



ORDINE
DEI
COMMERCIALISTI
ESPERTI
CONTABILI

COSENZA



Consiglio Notarile
dei Distretti riuniti di Cosenza,
Rossano, Castrovillari e Paola



Corso di formazione abilitante per delegati alle vendite e custodi giudiziari



Il ruolo del custode giudiziario

Renata Carrieri – dottore commercialista

Il custode giudiziario

Il custode è un ausiliario del Giudice nominato ai sensi degli artt. 65 e 559 c.p.c.

Il custode è deputato all'amministrazione e alla gestione del compendio immobiliare pignorato

Le azioni occorrenti per conseguire la disponibilità del bene (art. 560 cpc)

L'art. 560 c.p.c. stabilisce espressamente che il custode esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità del bene, in tal modo legittimando quell'orientamento dottrinale secondo cui la legittimazione processuale del custode non deriva da una posizione di rappresentanza o di sostituzione processuale, bensì dalla circostanza che questi è il rappresentante dell'ufficio pubblico di custodia o di amministrazione.

Le azioni occorrenti per conseguire la disponibilità del bene

Azioni giudiziarie volte a rendere proficua la successiva alienazione del bene staggito; azioni che attengono ai contratti opponibili aventi ad oggetto i beni da vendere.

Egli dunque potrà agire (previa autorizzazione del G.E.), ad es. per il pagamento dei canoni, richiedere la convalida dello sfratto per morosità, proporre azione di rilascio, agire per ottenere il risarcimento dei danni nei confronti degli occupanti per il ritardo nel rilascio, richiedere la convalida della licenza per finita locazione, proporre azioni per la conservazione del bene (es. sequestro, nuova opera ex art. 1171, c.c., o danno temuto ex art. 1172, c.c.4).

Compiti del Custode

Compiti «tradizionali»: conservazione, amministrazione, liquidazione

Compiti «nuovi»: vigilanza; altri compiti: anticipazione nomina custode contestualmente all'esperto stimatore

Funzioni «statiche» – Funzioni «dinamiche»

- Funzioni «statiche»: attengono più propriamente alla amministrazione conservativa dell'immobile pignorato;
- Funzioni «dinamiche»: volte ad accompagnare il bene nella sua collocazione sul mercato al fine di mantenerne il valore di scambio, aumentare il valore del cespite ed ottenere la migliore liquidazione possibile .

Conservazione dell'immobile pignorato

«**Conservazione**»: preservare l'integrità materiale e il valore economico dell'immobile (Pronuncia Cass. N.12877 del 2016 ha sancito il principio in base al quale sono comprese le spese in c.d. prededuzione, e che quindi vanno anticipate dal creditore, soltanto quelle “*necessarie alla conservazione stessa dell'immobile pignorato e, cioè, le spese indissolubilmente finalizzate al mantenimento in fisica e giuridica esistenza dell'immobile*”. (La pronuncia ha definito i limiti della procedura in caso di conservazione dei beni))

Conservazione dell'immobile pignorato

Preservare l'integrità e il valore economico dell'immobile

Attività del custode finalizzata a:

a) Mantenimento della piena integrità materiale che potrebbe essere pregiudicata da danneggiamenti operati dal debitore o da terzi, ma anche da condotte distrattive

Al **CUSTODE** spettano:

- la sorveglianza sull'operato dell'occupante;
- la tempestiva segnalazione di fatti o comportamenti che possano compromettere il bene colpito da pignoramento;

Conservazione dell'immobile pignorato

- dovere di sorveglianza sulla condizione dell'immobile al fine di rilevare tempestivamente eventuali pericoli che possano scaturire dalla cosa in custodia (es. stato di inagibilità e pericolo di crollo, presenza di pozzi o buche, presenza di amianto di copertura, condizioni igienico sanitarie precarie, ecc.);
- adozione di mezzi adeguati ad evitare intrusioni e/o danneggiamenti (es: sostituzione delle serrature, chiusura di vani aperti predisposizione di dispositivi di allarme, ecc.);
- Interventi urgenti di ordinaria e straordinaria manutenzione (es. disinfestazione, pagamento delle utenze indispensabili (allacciamento alla rete elettrica), ecc., ma la “conservazione” potrebbe comprendere pure opere di ripristino più gravose.

Conservazione dell'immobile pignorato

Preservare il valore economico dell'immobile

Attività del custode finalizzata a:

b) Mantenimento dell'utilità economica del bene pignorato

Conservazione del valore d'uso dell'immobile pignorato.

Amministrazione dell'immobile pignorato

«**Amministrazione**»: mantenimento e incremento delle potenzialità del cespite ai fini del migliore risultato liquidatorio, con attività di gestione attiva di ordinaria (senza autorizzazione del GE) e straordinaria amministrazione (con autorizzazione del GE), al fine di incrementare le potenzialità economiche.

Amministrazione dell'immobile pignorato

Attività ordinarie (DM 80/2009)

- accessi all'immobile pignorato,
- verifica dello stato di occupazione del bene e dell'eventuale sussistenza di titoli opponibili da parte di terzi;
- quantificazione delle spese condominiali relative all'ultimo biennio, nonché di quelle future già' deliberate;
- sostituzione di serrature, installazione o sostituzione di dispositivi di sicurezza;
- informazioni relative all'immobile pignorato e alla procedura di vendita;

Amministrazione dell'immobile pignorato

Attività ordinarie (DM 80/2009)

- invio agli interessati di copie o estratti della perizia di stima;
- accompagnamento degli interessati presso l'immobile posto in vendita;
- cura degli adempimenti pubblicitari previsti nell'ordinanza di vendita;
- chiarimenti resi al Giudice o suo delegato, alle parti ed agli offerenti nel corso delle operazioni di vendita;
- attività di liberazione dell'immobile;
- redazione e deposito del rendiconto.

Amministrazione dell'immobile pignorato

Attività straordinarie (DM 80/2009)

- riscossione dei canoni di locazione ovvero di altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile, nonché di rinnovo, disdetta e stipula dei contratti di godimento del bene;
- azioni occorrente per conseguire la disponibilità del bene;
- partecipazione alle assemblee condominiali;
- interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;
- regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili;
- direzione e controllo delle attività di asporto e trasferimento presso un depositario delle cose mobili appartenenti al debitore o a terzi rinvenute nell'immobile pignorato.

Attività liquidatoria del custode

I compiti liquidatori del cespite vanno riferiti a tutte quelle attività indispensabili alla vendita del bene: pubblicità e attività promozionali, informazione all'utenza e visite all'immobile. Custode: «Agente immobiliare qualificato»

Una volta posto in vendita il bene pignorato, il custode curerà le visite dei potenziali soggetti interessati secondo modalità da riportare nell'avviso di vendita:

- il custode indica la forma per la presentazione dell'istanza dell'interessato;
- il custode deve effettuare tutte le visite richieste ;
- il custode, sin dal primo accesso, acquisisce dall'occupante dell'immobile interessato le disponibilità per i giorni e gli orari in cui poter effettuare le visite e che siano compatibili con le esigenze lavorative e personali dell'occupante;
- il custode, ad ogni visita, ha cura di salvaguardare la privacy dell'occupante ed eviterà l'incontro tra possibili interessati all'acquisto.

Riforma Cartabia: il ruolo del custode

- Scopo: agevolare la rapida liquidazione dei beni pignorati e la rapida chiusura della procedura, agevolando sia i creditori che il debitore;
- Il Legislatore ha implementato le funzioni del custode
- Effetti: il custode diviene il perno per una proficua vendita del bene pignorato e per una rapida definizione della procedura esecutiva.

Riforma Cartabia: nuovi compiti

- Il Custode giudiziario è delegato dal Giudice per garantire la conservazione dell'immobile (ruolo tradizionale);
- deve favorire la vendita del bene pignorato. Deve, quindi, adoperarsi affinché i potenziali acquirenti possano accedere per esaminare i beni in vendita e presentare un'offerta di acquisto;
- deve provvedere alla verifica della completezza della documentazione ipocatastale (art. 559 c.p.c., co. 2) redigendo apposita relazione informativa nel termine fissato dal GE.

Locazione immobile pignorato

Al momento dell'accesso, il custode:

- provvederà ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore).

Contratto di locazione • Opponibilità del contratto: si valuta rispetto alla data del PIGNORAMENTO

Il contratto non è opponibile se registrato successivamente al pignoramento
OCCUPAZIONE SENZA TITOLO LIBERAZIONE
DELL'IMMOBILE/ACCORDO DI OCCUPAZIONE

- IMMEDIATA DISDETTA di tutti i contratti di locazione opponibile alla procedura esecutiva, per consentire di porre in vendita l'immobile nella migliore condizione possibile.

Locazione immobile pignorato

Al momento dell'accesso, il custode:

- provvederà ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore).

Contratto di locazione • Opponibilità del contratto: si valuta rispetto alla data del PIGNORAMENTO

Il contratto non è opponibile se registrato successivamente al pignoramento
OCCUPAZIONE SENZA TITOLO LIBERAZIONE
DELL'IMMOBILE/ACCORDO DI OCCUPAZIONE

- IMMEDIATA DISDETTA di tutti i contratti di locazione opponibile alla procedura esecutiva, per consentire di porre in vendita l'immobile nella migliore condizione possibile.

Contratto di locazione post esecuzione

Art.560 cpc , co. 2 stabilisce che *«ad essi* è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione»* (*al debitore e al terzo nominato custode).

Locazione stipulata dal custode: ha una speciale natura giuridica, che legittima (ed anzi impone) la deroga alla disciplina codicistica e vincolistica dettata in materia di locazione di immobili.

Contratto di locazione post esecuzione

Clausole abitualmente inserite nei contratti di locazione stipulati dai custodi giudiziari:

- il versamento dei canoni mensili mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva;
- la previsione che sono a carico del conduttore le spese e gli oneri condominiali;
- il divieto di subaffitto;
- l'obbligo del conduttore di consentire l'accesso all'unità immobiliare locata al custode giudiziario e, in generale, agli organi della procedura esecutiva nonché ai loro incaricati, a semplice richiesta degli stessi, previo preavviso (ciò soprattutto al fine di consentire la visita dell'immobile da parte dei potenziali acquirenti);

Contratto di locazione post esecuzione

- l'esonero da parte del conduttore nei confronti del locatore da ogni responsabilità per i danni diretti, o indiretti, che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo, nonché, per interruzioni incolpevoli dei servizi
- l'insussistenza in capo al conduttore di qualsiasi diritto di prelazione tanto in caso di vendita dell'immobile quanto in caso di nuova locazione temporanea alla scadenza del contratto;
- l'obbligo in capo al conduttore di stipulare idonea assicurazione per i danni all'immobile.
- l'estinzione del contratto

Riscossione canoni di locazione: aspetti fiscali

IMPOSTE SUI REDDITI

Occorre distinguere preliminarmente se il soggetto esecutato sia un soggetto Iva (cioè impresa, lavoratore autonomo, società), oppure sia un privato.

Soggetto I.V.A. (Irpef/Ires): Il custode incassa i canoni e l'esecutato dichiara gli incassi sulla base delle fatture emesse (dal custode o dal debitore) che dovranno essere registrate nella contabilità dell'esecutato, confluendo successivamente nel reddito d'impresa (artt. 55 e succ. e artt.72 e succ. del T.U.I.R.).

Riscossione canoni di locazione: aspetti fiscali

Privato (Irpef): Il custode incassa i canoni e l'esecutato dichiara le somme sulla base dei canoni incassati tramite il custode (art.37 T.U.I.R.). Il custode redige una comunicazione a fine anno con l'indicazione dei canoni incassati nell'anno d'imposta, da trasmettere tempestivamente al debitore entro i termini di compilazione della dichiarazione dei redditi (730/Unico) .

Ricordiamo: Sul tema della fiscalità diretta, il reddito derivante dalla locazione di immobile sottoposto a pignoramento:

- concorre alla formazione del reddito del debitore esecutato e sarà a questi comunicato dal custode

Riscossione canoni di locazione: aspetti fiscali

IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

Se il debitore non è un soggetto passivo IVA, la locazione è fuori dal campo di applicazione dell'IVA.

Si applica l'imposta di registro in misura proporzionale del 2% sul canone annuo.

Riscossione canoni di locazione: aspetti fiscali

Se il debitore è un soggetto passivo IVA il canone locativo deve essere assoggettato alla disciplina dell'IVA. Occorre distinguere se l'immobile è un fabbricato abitativo o se è un fabbricato strumentale

Fabbricato abitativo, con classificazione catastale “A” ad esclusione di “A10” (*Uffici e studi privati*) , la locazione è esente IVA ai sensi dell'articolo 10, comma 8, n. 1, D.P.R. 633/1972 salvo l'opzione per l'imponibilità, consentita solo se la locazione è effettuata dalle imprese costruttrici e/o di ripristino dei fabbricati medesimi (IVA 10%).

L'imposta di registro nel primo caso, sarà proporzionale (2%), mentre nel secondo caso sarà dovuta in misura fissa.

Riscossione canoni di locazione: aspetti fiscali

Se il fabbricato è strumentale, vale a dire “A10” “C” (*locali commerciali*) e “D”(immobili speciali a destinazione produttiva o terziaria) , il regime naturale della locazione è l'esenzione Iva, salvo che il locatore non abbia espresso nel contratto l'opzione per l'imponibilità (con aliquota del 22%).

Tali locazioni scontano l'imposta di registro in misura proporzionale (1%) indipendentemente dal regime IVA di imponibilità o di esenzione al quale la locazione è soggetta.

Riscossione canoni di locazione

Come deve operare il Custode?

- accertare se l'immobile è abitativo o strumentale;
- accertare se il debitore esecutato è soggetto passivo IVA;
- se il debitore esecutato è soggetto passivo IVA si dovrà emettere fattura (in nome e per conto del debitore per ciascun canone riscosso, se questi non provvede)
- se l'immobile è strumentale, accertare il regime IVA della locazione dalla lettura del contratto: in casi dubbi chiederne conferma al debitore esecutato

Riscossione canoni di locazione

- se l'immobile è abitativo, provvedere all'emissione della fattura elettronica in regime di esenzione IVA ex art. 10, comma 8, n. 1, D.P.R. 633/1972,
- se l'immobile è strumentale, a seconda del regime IVA della locazione, emettere fattura elettronica in regime di esenzione IVA ex art. 10, comma 8, n. 1, D.P.R. 633/1972,
- trasmettere a mezzo pec al debitore copia di cortesia della fattura;
- in caso di operazione soggetta ad IVA provvedere al versamento dell'imposta con codice tributo IVA mensile (6001, 6002, ecc);
- trasmettere a mezzo pec al debitore quietanza del versamento dell'imposta.

Riscossione indennità di occupazione senza titolo

L'occupante senza titolo potrebbe manifestare la disponibilità a versare un'indennità di per poter permanere nell'immobile (tenere conto dell' «affidabilità» dell'occupante).

Ricordiamo: in base a quanto previsto dalla Riforma (art. 560 c.pc.), chi occupa l'immobile (diverso dal debitore e dal suo nucleo familiare) dovrà lasciarlo al più tardi entro l'emanazione dell'ordinanza di vendita.

Riscossione indennità di occupazione senza titolo

Il Custode dovrà:

- relazionare al GE tale disponibilità ai fini di una eventuale autorizzazione ad una «occupazione provvisoria»
- se il GE autorizza, formalizzare l'accordo di occupazione
- l'accordo deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate
- attivarsi per l'incasso dei canoni

Riscossione indennità di occupazione senza titolo: aspetti fiscali

Il trattamento fiscale varia in relazione alla natura risarcitoria o corrispettiva dell'indennità pagata dal soggetto che occupa l'immobile.

Le indennità di occupazione senza titolo scontano l'imposta di registro nella misura del 2 per cento se assumono la natura di canoni di locazione, e del 3 per cento se hanno funzione risarcitoria.

«I rapporti di occupazione senza titolo sono riconducibili nella sostanza a contratti di locazione e le somme corrisposte periodicamente dagli occupanti hanno natura di canoni di locazione, dovendosi escludere, pertanto, la corresponsione a titolo di risarcimento di danno conseguente ad illecito».
(Risol. Agenzia Entrate n.154/E-2003 e n.43/E-2007).

Rapporti tra il custode e l'amministratore condominiale

Rapporti con l'amministratore, verifica e gestione delle spese condominiali (ordinarie e straordinarie), (discussa) partecipazione alle assemblee condominiali.

- Il custode dovrà rendere nota la propria nomina all'amministratore del condominio
- il custode dovrà acquisire dall'amministratore del condominio le seguenti informazioni:
 - lo stato di pagamento degli oneri condominiali
 - i millesimi di proprietà rappresentati dall'immobile pignorato rispetto al condominio.

Rapporti tra il custode e l'amministratore condominiale

Le spese ordinarie

Seppure sorte dopo il pignoramento dell'immobile, non devono essere pagate dalla procedura, in quanto non sono di natura conservativa.

In caso di morosità nel pagamento degli oneri condominiali da parte dell'esecutato, il condominio (per esso l'amministratore) non deve richiedere il pagamento degli stessi al custode giudiziario, ma può preconstituirsì un titolo esecutivo (decreto ingiuntivo ex art. 63, comma 1, disp.att. c.c.) a carico dell'esecutato ed intervenire nella procedura.

Il condominio può intervenire nell'esecuzione (art. 565 cpc) → credito chirografario, in sede di riparto.

Rapporti tra il custode e l'amministratore condominiale

Nel mandato al custode è espressamente previsto che comunichi all'amministratore la propria nomina e gli richieda l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).

Oneri condominiali a carico dell'aggiudicatario: ultimo biennio – anno contabile in corso alla data di trasferimento dell'immobile e quelle relative all'esercizio precedente (art. 63 cc)

Rapporti tra il custode e l'amministratore condominiale

Le spese straordinarie

Se sorte dopo il pignoramento, gravano sulla procedura esecutiva immobiliare, pertanto, devono essere corrisposte dal creditore procedente a patto che vengano deliberate dall'assemblea di condomino.

Tali spese saranno assistite da privilegio speciale ai sensi dell'art. 2770 cc in sede di ripartizione finale.

Rapporti tra il custode e l'amministratore condominiale

Partecipazione alle assemblee condominiali

Il tema della partecipazione del custode alle assemblee di condominio è discusso.

In mancanza di una espressa disposizione di legge che preveda la legittimazione del custode a partecipare alle assemblee e a esercitare il diritto di voto, si pone il problema di individuare il destinatario dell'avviso di convocazione e del soggetto legittimato a partecipare alle assemblee e ad esercitare il diritto di voto in assemblea.

Rapporti tra il custode e l'amministratore condominiale

Partecipazione alle assemblee condominiali

La partecipazione e il diritto di voto alle assemblee non rientrano tra i poteri gestori minimi che spettano al custode. Ciò si ricava da:

- non vi è una espressa disposizione normativa in tal senso;
- il D.M. 80/2009 (art. 3) qualifica come «attività straordinaria» la partecipazione del custode alle assemblee condominiali;

Pertanto la legittimazione a partecipare alle assemblee condominiali spetta all'esecutato fino all'emissione del decreto di trasferimento.

Rapporti tra il custode e l'amministratore condominiale

Partecipazione alle assemblee condominiali

La legittimazione del debitore/proprietario va, comunque, coordinata con il potere/dovere del custode di conservare e amministrare il bene, per cui si può ragionevolmente ritenere che la partecipazione del custode giudiziario alle assemblee di condominio convocate sia, in linea di principio, meramente eventuale e che tale eventualità dipenda dalla rilevanza degli argomenti posti all'ordine del giorno della convocazione.

- Se all'ordine del giorno sono poste questioni che non attengono al normale godimento dell'immobile, ma riguardano interventi di manutenzione finalizzati alla conservazione in materiale e giuridica esistenza del bene pignorato e/o delle parti comuni dell'edificio, il custode deve riferire al G.E. che valuterà l'opportunità di autorizzarlo a partecipare all'assemblea.

Obblighi di rendiconto e vigilanza

«**Vigilanza**»: Le Leggi n. 12/2019 e n. 8/2020, regolando l'ipotesi specifica dell'immobile abitato dal debitore, hanno introdotto questo nuovo e specifico compito per il custode che deve vigilare sul rispetto degli obblighi gravanti sul debitore che non perde il possesso dell'immobile. (art. 560, co. 4)

Si estrinseca tramite: Accessi periodici – controllo dell'osservanza degli obblighi condominiali (richieste all'amministratore); verbalizzazione delle attività svolte (anche in occasione delle visite con potenziali acquirenti), rendicontazione periodica al GE sul rispetto degli obblighi da parte del debitore;

Obblighi di vigilanza

Art.560 cpc, 4° co *“Il custode giudiziario ha il dovere di vigilare affinché il debitore ed il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l’integrità»*

Responsabilizzazione del debitore orientata in tutela dell’aggiudicatario e dei creditori – contropartita in cambio della possibilità di rimanere nell’immobile

Obblighi di vigilanza

Il debitore che abita l'immobile non ne perde la disponibilità fino alla data del deposito del decreto di trasferimento, ma deve:

- assicurare l'esercizio del diritto di visita dei potenziali offerenti;
- tutelare e mantenere adeguatamente l'immobile in uno stato di buona conservazione;
- osservare gli altri obblighi che la legge pone a suo carico;
- non ostacolare le attività degli ausiliari del giudice.

Relazioni periodiche

•Relazioni periodiche di aggiornamento:

- sullo stato di occupazione dell'immobile
- sugli eventuali oneri condominiali maturati nel periodo
- su eventuali interventi di manutenzione che si rendono necessari
- sulle somme incassate nella gestione delle locazioni o delle indennità di occupazione
- sulle spese sostenute per lo svolgimento dell'incarico
- sulle visite effettuate nel periodo
- notizie e valutazioni utili ai fini della chiusura anticipata della procedura (attuazione della disposizione di cui all'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

•Relazione su singoli accadimenti di rilevanza

Rendiconto

Art. 560, primo comma, c.p.c.: il custode deve rendere il conto della gestione (a norma dell'art. 593 c.p.c.), e dunque *"nel termine fissato dal giudice dell'esecuzione ed in ogni caso alla fine di ciascun trimestre»*.

Il custode deve presentare **TRIMESTRALMENTE** i rendiconti della sua gestione, evidenziando analiticamente:

- a) il saldo contabile della custodia;
- b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate;
- c) le entrate e le uscite;
- d) le attività compiute;
- e) le istanze proposte;
- f) sommariamente, i provvedimenti emessi dal G.E

Rendiconto

Nella pratica il rendiconto si compone di due parti:

- Una parte contabile nella quale verranno riepilogate:

ENTRATE = somme incassate e frutti percepiti

USCITE = spese sostenute e relative causali

SALDO = differenza entrate ed uscite che dovrà essere conciliato con il saldo bancario alla data del rendiconto e l'eventuale residuo di cassa

- Una parte descrittiva nella quale dovranno essere esposti tutti gli elementi di fatto che consentano di verificare le modalità con cui è stato assolto l'incarico ed in particolare utili a verificare se sia stato improntato ai criteri di buona amministrazione

Rendiconto finale

Al termine della gestione → rendiconto finale.

I conti parziali e quello finale debbono essere approvati dal Giudice . Questi, con ordinanza non impugnabile, risolve le contestazioni che sorgono in merito ad essi applicando le disposizioni degli articoli 263 cpc e seguenti.

Se il Giudice ordina la presentazione di un conto, questo deve essere depositato in Cancelleria con i documenti giustificativi, almeno cinque giorni prima dell'udienza fissata per la discussione di esso .

Se il conto viene accettato, il Giudice ne dà atto nel processo verbale e ordina il pagamento delle somme che risultano dovute.

Grazie per l'attenzione!

Renata Carrieri

Mail: renatacarrieri2@gmail.com