

# **L E ESECUZIONI IMMOBILIARI**

## **SPUNTI OPERATIVI**

### **PRIMO ACCESSO**

Entro 10/15 giorni, dalla nomina, il CD deve effettuare un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina.

Il potere del custode è solo quello di prendere visione dell'immobile e far entrare il perito. Solo l'ordine di liberazione, infatti, riconosce ulteriori poteri.

Al momento dell'accesso presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, il CD è tenuto a redigere un apposito verbale di immissione, specificando esattamente lo stato dell'immobile, la tipologia, il numero di vani, etc.

Dopo un primo accesso con esito negativo (immobile deserto) o se non c'è collaborazione del debitore (o dell'occupante) si è autorizzati a tornare con il fabbro e la forza pubblica (se accettano si consegna la copia delle chiavi ai carabinieri).

Prima di far cambiare le chiavi è bene essere ragionevoli perché il debitore potrebbe essere fuori per lavoro. Se si entra con la forza, la presenza delle forze dell'ordine è necessaria anche per testimoniare che non viene sottratto nulla. Una volta eseguito l'accesso le nuove chiavi vengono tenute in studio avvertendo il debitore.

La prima cosa da fare per la collaborazione di polizia/carabinieri è di inviare un fax e di fare avere una copia del verbale di nomina con autorizzazione del GE. Loro vogliono un preavviso di 5/6 giorni per organizzare la pattuglia.

Il CD verifica, quindi, se il bene è occupato dal DE con o senza autorizzazione ad abitarvi, ovvero da terzi in forza di un titolo opponibile o meno alla procedura (contratto con data certa - art. 2704 c.c. - anteriore al pignoramento oppure a canone irrisorio - art. 2923 comma III c.c.; in caso di assegnazione della casa di abitazione al coniuge non esecutato, il CD dovrà verificare: - se il procedimento ha data certa anteriore al pignoramento; - se ci sono figli minori e che età hanno) e, in ogni caso, illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri

# L E ESECUZIONI IMMOBILIARI

## SPUNTI OPERATIVI

dell'occupante<sup>1</sup>.

Se si tratta del DE e dei suoi familiari, il CD comunica agli stessi quale è la data della vendita, se già fissata, o eventualmente la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita.

Il CD deve altresì far presente al DE,

- che è ancora possibile evitare la vendita; che a tal fine il DE deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del CP sia gli avvocati dei creditori intervenuti (a tal fine il CD fornisce al DE il nome di tutti gli avvocati), evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del CP in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura; che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del CD ;
- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del CD; che nei giorni preventivamente concordati con il CD l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;
- che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
- che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile;
- che in assenza di titolo di occupazione opponibile, il giudice emetterà comunque provvedimento di liberazione dell'immobile.
- Se l'immobile risulta occupato da terzi il CD chiede a costoro l'immediata esibizione di copia del contratto di locazione registrato:
- se la copia viene esibita e il contratto risulta opponibile alla procedura (in quanto la registrazione del contratto è anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), il CD verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo

---

<sup>1</sup> Nel caso in cui il bene sia dato in locazione, i canoni sono acquisiti dalla procedura e devono essere versati su un libretto vincolato. Il CD non è invece tenuto a provvedere agli adempimenti fiscali relativi al contratto di affitto (es. versamento dell'imposta di registro).

## **L E ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **SPUNTI OPERATIVI**

raccomandata A.R. la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza al GE e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale; nelle more il CD incassa i relativi canoni di locazione;

- Se il contratto non è opponibile, il CD ne dà comunicazione immediata mediante relazione al GE e ai creditori allegando alla stessa bozza del provvedimento del GE con ordine di liberazione immediata. Consegnando al debitore un estratto delle avvertenze per il debitore o note esplicative.