconto di scritture private false (quali ad esempio ricevute false) potrebbe altresì integrare gli estremi della truffa, ferma la concorrente responsabilità per il delitto di falsità documentale.