

VADEMECUM DEL CUSTODE

1. **Lettera di accesso nell'immobile per sopralluogo** da inviare immediatamente (entro 5 giorni dalla nomina allegando copia del provvedimento, al fine di effettuare nei successivi 10 giorni un primo accesso nel bene). Nel contempo reperire il certificato di residenza del/i debitore/i esecutato/i al fine di accertare la residenza anagrafica aggiornata, in quanto potrebbe essere variata nel corso del processo e servirà anche per eseguire le notifiche dell'ordinanza di vendita, ordine di liberazione con precetto ed avviso di sloggio.
Alcuni uffici comunali richiedono il versamento dei diritti di segreteria, altri invece richiedono addirittura che il custode si rechi presso il comune. In ogni caso è opportuno che nella richiesta del certificato di residenza, che potrà essere inviato anche a mezzo fax, il custode indichi in anticipo l'esenzione dei diritti di segreteria in quanto ausiliario del giudice per le attività necessarie al processo esecutivo.
2. **Verbale di constatazione sommaria** (da redigere in occasione del sopralluogo che effettua il custode subito dopo la nomina) indicare le date successive per l'accesso con i soggetti interessati. Inviare un telegramma qualche giorno prima, per evidenziare l'impegno al debitore ed evitare disagi agli interessati; prendere contatti con l'amministratore del condominio per conoscere l'ammontare delle spese condominiali insolute e tale dato deve essere comunicato ai partecipanti; tale informazione è assolutamente necessaria quando la perizia non è recente. **Quando vengono concordate le date con il debitore per la visione del bene, ricordarsi di fissare un ultimo accesso 6/7 giorni prima dell'asta per le richieste degli interessati "ritardatari" – in linea di massima sono sufficienti 3-4 accessi.**

Il primo accesso riveste particolare importanza soprattutto per il debitore il quale dovrà rendersi conto che da lì a breve dovrà rilasciare l'immobile. In molti casi le persone non comprendono bene quello che sta accadendo ed occorre spiegare con molta attenzione e professionalità quello che la legge gli permette di fare per salvare la casa (*vedi avvertenze per il debitore*) anche mediante istanza per la conversione del pignoramento, se ancora nei termini (ora è possibile richiedere la conversione del pignoramento solo prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.). In altri casi con il primo accesso, si dovranno intuire le intenzioni del debitore (non è difficile capire se avrà in futuro atteggiamenti che ostacolano l'attività) ma soprattutto cercare di comprendere se siamo di fronte a delle persone disagiate oppure con problemi sociali particolari; in tal caso con molta attenzione dobbiamo prendere contatti con i parenti. Può capitare che il debitore esecutato abbia problemi di salute e/o psicologici (alcool-droga) oppure sia molto anziano. In questi casi può essere necessario (oltre a partecipare in prima persona) segnalare ai parenti la possibilità di richiedere la nomina di un amministratore di sostegno (legge 9/1/2004 n. 6) sia per valutare le istanze da presentare sia per gestire le eventuali somme in suo favore dopo la ripartizione in favore dei creditori. Se anche i parenti non sono in grado gestire la questione, bisogna farsi carico di segnalare ai servizi sociali la problematica. Il Giudice Tutelare, su richiesta (anche del custode) dispone la nomina dell'amministratore di sostegno nella persona del sindaco se nessun parente vuole assumersi tale carica. E' appena il caso di ricordare che l'amministratore di

sostegno ha l'obbligo di gestire anche i risparmi dell'amministrato giacenti sui conti correnti ed altre forme di risparmio. Alcuni comuni sono ben organizzati con un proprio ufficio tutele, amministrazioni di sostegno, ufficio "alloggi" per fronteggiare esigenze urgenti abitative.

Controllare se vi sono pericoli e segnalare l'evento al Giudice- senza sottovalutare nessun aspetto (un solo esempio ma significativo potrebbe essere quello delle precarie condizioni della caldaia).

Con i successivi accessi, valutare se necessario eseguire della pubblicità integrativa. Dall'esperienza è emerso che le persone maggiormente interessate all'acquisto sono i soggetti che abitano nelle immediate adiacenze il bene in vendita, nonché gli stessi condomini per un parente o per la figlia/o. Pertanto, è risultato utile inserire nelle cassette della posta un avviso di vendita, con l'indicazione dell'utenza telefonica del custode. Il formato dovrà essere delle dimensioni di un foglio A/4 per l'esenzione dell'imposta. Nel caso in cui l'avviso di vendita venga applicato al cancello, ricordarsi di indicare "in questo stabile" altrimenti occorre il visto comunale e si dovrà versare l'imposta pubblicitaria.

Alcune situazioni particolari, vengono sviluppate nel paragrafo relativo alla liberazione dell'immobile, ma è importante gestire ed impostare le soluzioni sin dal primo accesso.

Accesso con il perito: quando la nomina del custode viene richiesta dal perito prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c (perché non è riuscito ad accedere nell'immobile oppure il debitore esecutato non lo ha permesso e/o non è stato possibile informarlo) o, comunque, in caso di nomina contestuale, occorre svolgere le attività con particolare attenzione perché l'obbiettivo è comunque lo svolgimento dei propri compiti tutelando anche l'esecutato; di seguito vengono fornite alcune indicazioni:

- l'acquisizione telematica del fascicolo permette di accedere direttamente ai dati del creditore precedente, a quelli relativi agli esecutati e dei creditori intervenuti- non è quindi necessario accedere in cancelleria.
- inviare tramite fax la richiesta del certificato di residenza al comune, allegando la copia della nomina di custode giudiziario; ricordarsi di indicare l'esenzione dei diritti, così il comune risponde tramite fax;
- entro 5 giorni dalla nomina inviare una raccomandata ai debitori esecutati (senza attendere l'esito della residenza anagrafica, ma all'indirizzo trovato nella stampa, se la residenza fosse variata inviare altra raccomandata) allegando copia della nomina quale custode giudiziario ed indicando data ed ora (preventivamente concordata telefonicamente con il perito);
- alla data stabilita, effettuare con il perito l'accesso presso l'immobile. Se è presente il debitore, dopo i rilievi tecnici del CTU fare sottoscrivere il verbale pre-compilato e consegnare copia ai presenti.
- se il debitore esecutato non è presente ma ha ricevuto la raccomandata, è opportuno lasciare presso l'immobile copia della nomina con l'invito a contattare telefonicamente il custode per gli adempimenti successivi. In tale occasione è sempre utile raccogliere alcune informazioni (contattare vicini di

casa, amministratore del condominio, consigliere del condominio) sulla stato di occupazione e quanto altro.

- se invece il debitore non ha ricevuto la raccomandata perché è ancora giacente presso l'ufficio postale, occorre capire se effettivamente il bene è occupato e da chi; un indizio è quello di verificare se il contatore dell'energia elettrica è disattivato e la fonte delle informazioni sono sempre i vicini di casa. Se ci convinciamo, sulla base degli elementi accertati, che l'immobile è abbandonato è meglio applicare subito sulla porta di accesso una copia della nomina evidenziando l'indirizzo ed il recapito telefonico dello studio. In questo caso presentare subito istanza al G.E. per l'accesso forzato con il fabbro per la sostituzione della serrature con l'assistenza dei Carabinieri.
- richiedere sempre al perito di presentare istanza all'agenzia delle entrate (già compreso nelle attività conferite dal G.E.) per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione stipulati dal debitore avente ad oggetto l'immobile pignorato. Nel caso venisse accertata l'esistenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura è opportuno inviare immediatamente la raccomandata di disdetta del contratto e richiesta del versamento del canone. Qualora il contratto si fosse rinnovato, ma di fatto non utilizzato, è sempre opportuno richiedere la nomina del legale per l'intimazione dello sfratto per morosità al fine di rendere vendibile il bene senza vincoli (questa attività la può svolgere il legale del creditore procedente, nell'interesse del proprio cliente).
- Se l'immobile è in proprietà superficiaria, richiedere al perito di contattare il comune per l'acquisizione della convenzione, ma soprattutto per la determinazione economica calcolata dal comune per la trasformazione in piena proprietà dell'immobile; in questo caso anche nell'interesse del debitore il valore del compendio sarà raddoppiato rispetto al valore imposto dall'amministrazione comunale in caso di vendita della sola proprietà superficiaria. L'importo da versare solitamente è contenuto, e potrà essere richiesta l'anticipazione anche al creditore procedente.

Accesso forzato con perito, fabbro e Carabinieri: se vi è la necessità di accedere immediatamente nell'immobile con il perito possiamo presentare l'istanza al G.E. per l'accesso forzato con l'autorizzazione alla sostituzione delle serrature delle porte; ricordarsi di indicare anche eventuali pertinenze e la rimozione di ostacoli fissi; preparare già il provvedimento con la data e l'ora dell'accesso. Questo provvedimento consente di accedere immediatamente nell'immobile per adempiere ai compiti assegnati dal Giudice; occorre precisare che per prendere definitivamente possesso del bene si deve procedere con la successiva notifica dell'ordine di liberazione con l'ufficiale giudiziario, il quale verbalizzerà l'immissione nel nostro possesso (**punto 10**):

- prima di presentare istanza al G.E. per l'accesso forzato, assicurarsi che il provvedimento di nomina non lo preveda, altrimenti è un duplicato ed è meglio snellire le procedure utilizzando detto provvedimento;
- concordare telefonicamente con i Carabinieri la data e l'ora dell'accesso, per evitare sovrapposizioni con eventuali impegni istituzionali, avendo sentito anche il perito; in questo modo nel provvedimento di accesso verrà già indicata la data e l'ora;
- ricordarsi di indicare nel provvedimento del G.E. anche l'affissione di una copia sulla porta d'accesso del compendio immobiliare a cura del custode almeno 5 gg. prima;

- notificare tramite ufficiali giudiziari il provvedimento di accesso al debitore esecutato, avendo cura di acquisire il certificato di residenza presso l'anagrafe comunale- tramite fax-;
- recarsi sul posto ed affiggere una copia del provvedimento di accesso forzato sulla porta d'accesso dell'immobile, in largo anticipo rispetto alla data fissata. In questo modo l'occupante o il debitore esecutato (quasi sempre) contatta il custode perché si rende comunque conto dell'azione che verrà intrapresa (ricordarsi in questo caso di annullare l'appuntamento con i Carabinieri e con il fabbro);
- fare delle foto dopo l'affissione alla porta dell'accesso del provvedimento del G.E. per documentare l'estremo tentativo di notificare l'esecutato dell'accesso con forza pubblica;
- verificare che le notifiche del provvedimento siano andate a buon fine;
- se non vi sono sviluppi positivi, alla data dell'accesso fare sempre sottoscrivere il verbale (precompilato) anche ai Carabinieri e dare atto dei beni allocati all'interno, eventualmente fotografare se vi è pericolo di contestazioni;

Polizza assicurativa: esclusi gli appartamenti in condomini (perché già obbligatoria a carico degli amministratori) occorre verificare, in sede di primo accesso (quasi immediato) l'esistenza della copertura assicurativa (in molti casi il mutuo stipulato con la banca comprende la polizza RC). In caso negativo (quasi sempre) informiamo il creditore procedente sulla opportunità e necessità di stipulare una polizza assicurativa per la r.c. per il crollo, incendio e soprattutto perdita d'acqua con ricerca del guasto nonché tutto quanto possa arrecare danni e diminuire il valore del bene. Dopo la segnalazione, agevolare la stipula della polizza assicurativa al creditore procedente e solo nel caso di risposta negativa ci proponiamo per la sottoscrizione.

Vi sono compagnie d'assicurazione che assumono il rischio con un premio di € 70,00/80,00 annuale con la facoltà di revoca della polizza in caso di trasferimento della proprietà senza rinnovo automatico alla scadenza dell'annualità.

Si ritiene non necessaria l'autorizzazione del G.E. per la stipula della polizza (quando venga accertata l'inesistenza della copertura assicurativa con il debitore e con il creditore ipotecario) ma occorre anticipare direttamente le somme, per esporle tra le spese anticipate in sede di liquidazione del compenso, anche in considerazione del fatto che la stipula della polizza assicurativa (con una spesa ordinaria) rientra nei compiti del custode (amministrare il bene).

Tutela del bene: quando l'immobile viene consegnato dal debitore (ricordarsi di fare sottoscrivere il verbale indicato al punto n. 23) oppure è già libero al momento della nomina, oltre alla stipula della polizza assicurativa, occorre porre in essere alcune operazioni per la tutela del bene ed evitare responsabilità del custode. Se si è in presenza di un appartamento in condominio può essere sufficiente chiudere l'erogazione del gas, dell'acqua, dell'energia elettrica, sostituire la serratura della porta d'accesso. Se l'immobile è indipendente si deve fare maggiore attenzione per inibire gli accessi anche con l'ausilio di un fabbro. In ogni caso porre l'avviso del divieto di accesso con l'indicazione dei recapiti telefonici del custode. Particolare attenzione dovrà essere adottata per gli immobili strumentali quali capannoni utilizzati da imprese industriali e/o commerciali ed a maggior ragione quando viene svolta l'attività con la presenza di dipendenti. In questo ultimo caso, il custode deve richiedere (immediatamente) al debitore esecutato la produzione di una serie di documenti, quali ad esempio:

- polizza assicurativa immobili concessi eventualmente in locazione;
- polizza assicurativa immobili e parti comuni con parcheggio autovetture;
- certificati di adeguamento e revisione di tutti gli impianti esistenti;
- nulla osta Vigili del Fuoco (certificato prevenzione incendi);
- certificati revisione impianto antincendio e revisione estintori/idranti;
- ogni altro documento utile alla messa in sicurezza del complesso immobiliare;
- ogni altro documento, relativo agli adeguamenti normativi degli immobili utilizzati da terzi quali unità produttive, uffici, magazzini, relativi all'utilizzo di unità produttiva;
- certificazione ASL impianti elettrici DPR 462/2001.

In ogni caso, porre in essere tutti gli accorgimenti necessari sulla base della situazione specifica in cui si trova l'immobile e parlarne sempre con il giudice.

Immobile locato od occupato: quando l'immobile è occupato da terzi con un contratto di locazione opponibile alla procedura, ricordarsi che è compito del custode incassare i canoni di locazione ed inviare raccomandata per la disdetta del contratto nei termini. Se l'immobile pignorato è di proprietà di una impresa, occorre monitorare l'emissione delle fatture ed incassare i canoni comprensiva di Iva. L'iva incassata dovrà essere versata all'erario se l'impresa è a debito. In questo caso si deve richiedere all'impresa la consegna del modello fiscale F24, il custode lo porta in banca, con l'autorizzazione del G.E. per il pagamento mediante addebito sul conto corrente della procedura. Il principio da seguire è che l'iva deve essere gestita dal custode anche se l'impresa potrebbe compensare l'imposta con altri crediti fiscali (è bene segnalare al debitore che tali crediti fiscali potranno essere chiesti a rimborso oppure portarli in compensazione negli esercizi successivi). Se il titolare dell'impresa esecutata, oppure il proprio legale, comunica di essere a credito e non richiede di versare l'imposta all'erario, le somme relative all'IVA rimangono sul conto corrente della procedura e distribuite ai creditori.

Se invece l'immobile è occupato senza un titolo opponibile alla procedura, occorre notificare l'ordine di liberazione emesso del giudice e richiedere il pagamento delle somme indicate nel contratto; in tal caso il custode mediante raccomandata informa l'impresa che è suo obbligo emettere la fattura ed esporre l'importo (che incassa il custode) a titolo di indennità di occupazione. Come già detto in precedenza, occorre evidenziare al perito di effettuare comunque le necessarie verifiche presso l'agenzia delle entrate per accertare eventuali contratti di locazione registrati. Nel caso ve ne fossero, occorre porre attenzione al fatto che sia stato stipulato per l'effettivo utilizzo. Può capitare che alcuni cittadini extracomunitari stipulino e registrino contratti di locazione al solo fine di permettere a parenti di corredare la propria domanda per ottenere il permesso di soggiorno, ma di fatto utilizzano l'immobile per un brevissimo periodo.

Quando il debitore esecutato conferma che il contratto di locazione è stato registrato ma di fatto non si è poi formalizzato perché l'immobile non è stato utilizzato oppure si è risolto consensualmente, può essere necessario convocare entrambe le parti per sottoscrivere una scrittura privata – che prepara il custode- per la risoluzione del contratto di locazione e procedere alla registrazione, previo pagamento dell'imposta di registro. In questi casi è possibile vendere l'immobile libero e senza il contratto opponibile alla procedura.

3. **Avvertenze per il debitore** (il custode avrà cura di consegnare questo documento al debitore esecutato in occasione del primo accesso, se necessario evidenziare la possibilità di presentare istanza di conversione quando i debiti sono di lieve entità, mentre per i crediti degli esattori, segnalare la possibilità di aderire a quanto previsto dalla normativa fiscale);
4. **Lettera al legale per le notifiche e per i dati della fatturazione** (da inviare per evitare incomprensioni e disguidi tra il custode ed il legale del creditore procedente, su chi deve provvedere ad effettuare le notifiche dell'ordinanza di vendita e richiedere la pubblicità, ed evitare di compromettere la vendita) ormai è prassi che venga eseguita dal custode, per cui nella lettera da trasmettere al creditore procedente, si avrà cura di indicare che le notifiche le esegue il delegato/custode con contestuale richiesta dei dati per le fatturazioni;
5. **Perizia immobile** verificare con attenzione i creditori iscritti e non intervenuti per effettuare le notifiche dell'ordinanza di vendita, porre particolare attenzione alle citazioni trascritte, verificare se la causa è stata definita, altrimenti relazionare il Giudice; la verifica delle ipoteche iscritte risulterà più efficace se confrontata con la relazione notarile. E' risultato utile verificare nella cancelleria competente se la causa di cui alla trascrizione è stata definita con sentenza passata in giudicato, per contro è sempre utile informare il G.E. Se il perito indica che alcune trascrizioni rimangono a carico dell'acquirente, è necessario verificare se si tratta di un errore e richiedere allo stesso di depositare una integrazione della perizia in cancelleria, oppure una semplice variazione.
6. **Appuntamenti** (prendere nota del nome e del recapito telefonico dei soggetti interessati, al fine di informare gli stessi sulle eventuali sospensioni o revoca o impedimenti. In caso di variazioni della data d'accesso, occorre tempestivamente informare gli interessati al fine di evitare disagi. Le richieste pervengono maggiormente in occasione della pubblicazione dell'avviso di vendita sui quotidiani; pertanto, in tale data il custode dovrà già essere in grado di comunicare all'interessato la data della visita dell'immobile (avendola concordata con il debitore in occasione della redazione del verbale di constatazione sommaria del bene - primo accesso) e nuovamente evidenziata con telegramma. Anche il collaboratore di studio che raccoglie telefonicamente le richieste, dovrà essere in grado di fornire le prime informazioni utili. **Fissare gli appuntamenti singoli con circa 20 minuti per ogni interessato (non dovranno mai entrare in contatto tra loro). Non comunicare agli interessati quante persone hanno visto l'immobile né chiaramente i nomi. Le generalità degli interessati NON dovranno mai essere comunicati al debitore esecutato, il quale potrebbe commettere delle imprudenze od interferire con l'asta.**

Domande frequenti degli interessati alla partecipazione dell'asta, oltre a quelle normali sull'acquisto- imposte- spese di trasferimento, modalità di partecipazione e compilazione domanda:

- **quante persone hanno chiamato o visto l'immobile?**- per evitare di creare dei falsi deterrenti occorre non dare questa informazione. Sul sito internet del Tribunale vi sono i necessari dati (perizia-ordinanza-foto) ed

in alcuni casi le persone non richiedono di visionare il bene perché ritengono più che sufficienti le informazioni pubblicate.

- chi si occupa della liberazione dell'immobile ed in quanto tempo?- questa domanda riveste particolare importanza perché l'interessato dovrà pianificare il suo futuro, magari ponendo in vendita la propria abitazione. Porre molta attenzione nel assicurare la persona che la liberazione dell'immobile – già in stato avanzato- viene eseguita direttamente dal custode a spese della procedura, ma si deve assolutamente evitare di dare dei tempi certi in quanto l'autorità competente nell'eseguire l'ordine di liberazione è l'ufficiale giudiziario. Se proprio non ne possiamo fare a meno possiamo sempre fare riferimento ai tempi impiegati per altre procedure problematiche. Ricordare comunque che non entrerà mai a contatto con il precedente proprietario. Si veda modalità di liberazione e verbale di consegna dell'immobile aggiudicato.
- gli occupanti hanno delle preclusioni sull'occupazione che possano determinare ritardi nella liberazione? Se non vi sono vincoli, indicati nella perizia e/o nell'ordinanza gli occupanti non hanno alcuna preclusione;
- vi è la possibilità di trasformare- modificare l'immobile?- limitarsi a segnalare solo quello che il perito ha indicato nella relazione, evitare di entrare in aspetti tecnici che non competono al custode. Se necessario invitare l'interessato a prendere contatti direttamente con il perito oppure con l'ufficio tecnico del comune.
- vi sono altre spese? – tutte le spese di regolarizzazione urbanistica sono state indicate nella perizia, comprese le spese condominiali scadute (ricordare che nel caso in cui vi fosse una morosità nelle spese condominiali, le stesse sono a carico del nuovo proprietario limitatamente all'anno in corso ed a quello precedente- due anni di calendario e non di gestione- sia con riferimento alle spese ordinarie sia a quelle straordinarie) comunque tutte scontate nella determinazione del prezzo base d'asta.
- vi sono delle limitazioni sulla rivendita dell'immobile aggiudicato?- nessuna limitazione alla rivendita se non sotto l'aspetto fiscale.

7. **Verbale di presa visione dell'immobile** (questo documento anche se non previsto, riveste particolare importanza per evitare contestazioni sull'operato del custode, nonché acquisire l'ora e data certa di terzi soggetti accompagnati all'interno dell'immobile, spesso occupati dal debitore esecutato. Consegnare all'interessato copia integrale della perizia del bene (oscurando tutti i nominativi- debitore – precedenti proprietari) copia dell'ordinanza di vendita (completa di condizioni di vendita) e modulo di partecipazione anche se pubblicati su internet, in quanto alcuni atti non sono correttamente leggibili. Se necessario, contattare il perito per rispondere ad eventuali richieste tecniche da parte dell'interessato, ricordare che a carico dell'aggiudicatario restano le spese condominiali non pagate nell'anno in corso e nell'anno precedente art. 63 dispos. Att. del cod. civ.). Nello svolgimento dell'attività il comportamento professionale svolto nei confronti degli interessati alla partecipazione ha effetti positivi. Alcuni di questi svolgono attività speculative e richiedono al custode informazioni circa l'ammontare dei debiti od altro, al fine di porre in essere operazioni nel loro interesse, (mentre si dichiarano disposti ad

agevolare l'esecutato). Per ovviare a questo problema, sarà necessario informare **con fermezza** che nessuna indicazione potrà essere fornita loro dal custode che svolge un incarico giudiziario quale ausiliario del giudice. Spesso capita che l'interessato non desidera firmare il verbale di presa visione dell'immobile perché è intimorito e pensa che possa esserci un impegno, in tale situazione è bene non insistere, sarà sufficiente conservare il modulo di prenotazione della visita con l'indicazione del proprio numero telefonico (in questo modo siamo sempre in grado di conoscere chi ha avuto accesso nell'immobile). Con una recente circolare i giudici hanno disposto che il custode sottoponga il questionario agli interessati in sede di accesso e visione dell'immobile.

8. **Ordine di liberazione** (deve essere sottoposto alla firma del Giudice, preferibilmente in modalità telematica). Predisporre le copie autentiche e procedere immediatamente alla notificazione unitamente all'atto di precetto; si ricorda che l'ordine di liberazione prevede l'intervento dell'IVG srl per asportare i beni mobili allocati all'interno- detto intervento dovrà essere richiesto solo nel caso in cui il debitore si disinteressa, altrimenti agevolare il prelievo degli stessi da parte dell'esecutato.
9. **Atto di precetto** (deve essere notificato unitamente all'ordine di liberazione);
10. **Avviso di soggio** (deve essere notificato unitamente all'atto di precetto ed all'ordine di liberazione nei 20 giorni successivi dalla data di notifica del precetto, tenere costantemente un contatto con l'Ufficiale Giudiziario per concordare lo soggio, avvisare il fabbro per la sostituzione delle serrature ed allertare con fax l'IVG per organizzare l'eventuale liberazione definitiva- se l'aggiudicatario ha già effettuato il saldo, verificare la possibilità di consegnare contestualmente l'immobile, per non gravare la procedura della spesa del fabbro.) Per evitare ritardi nella distribuzione del ricavato ai creditori ed alla relativa estinzione della procedura, è opportuno che il custode, alla data dell'asta, abbia già rinviato lo soggio almeno due volte, al fine eseguire la liberazione nel caso in cui il bene venga aggiudicato; in questo modo il custode ha quantificato con esattezza le spese che andranno soddisfatte in pre-deduzione.

Problematiche sulla liberazione del bene. Nel caso in cui il debitore esecutato, ostacoli la procedura è bene procedere con l'immediata liberazione, senza attendere l'aggiudicazione, altrimenti è prassi attendere l'esito dell'asta, in questo modo, nel caso in cui l'asta venisse dichiarata deserta, il debitore avrà a disposizione più tempo per trovare una sistemazione abitativa.

La liberazione del bene dopo l'aggiudicazione risulta essere l'attività più impegnativa del custode in quanto da una parte vi sono le problematiche del debitore legate alla difficoltà di trovare una sistemazione abitativa e dall'altra le esigenze dell'aggiudicatario di potere usufruire della casa acquistata perché a sua volta deve lasciare la propria abitazione.

Nella maggior parte dei casi, la liberazione dell'immobile avviene spontaneamente dal debitore per opera di persuasione da parte dell'ufficiale giudiziario e del custode, ma vi sono alcune situazioni che devono essere gestite personalmente e soprattutto aver iniziato a considerare con il primo accesso:

- Può capitare che il debitore esecutato abbia problemi di salute e/o psicologici (alcool- droga-) oppure sia molto anziano. In questi casi può essere necessario segnalare ai parenti la possibilità di richiedere la nomina di un amministratore di sostegno (legge 9/1/2004 n. 6) sia per valutare le istanze da presentare sia per gestire le eventuali somme in suo favore dopo la ripartizione in favore dei creditori. Se anche i parenti non sono in grado di interessarsi, bisogna farsi carico di segnalare ai servizi sociali la problematica. Il Giudice Tutelare, su richiesta (anche del custode) dispone la nomina dell'amministratore di sostegno nella persona del sindaco se nessun parente vuole farsene carico.
- Alcuni comuni sono ben organizzati con un proprio ufficio tutele e per le amministrazioni di sostegno, altri hanno addirittura un ufficio "alloggi"; pertanto in presenza di una situazione familiare con minori programmare con i servizi sociali lo soggio, in ogni caso è bene sollecitare l'amministrazione comunale per l'assegnazione d'urgenza di un alloggio;
- Se il debitore esecutato si trova agli arresti domiciliari, presentare istanza al GIP ed in Procura, sia per essere autorizzati ad accedere con le persone interessate all'asta sia per i provvedimenti in merito alla liberazione dell'immobile;
- Se l'immobile è stato sequestrato, presentare istanza al GIP per l'accesso unitamente all'organo di Polizia che ha eseguito il provvedimento;
- Se vi sono animali (domestici e non) richiedere sempre l'intervento del servizio del canile comunale per quanto riguarda quelli domestici (se alcuni comuni non sono organizzati autonomamente hanno sempre affidato il servizio a società private con un pronto intervento); per quanto riguarda gli altri animali richiedere l'intervento dell'ASL;
- Se il debitore esecutato si trova in situazioni di evidente stato confusionale, oltre ad aver richiesto a tempo debito l'intervento dei servizi sociali, è opportuno informare l'azienda del servizio di erogazione del gas per il distacco del servizio, nonché richiedere l'intervento di un medico legale e dell'ambulanza;
- Se siamo invece di fronte ad una persona che ostacola la liberazione dell'immobile, mediante la presentazione di certificati medici, si deve concordare con l'ufficiale giudiziario l'intervento del medico legale per accertare se lo stesso si trova effettivamente nelle condizioni di non potersi muovere (a Monza alcuni medici legali hanno dato la propria disponibilità a collaborare con i custodi);
- Se il debitore esecutato vive solo, non vi sono particolari problemi per una sistemazione abitativa; in tal caso può essere sufficiente indirizzarlo presso alcuni "pensionati" maschili o femminili;
- Si ricorda che l'ordine di liberazione prevede l'intervento dell'IVG srl per asportare i beni mobili allocati all'interno- detto intervento dovrà essere richiesto solo nel caso in cui il debitore si disinteressi, altrimenti dobbiamo agevolare il prelievo dei mobili da parte dell'esecutato.

Ogni situazione dovrà comunque essere valutata singolarmente del custode, il quale con la propria esperienza potrà sicuramente trovare la soluzione idonea. L'intervento della Forza Pubblica viene richiesto dall'Ufficiale Giudiziario, mentre

il custode richiede la presenza del fabbro per la sostituzione della serratura e/o la messa in sicurezza dell'immobile.

11. **Verbale di consegna di immobile:** deve essere compilato, sottoscritto dal custode giudiziario e dal nuovo proprietario sul posto al momento della consegna delle chiavi dell'immobile aggiudicato, previa verifica dell'emissione del Decreto di Trasferimento della proprietà. Solo in casi di assoluta necessità abitativa da parte dell'aggiudicatario/nuovo proprietario, occorre munirsi della necessaria autorizzazione del G.E. per la consegna del bene prima dell'emissione del Decreto di trasferimento tenendo presente che, in linea di massima, il Decreto viene sottoposto alla firma entro 7/10 giorni dal versamento del saldo prezzo. In sede di consegna, rilevare i consumi di acqua, gas ed energia elettrica; Il verbale riporta l'obbligo dell'aggiudicatario/nuovo proprietario di avvisare l'eventuale amministratore dello stabile circa l'avvenuto possesso e l'amministrazione comunale per la tassa dei rifiuti. Annotare eventuali danni solo se evidenti e se hanno reso inutilizzabile il bene od eventuali furti di infissi.