



**TRIBUNALE DI ROMA  
SEZIONE IV CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**COMPITI DEL CUSTODE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

Allorché venga nominato un custode del compendio immobiliare pignorato questi provvederà a svolgere i seguenti compiti:

**ESAME DEL FASCICOLO**

- 1) **prima di fissare l'accesso, esaminerà** il fascicolo informatico dell'esecuzione, secondo il modello "prima relazione del custode" presente sul sito del Tribunale di Roma (sez. modulistica)<sup>1</sup>;
- 2) acquisirà certificato di stato civile, stato di famiglia e il certificato di residenza storico della parte esecutata, nonché – nel caso sia coniugata – l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio - e - nel caso sia unita civilmente - certificato di unione civile;
- 3) laddove riscontrasse vizi e/o lacune che siano di ostacolo alla **procedibilità** dell'esecuzione (es. atti depositati fuori termine, mancanza di titolarità in capo all'esecutato del bene pignorato, nullità della notifica del pignoramento etc.), **relazionerà immediatamente il Giudice** per i provvedimenti del caso, sospendendo le operazioni degli ausiliari in attesa del provvedimento
- 4) Nel caso in cui riscontrasse lacune della documentazione ex art. 567 co 2 cpc suscettibili di integrazioni (es. continuità delle trascrizioni di atti di provenienza al ventennio, incompletezza della documentazione nei confronti dei comproprietari etc...), lo segnalerà immediatamente al creditore procedente invitandolo ad integrare le stesse prima dell'udienza fissata ex art. 569/600 cpc relazionando contestualmente al giudice;
- 5) Nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, **SULLA BASE DEGLI ATTI PRESENTI NELLA PROCEDURA**, risultino realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche il custode nominato evidenzierà ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura la necessità, al fine di fare procedere l'esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti [ Comune di Roma Capitale e ente erogatore del finanziamento ( di regola la Regione Lazio)] per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376 e 377 L. 178/2020.

**IMMISSIONE IN POSSESSO**

- 6) superato l'esame positivo del fascicolo provvederà a comunicare la sua nomina al domicilio reale del debitore esecutato <sup>2</sup>, allegando decreto di nomina e di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c.; prenderà immediato contatto con l'esperto nominato per la stima del compendio immobiliare pignorato, al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo e rilievo dopo l'esame positivo del fascicolo;

---

<sup>1</sup> Il modello "prima relazione del custode" sostituisce il "modulo di verifica iniziale sulla regolarità della procedura". Dovrà essere compilato nella fase iniziale sulla base delle informazioni presenti nel fascicolo al momento della nomina. Lo stesso andrà, quindi, integrato nel corso dello svolgimento delle ulteriori fasi dell'incarico. Nel caso in cui si rilevino vizi che ostacolano la procedibilità dell'esecuzione si provvederà a depositare immediata relazione al GE (v. punto 3 dell'esame del fascicolo); ove si ritenga che sussistano lacune colmabili (v. punto 4 esame del fascicolo) si procederà nelle operazioni di immissione in possesso, salvo relazionare il Giudice prima dell'udienza evidenziando "in rosso" le problematiche segnalate al precedente ed il superamento (o meno) delle stesse.

<sup>2</sup> Anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza o non abbia eletto domicilio.

- 7) nel caso di esecutato “persona fisica” e creditore procedente/intervenuto qualificabile come “professionista”, verificato che – uno o più titoli azionati nella procedura- sia **ESCLUSIVAMENTE** un decreto ingiuntivo fondato su contratto concluso da professionista venditore di beni e/o prestatario di servizi, non fatto oggetto di opposizione e non contenente la valutazione in merito all’abusività delle clausole contrattuali(ex Cass. SS.UU. n. 9479/2023<sup>3</sup>),, emesso dopo la direttiva 93/13/CEE (05.04.1993), ove il decreto ingiuntivo sia stato emesso provvisoriamente esecutivo ex art. 642 c.p.c., il custode dovrà richiedere al creditore informazioni in merito alla eventuale proposta opposizione e, acquisita prova della già interposta opposizione, proseguirà nelle attività di cui è stato incaricato limitandosi ad una sintetica relazione in merito alle informazioni assunte; diversamente, avvertirà il creditore della necessità di fare attestare dalla Cancelleria la definitiva esecutorietà del decreto ingiuntivo per mancata opposizione e di depositare sollecitamente tale attestazione nel fascicolo; depositerà immediatamente istanza al GE utilizzando il modello “custode istanza SSUU 9479-2023” ed allegando allo stesso modulo “Consumatore. AVVISO a debitore SS.UU. 9479-2023” debitamente compilato ( uno per ciascun decreto ingiuntivo); evidenzierà la circostanza anche nella relazione iniziale del custode, secondo il nuovo modello presente sul sito, dove specificherà, altresì, se trattasi di procedura cartabia o pre-cartabia; nelle procedure in cui è stata emessa ordinanza di conversione del pignoramento, il custode depositerà immediatamente istanza al GE utilizzando il modello “Consumatore. custode istanza SSUU 9479-2023” ed allegando allo stesso il modulo “Consumatore. AVVISO a debitore SS.UU. 9479-2023” debitamente compilato con i dati emergenti dal ricorso monitorio ( uno per ciascun decreto ingiuntivo) e procederà all’accantonamento delle somme spettanti al creditore, in attesa del provvedimento del GE e dell’esito della notifica dell’avviso, provvedendo eventualmente allo svincolo nei riparti successivi, previa autorizzazione del GE; nelle procedure in cui sia stata già emessa ordinanza di delega senza che sia intervenuta aggiudicazione e sia stato depositato dal delegato ricorso ex art. 591 ter c.p.c. (unico creditore) il custode si asterrà dall’attuazione dell’ordine di liberazione già emesso in attesa dei provvedimenti del Giudice;
- 8) effettuerà nel più breve tempo possibile, unitamente all’esperto stimatore, il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell’esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all’art. 560, 3° comma, c.p.c. (revoca dell’autorizzazione a risiedere presso l’immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione)<sup>4</sup>;
- 9) verificherà se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le proprie funzioni, in cosa consiste la attività di custodia e quali sono i doveri dell’occupante; provvederà ad acquisire dai terzi il titolo che legittima la loro occupazione;
- 10) consegnerà al debitore, agli occupanti o ai comproprietari non debitori apposito modello informativo, scaricabile dal sito del Tribunale di Roma (sez. modulistica nuovo modulo aggiornato);
- 11) in adempimento dell’obbligo di vigilanza previsto dal novellato art. 560 cpc, provvederà ad effettuare sopralluoghi periodici presso il compendio pignorato (almeno con cadenza trimestrale) al fine di verificare se la parte esecutata adempia agli obblighi sulla stessa incombenti; provvederà, altresì, a richiedere periodicamente informazioni all’amministrazione condominiale anche sullo stato dei pagamenti;
- 12) concorderà con gli occupanti un calendario per le visite degli offerenti, acquisendo la disponibilità di almeno fissi due giorni a settimana per la durata di almeno quattro ore;

<sup>3</sup> Per la valutazione delle clausole vessatorie si esami il modulo “avviso al debitore esecutato SSUU 9479-2023” presente sul sito del Tribunale di Roma;

<sup>4</sup> Il custode provvederà a dare comunicazione della data fissata per il primo accesso alla parte esecutata ed ai comproprietari dei beni indivisi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno (ovvero a mezzo PEC) ed invitandola/i ad essere presente al compimento delle operazioni. Al momento dell’accesso il custode dovrà rendere edotto l’occupante esecutato della circostanza che:

- a) lo stesso, in forza della procedura esecutiva, è divenuto “mero detentore” dell’unità immobiliare pignorata;
- b) sarà disposta l’immediata liberazione del bene se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell’esperto stimatore e del custode ed alle visite dei potenziali offerenti ovvero qualora il compendio non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in buono stato di conservazione ovvero siano violati gli obblighi sulla stessa incombenti (a titolo esemplificativo: rendiconto trimestrale, ordinaria manutenzione, riparazione danni etc.);
- c) ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all’art.495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l’autorizzazione alla vendita. Il Custode, quindi, concorderà con l’occupante l’immobile almeno un pomeriggio a settimana in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura. In ogni caso egli, nello stabilire le modalità di accesso e di visita, nonché nel compimento di tutte le attività a lui demandate dovrà sempre agire anche al fine di garantire (nei limiti del possibile) la dignità e la riservatezza degli occupanti le unità immobiliari soggette a procedura;

13) relazionerà immediatamente il giudice delle eventuali circostanze che legittimano, a mente dell'art. 560 c.p.c., l'emissione immediata dell'ordine di liberazione del bene pignorato.

#### AMMINISTRAZIONE E GESTIONE - RENDICONTO

14) **previa apertura del conto della procedura<sup>5</sup> riscuoterà i canoni di locazione e le indennità di occupazione provvedendo a far versare le somme dovute sull'apposito c/c per le custodie, vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione con le seguenti modalità :**

- **per le procedure iscritte sino all'anno 2024 e per quelle iscritte successivamente aventi numero dispari presso l'Agenzia n. 3 della Banca di Credito Cooperativo di Roma;**
- **per le procedure iscritte dall'anno 2025 in poi aventi numero pari presso l'Agenzia 90 della Unicredit SpA;**

15) darà immediata comunicazione della propria nomina agli occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;

16) segnalerà tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 2 mensilità<sup>6</sup>;

17) nel caso di contratto ad uso abitativo provvederà ad intimare tempestivamente il diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza<sup>7</sup> ;

18) segnalerà al giudice eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;

19) segnalerà ai creditori presenti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, 3° comma c.c.;

20) qualora taluno degli immobili sia in condominio, darà immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile<sup>8</sup>;

21) provvederà a salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione. Il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile;

22) renderà trimestralmente a norma dell'art.593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente, i provvedimenti ottenuti.

#### ADEMPIMENTI PER L'UDIENZA EX ART. 569/600 CPC

23) verificherà, unitamente all'esperto designato per la stima dell'immobile, la documentazione ipotecaria e catastale in atti e segnalerà al creditore pignorante le eventuali lacune o imprecisioni invitandolo a regolarizzare gli atti e a depositare gli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c. prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita; nel caso di espropriazione di beni indivisi controllerà che la documentazione di cui all'art. 567 co 2 cpc riguardi tutti i comproprietari dei beni e sia risalente almeno al ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento per accertare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli o eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente; **nel caso di pignoramento di quota ereditaria indivisa, verificherà se dalla documentazione in atti risultino ulteriori beni facenti parte della**

<sup>5</sup> **Indirizzo PEC della Banca di Credito Cooperativo : [08327.astetelematiche@actaliscertymail.it](mailto:08327.astetelematiche@actaliscertymail.it); indirizzo PEC Unicredit SpA: [TRIBUNALE\\_ROMA\\_ESECUZIONI\\_IMMOBILIARI@PEC.UNICREDIT.EU](mailto:TRIBUNALE_ROMA_ESECUZIONI_IMMOBILIARI@PEC.UNICREDIT.EU)**

**Nel corpo della PEC dovranno essere specificati i seguenti dati: [Tribunale di Roma, nome del Giudice Dott.....](#); [numero di ruolo RGE/RG, numero di lotti, dati della parte procedente ed eseguita, nome del custode. Dovrà essere allegato il decreto di nomina.](#)**

<sup>6</sup> **ATTENZIONE:** ogni azione di sfratto per morosità o per finita locazione ed in generale, ogni azione diretta a recuperare la disponibilità materiale del compendio immobiliare pignorato, dovrà essere espressamente autorizzata dal Tribunale.

<sup>7</sup> **Motivare** il diniego con la necessità di vendere l'immobile espropriato nella procedura esecutiva in questione.

<sup>8</sup> Il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio.

comunione e non pignorati, relazionando in tal caso il Giudice per la verifica della procedibilità dell'esecuzione (cfr. Cass. 6809/2013; Cass. 7169/2023);

24) almeno 7 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569/600 cpc depositerà relazione predisposta secondo il modello pubblicato sul sito del Tribunale di Roma unitamente agli allegati ivi indicati, possibilmente con collegamento ipertestuale da inserire nel testo<sup>9</sup>;

predisporrà, unitamente all'esperto nominato dal Tribunale, bozza dell'ordinanza di delega (cartabia-precartabia) nonché la descrizione del bene da allegare all'ordinanza di delega<sup>10</sup> nonché l'ordine di liberazione del bene in formato editabile laddove ricorrano i presupposti della sua emissione in base all'art. 560 cpc, depositandone bozza almeno 7 giorni prima dell'udienza ex art. 569 cpc; esaminerà la relazione di stima, fornendo all'udienza il proprio motivato parere sul valore indicato; nel caso di bene indiviso predisporrà nel medesimo termine suindicato bozza dell'ordinanza che dispone la divisione, utilizzando l'apposito modello pubblicato sul sito del Tribunale di Roma. Predisporrà, altresì, la descrizione del bene oggetto del giudizio di divisione da depositare almeno 7 giorni prima dell'udienza fissata dal giudice per la comparizione delle parti, alla quale parteciperà unitamente all'esperto stimatore;

25) Nel caso in cui - almeno 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. - sia stata depositata dalla parte esecutata istanza per la vendita diretta di uno o più lotti, predisporrà per ogni lotto bozza, in formato editabile, dell'ordinanza di delega per la vendita diretta (con e senza opposizioni; in tale ultimo caso compilando anche il campo dell'assegnazione all'offerente);

26) interverrà alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione (o della divisione), fornendo ove necessario il proprio motivato parere sulla infruttuosità dell'espropriazione forzata ai sensi dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c.;

#### ADEMPIMENTI CONNESSI ALLA PUBBLICITA', ALLE VISITE ED ALLA LIBERAZIONE DEL BENE

27) effettuerà, entro 30 giorni dalla emissione della ordinanza di delega, assieme al referente di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, le operazioni di sopralluogo per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura nel caso di immobili diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi, prendendo immediato contatto con Aste Giudiziarie Inlinea Spa, inviando email all'indirizzo [virtualltour@astegiudiziarie.it](mailto:virtualltour@astegiudiziarie.it). Aste Giudiziarie Inlinea Spa svolgerà tale attività in qualità di ausiliario e il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati per la realizzazione del virtual tour 360°<sup>11</sup>;

28) curerà nei termini tutti gli adempimenti pubblicitari relativi agli esperimenti di vendita fissati dal professionista delegato, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e nell'avviso di vendita<sup>12</sup>.

29) comunicherà immediatamente l'avviso di vendita al gestore della vendita nominato dal giudice

---

<sup>9</sup> per effettuare il collegamento ipertestuale del documento è necessario che lo stesso sia collocato nella stessa cartella della relazione. Basterà poi evidenziare nel testo di quest'ultima il numero dell'allegato, cliccare con il tasto destro del mouse sullo stesso, selezionare "collegamento ipertestuale" e scegliere il documento da collegare. Si procederà poi a depositare la relazione unitamente agli allegati con il consueto redattore atti utilizzato dal professionista.

<sup>10</sup> In relazione allo STATO DI OCCUPAZIONE indicherà: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (per le procedure pre-cartabia l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere ordinata la liberazione prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza); provvederà ad aggiornare il delegato su eventuali mutamenti dello stato di occupazione indicato nella delega;

<sup>11</sup> Il custode provvederà a convocare l'addetto al *virtual tour* per l'accesso quando vi sia sicurezza che il sopralluogo sarà consentito.

<sup>12</sup> Il custode provvederà a prelevare le somme necessarie alla realizzazione del virtual tour 360°, alla eventuale pubblicità commerciale disposta ed alla pubblicazione sui siti internet indicati nell'ordinanza di vendita, direttamente da quelle apprese alla procedura esecutiva. Ove non siano disponibili somme o esse risultino insufficienti, inviterà **immediatamente** via p.e.c. ciascuno dei creditori a corrispondere al gestore della vendita quanto necessario, avvertendoli che nel caso di mancata corresponsione la pubblicità non verrà effettuata e non si potranno tenere le vendite e che, qualora ciò accadesse per due volte, l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile. La prova degli adempimenti pubblicitari dovrà essere da lui inviata al professionista delegato almeno 7 giorni prima della vendita.

dell'esecuzione;

30) si adopererà, accompagnando di persona (o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), tutti gli interessati all'acquisto, affinché essi possano visitare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura con congruo anticipo rispetto alla data fissata per la vendita, singolarmente e con la massima riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore; il custode Istituto Vendite Giudiziarie potrà avvalersi, per le visite, anche del sistema telematico – valutato dai giudici della sezione - che da remoto garantisca la visione in diretta di ogni parte dell'immobile e la possibilità per gli interessati di interagire solo con l'operatore senza possibilità di registrazione, tutelando perciò il loro anonimato e le esigenze di rispetto della normativa sanitaria per tutte le parti coinvolte; anche per il caso di utilizzo del sistema di visita da remoto, dovrà, essere garantito l'accesso personale al bene a chi, comunque, lo richieda;

31) provvederà a depositare bozza dell'ordine di liberazione su istanza dell'aggiudicatario (per le procedure pre-cartabia) e bozza dell'ordine di liberazione da emettere contestualmente al decreto di trasferimento, per le procedure con delega emessa "pre-cartabia, "cartabia" e "vendita diretta", salvo che lo stesso non lo abbia esonerato; ad intimare la liberazione o il rilascio dell'immobile disposti dal giudice curandone l'attuazione, verbalizzando le relative operazioni e depositando gli atti assieme alla relazione finale; laddove l'aggiudicatario abbia richiesto la liberazione del bene dai beni relitti, il custode acquisirà due preventivi per la valutazione dei costi per lo smaltimento o la distruzione degli stessi; nel solo caso in cui i costi stimati siano superiori ad euro 5.000,00 chiederà al Giudice l'autorizzazione alla spesa in questione da prelevare dalle somme incamerate dalla procedura sul lotto da liberare;

32) fornirà ogni utile informazione agli eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita (anche riguardo alla possibilità di accedere ad un mutuo con gli Istituti convenzionati) ed alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico (fisso e cellulare).

La Presidente

Bianca Ferramosca