

CORSO PER CUSTODI GIUDIZIARI E PROFESSIONISTI DELEGATI ALLA VENDITA DI COMPENDI IMMOBILIARI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

- Immissione nel possesso
- Locazione del bene pignorato
- Ordine di liberazione
- Legittimazione processuale

Avv. Barbara Stanchi

Custode Delegato

Funzioni custode

1. Filtro regolarità della **procedura**
2. Filtro completezza del **fascicolo**
3. Amministrazione e gestione, comprese le relative azioni, dell'**immobile**



Ausiliario del GIUDICE DELL'ESECUZIONE

art. 68 c.p.c.

3. Amministrazione e Gestione del Compendio

Occupazione Qualificata

- **Contratto locazione commerciale**
- **Contratto locazione abitativa**
- **Coniuge, figlio, comproprietario, nudo proprietario**

Occupazione Non Qualificata

- **Privo contratto**
- **Privo contratto opponibile alla procedura**

Requisiti opponibilità contratto di locazione

- ❖ **Data certa**
- ❖ **Registrazione *ante* trascrizione pignoramento immobiliare**
- ❖ **Proroga contratto e/o rinnovo tacito**

3. Amministrazione e Gestione del Compendio

❖ Adempimenti Custode se contratto opponibile

- **Verificare data scadenza**
- **Inviare disdetta con A/R**
- **Richiedere aumenti ISTAT con A/R**
- **Rinnovare annualmente la registrazione del contratto**
- **Verificare se canone non inferiore ad 1/3 del giusto prezzo o di quello risultante da precedenti locazioni (art. 2923, 3° C.C.)**
- **Se locazione commerciale, canoni soggetti IVA**

3. Amministrazione e Gestione del Compendio

❖ Adempimenti Custode se contratto inesistente o non opponibile

- Adeguare indennità ai valori di mercato


in difetto pagamento

- 
- Chiedere a G.E. ordine rilascio

3. Amministrazione e Gestione del Compendio

❖ Oneri condominiali

- **Fondamento normativo art 63, 2° Disp. Att. C.C.**
- **Quali oneri**
- **Su chi gravano**

❖ Adempimenti a carico Custode