

La trasparenza

I NUOVI RUOLI

Il custode deve fornire le informazioni sul bene

Vanno segnalate all'acquirente tutte le spese da sostenere e i contratti da rispettare

PAGINA A CURA DI
Gloria Gatti

La figura del custode giudiziario, a quasi dieci anni dall'entrata in vigore della legge 14 maggio 2005, n. 80 che ha riformato il processo di esecuzione immobiliare, ha assunto un ruolo centrale nel processo esecutivo e nella prassi ha visto di fatto scomparire l'affidamento della custodia del bene al debitore, prevista dall'articolo 559 del Codice di procedura civile.

L'articolo 560 del Codice di procedura civile stabilisce che «il giudice, con l'ordinanza di cui al terzo comma dell'articolo 569 del Codice di procedura civile, stabilisce le modalità con cui il custode deve adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita. Il custode provvede in ogni caso, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti

per conseguire la disponibilità».

La norma non chiarisce nel dettaglio quali siano i compiti del custode giudiziario, tuttavia, si ritiene che il suo mandato sia duplice: da un lato conservare l'integrità fisica ed economica del bene e dall'altro agevolare la vendita mettendo a disposizione dei potenziali acquirenti tutte le informazioni utili affinché si determinino a partecipare alla vendita.

Nella prassi, sovente, i custodi ritengono di aver adempiuto il loro mandato accompagnando i potenziali acquirenti a visitare l'immobile, tenendo i contatti con il debitore e provvedendo, ove opportuno, alla liberazione anticipata dell'immobile. In realtà l'idea del legislatore della riforma era quella di un soggetto più attivo e sinergico con altri ausiliari del giudice oltre che con il giudice dell'esecuzione stesso.

Mutamento stato dei luoghi

Il custode, infatti, è l'unico ausiliario del giudice che ha accesso all'immobile dopo il deposito della consulenza tecnica d'ufficio: quindi ha l'onere di segnalare eventuali mutamenti dello stato dei luoghi, quali ad esempio sopravvenute infiltrazioni o vizi dell'immobile non rilevati dal Ctu che possano diminuirne il valore, e, se del caso, rappresentare al giudice delegato la necessità di disporre un'integrazione della Ctu.

Inquilini speciali

Il custode deve, inoltre, segnalare la presenza di soggetti all'interno dei locali che potrebbero rendere più lunga o onerosa l'eventuale fase di rilascio dell'immobile, come ad esempio la presenza di malati, di portatori di handicap o semplicemente di animali domestici e, in tal caso, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, provvedere alla liberazione anticipata.

Condomini

Se il bene pignorato è posto in un condominio, deve assumere informazioni presso l'amministratore in merito a liti pendenti che possano comportare futuri esborsi e, di volta in volta, che il delegato proceda alla fissazione di una vendita, acquisire l'aggiornamento delle spese condominiali relative al biennio in cui vige la solidarietà passiva tra acquirente e venditore, nonché le informazioni in merito a delibere di spese straordinarie di rilevante entità assunte nel corso della procedura.

Il custode, deve inoltre verificare l'importo delle spese straordinarie maturate dopo la data di fallimento che godono del beneficio della prededuzione, e che non sono un onere per l'aggiudicatario ma per la massa fallimentare e prendere contatti con il curatore affinché quest'ultimo esprima il suo parere in punto alla prededucibilità delle spese ordi-

narie vista l'incertezza giurisprudenziale e i distinguo derivanti dall'occupazione o meno del bene da parte del fallito.

Rifiuti tossici

Se non lo ha fatto il Ctu, che il custode dovrebbe indicare se nell'immobile sono presenti rifiuti speciali o tossici che necessitano di oneri o tempi di smaltimento o di bonifica. In questi casi, onde evitare azioni da parte dell'acquirente, nel bando deve essere espressamente indicato che le spese di bonifica sono a carico dell'aggiudicatario.

Contratti esistenti

Il custode dovrà inoltre informare i potenziali acquirenti se dovrà rispettare contratti di locazione già esistenti, evidenziare se il canone di locazione sia "giusto" o eccessivamente basso, l'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale in caso di separazione personale dei coniugi (a questo proposito sarebbe opportuno che il custode segnalasse se il coniuge assegnatario vive ancora nell'immobile assegnato o se ha un nuovo contratto di matrimonio o un convivente stabile, anche richiedendo un certificato di stato di famiglia) e ancora se l'immobile è edificato in edilizia agevolata (in questo caso in caso di rivendita vanno rispettati i vincoli della convenzione).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le responsabilità. Sanzioni anche penali per chi causa la distruzione del bene

Compiti e doveri da pubblico ufficiale

Il professionista al quale viene conferito un incarico da parte del giudice riveste temporaneamente e occasionalmente la qualifica di pubblico ufficiale. A prevederlo sono leggi speciali o normative codicistiche. Trattasi di ufficio pubblico conferito per incarico. Tale ufficio, benché caratterizzato da un rapporto di ausiliarità con l'amministrazione, è nettamente al di fuori di un rapporto di servizio o di natura professionale poiché il soggetto agisce come longamans della pubblica amministrazione, ma è soggetto alle norme sulla responsabilità civile e penale.

L'articolo 67 del Codice di procedura civile stabilisce, espressamente, infatti, che il custode che non esegue l'incarico assunto può essere condannato dal giudice ad una pena pecuniaria che può andare da 250 a 500 euro (comma 1) e che

«egli è tenuto al risarcimento dei danni cagionati alle parti, se non esercita la custodia da buon padre di famiglia» (comma 2).

Ne consegue che il professionista che accetta il mandato oneroso di custode (che, in base all'articolo 66 del Codice di procedura civile, non può essere rinunciato se non per «giusti motivi») è civilmente responsabile, dei danni arrecati all'agjudicatario e al debitore qualora non rispetti gli specifici obblighi e divieti di legge, o gli ordini del giudice, o ancora se agisca senza la diligenza del buon padre di famiglia.

Da un punto di vista pratico trattandosi di custodia di beni immobili la responsabilità potrà sorgere per mancata conservazione dell'integrità fisica del bene che ne pregiudichi il valore, o quando, benché sia stato autorizzato dal giudice e gli si-

ano stati messi a disposizione i fondi, abbia ommesso di rendere i beni pignorati produttivi. È anche responsabile per la mancata riscossione dei canoni di locazione, o qualora non provveda alla liberazione dell'immobile benché il giudice dell'esecuzione l'abbia disposta.

Il custode risponde, inoltre, secondo i principi della responsabilità extracontrattuale, dei danni ingiusti arrecati a terzi nell'espletamento del mandato salvo la prova del caso fortuito (articolo 2051 del Codice civile).

Sotto il profilo penale, poi, il custode, essendo pubblico ufficiale per tutta la durata dell'incarico, è responsabile in base a quanto previsto dall'articolo 388 del Codice penale nel caso in cui indebitamente rifiuti, ometta e ritardi un atto del proprio ufficio e sulla base dell'ar-

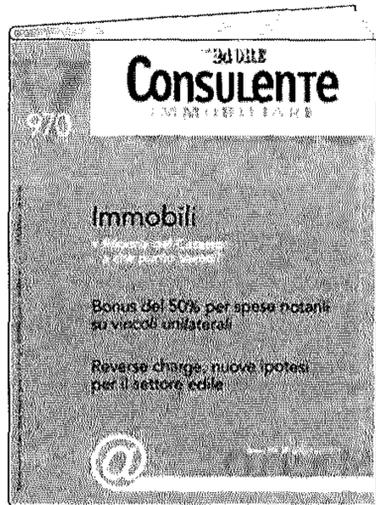
ticolo 388-bis del Codice penale, se, per dolo o per colpa, cagiona o agevola la distruzione, la sottrazione, la dispersione o il deterioramento dei beni affidatigli.

È poi responsabile per la sottrazione, soppressione, distruzione, dispersione o deterioramento della cosa affidata alla sua custodia (articolo 334 del Codice penale) nonché in base all'articolo 335 del Codice penale nel caso in cui agevoli la sottrazione o la soppressione, della cosa in custodia.

Benché nessun danno causato dal custode possa essere imputato alla procedura, la Cassazione (sentenza 4635/1997) ha tuttavia ravvisato anche la sussistenza di una responsabilità dell'amministrazione giudiziaria per la scelta del custode, basata sull'articolo 2049 del Codice civile.

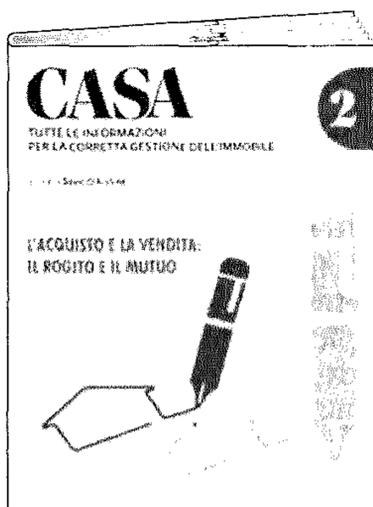
© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN VETRINA



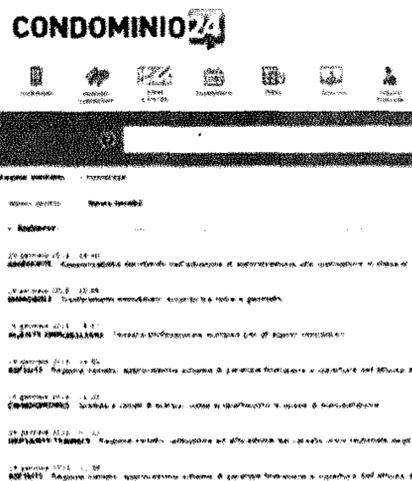
L'AGGIORNAMENTO SUGLI IMMOBILI

Quindicinale che consente di muoversi con sicurezza nel settore immobiliare e dell'edilizia: offre aggiornamenti continui e approfondimenti monografici su condominio, locazione, catasto, proprietà, risparmio energetico, perizie e procedure edilizie.
www.shopping24.ilsole24ore.com



LA GUIDA PER GESTIRE CASE E APPARTAMENTI

Acquisto, affitto, vendita, gestione e risparmio. Articolata in otto volumi, questa collana offre a proprietari, inquilini e professionisti tutte le informazioni per affrontare le difficoltà normative e burocratiche. In edicola con Il Sole 24 Ore a partire da mercoledì 11 marzo a 9.90 euro oltre il prezzo del quotidiano.



TUTTE LE INFORMAZIONI SUL CONDOMINIO

È la banca dati rivolta a amministratori di condominio, agenti e società immobiliari. Offre un quadro completo della normativa su condominio, contratti, stime e perizie, catasto, mercato, proprietà e diritti reali.
www.condominio.ilsole24ore.com