

L E ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

CONTROLLI E VERIFICHE INIZIALI DEL CUSTODE

Poiché il pignoramento si perfeziona con la trascrizione in conservatoria + la notifica, il custode deve verificare l'avvenuta trascrizione e notificazione perché tutto il procedimento si basa sulla validità del titolo esecutivo.

Il creditore procedente deve :

- presentare istanza di vendita, entro 45 giorni, a pena la decadenza¹.
- Depositare la documentazione ipocatastale (che il perito deve controllare/integrare) entro 60 giorni.

Con questi documenti si completa il fascicolo che viene trasmesso al GE. Il GE fissa l'udienza 569 (circa sei mesi dopo anche se sono previsti 120 giorni, per i tempi di perizia)

Nel frattempo il CD:

- esamina il fascicolo ed in particolare avvisi 498 C.P.C. e 599 C.P.C. (notifica ai creditori iscritti e ai comproprietari non eseguiti, da effettuare a carico del creditore procedente);
- comunica all'esecutato la propria nomina e la data del primo accesso presso gli immobili (da programmare ed effettuare assieme al perito);
- deposita, entro 30 giorni dalla nomina e di concerto con il perito, una relazione circa le risultanze del primo accesso.

IMPORTANTE: Fare un verbale di ogni accesso (anche con acquirenti interessati) e farlo firmare. Inserire copia di un documento del visitatore interessato.

Se invece l'immobile è libero ed ha poche probabilità di trovare collocazione sul mercato, si deve valutare la possibilità di effettuare locazioni temporanee (casi particolari con normative specifiche).

In caso di sostituzione del CD è opportuno inviare comunicazione a mezzo raccomandata A.R. al DE, ad eventuali CDE e per conoscenza ai creditori (CP e CI). Se sono già stati pubblicati bandi di vendita, inviare ad Concessionario della pubblicità (IVG - Edicom) la copia della nomina e la richiesta di modifica del nominativo referente sul sito web www.asteannunci.it. Se aperto il libretto della procedura o c/c, provvedere alla variazione del nominativo CD.

N. B. : I dati del PIGNORAMENTO debbono essere esattamente quelli che debbono essere oggetto di PERIZIA e pertanto riportati in AVVISO di VENDITA in ORDINANZA di VENDITA nonché in DECRETO di TRASFERIMENTO.

¹ La decorrenza inizia dal perfezionamento del pignoramento che si ha con notifica al debitore e la trascrizione in Conservatoria.

L E ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

NOMINA CUSTODE

Art.559 c.p.c.“Custodia dei beni pignorati” “Col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori compresi le pertinenze e i frutti, senza diritto a compenso.

Nella PRASSI , contestualmente al ES, viene nominato anche il CD.

L'ES dopo aver giurato contatterà il CD al fine di accordarsi sulle date per effettuare i primi accessi. I fascicoli elettronici sono visualizzabili da parte del CD e dell'ES entro circa una settimana (contestualmente al ricevimento via PEC della nomina da parte del custode).

La società Concessionario della pubblicità (IVG - Edicom) in realtà adesso si occupa di scansire e caricare nel fascicolo elettronico tutti gli atti e di metterlo a disposizione delle parti dell'Esecuzione (Custode-Delegato, Perito, Creditori).

Sostanzialmente non c'è più la necessità di accedere al fascicolo cartaceo né di farne le copie fotostatiche. Tuttavia, in casi di urgenza, è raccomandabile verificare perchè alcuni atti potrebbero essere stati depositati ma non ancora caricati nel fascicolo elettronico (spesso capita a ridosso della audienza ex. art. 569 cpc).

Tutte le informazioni sono utili al fine di effettuare la notifica del provvedimento di nomina e del decreto di fissazione udienza ex art. 569 C.P.C.al domicilio reale (spesso il domicilio ufficiale è la cancelleria) del debitore esecutato, sia per poter verificare lo stato di possesso dell'immobile².

² Anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza, ovvero non abbia eletto domicilio. Nel caso di immobile occupato da terzi, ove nella perizia siano mancanti i riferimenti al tipo di occupazione, il custode in collaborazione con il perito, verificherà presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti di locazione registrati.