

### **1. Funzioni assegnate al custode giudiziario:**

**funzioni statiche**, che attengono all'amministrazione conservativa dell'immobile pignorato;

**funzioni dinamiche**, volte ad accompagnare il bene nella sua collocazione sul mercato, ciò al fine di mantenerne il valore di scambio, aumentare il valore del cespite ed ottenere la migliore liquidazione possibile.

**attività necessarie per il mantenimento della piena integrità materiale del bene e della sua salvaguardia**, che potrebbe essere pregiudicata da danneggiamenti operati dal debitore o da terzi, ovvero da condotte distrattive a pertinenze ed accessori a cui si estende il pignoramento.

**Il custode giudiziario avrà:**

- a) **il compito di sorvegliare l'operato degli occupanti, segnalando fatti e comportamenti che possano compromettere il bene pignorato.**
- b) **il compito di adottare tutti i mezzi adeguati ad evitare intrusioni o danneggiamenti, come ad esempio la sostituzione delle serrature, chiusura di vani aperti, recinzione di terreni incolti.**
- c) **il compito di vigilare sulle condizioni dell'immobile, rilevando tempestivamente lo stato di agibilità, le eventuali criticità igienico sanitarie, il pericolo di crolli, la presenza di pozzi, di buche, di amianto ed in genere di fatti o cose potenzialmente dannose, riferendo poi al Giudice per i provvedimenti opportuni.**

### **2. Legittimazione processuale del custode.**

**Il custode giudiziario, quale amministratore del bene pignorato, agisce in giudizio al solo fine di assicurarne la conservazione e la piena fruibilità, nell'interesse dei soli creditori procedenti, allo scopo della espropriazione. Non vi è coincidenza di interessi con il proprietario/debitore ed è escluso qualsivoglia fenomeno successorio (a titolo particolare od universale). (Cass. 22029/2018).**

### **3. Contratti di locazione.**

**Immobili con contratto di locazione ad uso abitativo**

- **i contratti di locazione ad uso abitativo registrati prima del pignoramento, ove redatti ai sensi della L.392/1978 scadono pacificamente il quarto anno dall'inizio della locazione, senza possibilità di rinnovo e senza obbligo di disdetta da parte del custode.**

- **i contratti di locazione ad uso abitativo registrati prima del pignoramento**, ove redatti dopo il 1 gennaio 1999 dovrebbero scadere al quarto anno (se a canone libero) o al terzo anno (se a canone vincolato) sempre che il custode eserciti la facoltà di disdetta ex art. 3 lettera G legge 431/1998, inviando formale disdetta almeno sei mesi prima della scadenza.

**Immobili con contratto di locazione ad uso commerciale – industriale - alberghiero.**

**I contratti di locazione ad uso commerciale registrati prima del pignoramento**, sono opponibili alla procedura per la durata di sei anni (contratto commerciale – industriale) o per la durata di nove anni (contratto alberghiero).

Durate superiori a nove anni sono opponibili solo se vi è la trascrizione del contratto precedente la trascrizione del pignoramento.

Nel caso di immobili adibiti ad uso non abitativo la legge prevede un rinnovo automatico, salvo casi tassativamente previsti (art.29 legge 392/1978), tra i quali però non rientra la vendita dell'immobile pignorato.

**4. Adempimenti fiscali del custode giudiziario:**

- a) **al momento dell'incasso dei canoni dovrà emettere fattura;**
- b) **provvedere al versamento dell'I.V.A. incamerata;**
- c) **comunicazione al debitore dei canoni incassati, per permettere al debitore di assolvere agli obblighi dichiarativi.**