



CONVEGNO/WEBINAR

Responsabilità penali nel Superbonus 110% e novità introdotte dalla riforma Cartabia

7 novembre 2025 dalle ore 15:00 alle ore 18:00

Riforma Cartabia: dai nuovi compiti dell'esperto alle nuove ipotesi di responsabilità

- Novità introdotte dal D.Lgs. n. 149/2022
- Compiti e responsabilità di esperto e custode
- Analisi di un caso reale
- Presupposti giuridici delle richieste risarcitorie

Relatrice: Arch. Michela Marchi

I MOTIVI GIURIDICI DELL'AZIONE (CAUSA PETENDI)

Basi normative (estratto ricorso ex art. 696 cpc)

15) Da ultimo si osserva che nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. il G.E. provvedeva, altresì, a nominare custode il [redacted] con studio in Milano, espressamente attribuendogli una serie di compiti tra i quali quello di "Collaborare con il perito estimatore con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima;" (cfr. doc. 7 pag. 17).



Disciplinare d'incarico (estratto ricorso)

- 11) Preliminarmente si osserva che **ING.X** era stato nominato consulente tecnico d'ufficio nell'ambito dell'esecuzione immobiliare [redacted] Tribunale di Milano promossa dal Banco BPM e che il quesito postogli dal Giudice dell'Esecuzione prevedeva tra l'altro di accertare:
- "...la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari..." (cfr. doc. 7 perizia depositata pag. 20 art. B) par. e)
 - "... D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc...." (cfr. doc. 7 perizia depositata pag. 20);
 - "...E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:..." (cfr. doc. 7 perizia depositata pag. 20 art. D);
- 12) [redacted] nonostante le chiare indicazioni del quesito, nella perizia redatta, del 24.05.2016 (doc. 7), ometteva completamente di verificare la regolarità dell'immobile rispetto alle distanze dal binario ferroviario, nonostante avesse eseguito un accesso e

LE MODIFICHE CARTABIA ALL'ORIGINE DELL'AZIONE: I CONTROLLI PRELIMINARI

- **NUOVO ART. 559 co. 2 C.P.C. (nomina del custode)**
- ...il giudice dell'esecuzione...contestualmente alla nomina dell'esperto di cui all'art. 569 c.p.c., nomina custode giudiziario dei beni pignorati una persona inserita nell'elenco di cui all'art. 179 ter disp.att. c.p.c. (elenco delegati) o l'Istituto di cui all'art. 534 c.p.c. (I.V.G.).
- **NUOVO ART. 559 co. 3 C.P.C.**
- Il custode nominato ai sensi del secondo comma collabora con l'esperto...al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.
- La riforma Cartabia (D.Lgs 149/2022) ha quindi evidenziato TRE aspetti (LE TRE C):
- 1) la nomina contestuale di esperto e custode;
- 2) la necessaria collaborazione tra esperto e custode nella fase istruttoria della procedura, ossia in tutto il lavoro dell'esperto;
- 3) la fondamentale importanza dei controlli preliminari, demandati all'esperto stimatore dall'art. 173 bis co. 2 disp.att. C.p.c.;

I CONTROLLI NEL C.P.C.

- In realtà che l'esperto dovesse svolgere dei controlli preliminari non è una novità, in quanto era già previsto dall'art. 173 bis co. 2 disp.att. C.p.c., introdotto dal D.L. 269/2005, ma è vero che, per vari anni, tale parte della disposizione era stata più o meno trascurata
- **ART. 173 bis co. 2 DISP.ATT. C.P.C.**
- Prima di ogni altra attività l'esperto controlla la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

ENFASI SUI CONTROLLI NELLE LINEE GUIDA DEL CSM DEL 2017

LINEE GUIDA CSM 2017

si legge nelle linee guida del CSM: *"È lampante, peraltro, come sia opportuno **un supporto convergente** di professionalità distinte: l'una – quella dello **stimatore** – maggiormente avvezza ai risvolti dell'inventariazione, della classificazione e della descrizione estimativa, censuaria, planimetrica dei beni; l'altra – quella del **custode** (che sia un soggetto formatosi anche sulle discipline giuridiche) – addestrata a cogliere le implicazioni legali salienti della connotazione catastale e urbanistica dei beni e dei diritti che prima facie vi insistano. Il controllo della documentazione appare dunque **più esauriente nella misura in cui stimatore e custode sommino i rispettivi angoli di visuale nella prospettiva di una verifica coordinata e simultanea**".*

I CONTROLLI SONO TRE TIPI:

- A. Controllo sulla regolarità del processo (oggi demandati al custode)**
- B. Verifica completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.**
- C. Verifica correttezza pignoramento**

IN PIU' E' FONDAMENTALE IL SOPRALLUOGO



QUALE E' LA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE?

Art. 567 c.p.c.

Il creditore, unitamente all'istanza di vendita, deve depositare:

- a) l'estratto (attuale) del catasto;
- b) i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;

Tale documentazione va depositata entro 45 giorni dal pignoramento;

Può essere sostituita da un certificato notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

**PROSEGUIAMO ANALIZZANDO QUESTO NUOVO ASPETTO
CHE INTERESSA LA FIGURA DELL'ESPERTO:**

1) L'intervento previsto in ordine all'art. 567 c.p.c. dalla legge di riforma

CONTROLLO PRELIMINARE-CORRETTA INSTAURAZIONE DEL PROCESSO: La lett. c) del comma 12 richiede al legislatore delegato di attuare una riduzione del termine per depositare la documentazione ipotecaria e catastale di cui al comma secondo dell'art. 567 c.p.c., prevedendo in particolare che il termine per il deposito coincida con quello previsto dall'art. 497 c.p.c. per il deposito dell'istanza di vendita (45 giorni dal compimento del pignoramento).

SOLO PER COMPLETEZZA:
SCHEMA DI CHECK LIST –
MODULO DI CONTROLLO DI
REGOLARE INSTAURAZIONE
DEL PROCESSO PER CUSTODI

| TRIBUNALE DI | | | |
|---|---|-------------------------------|------------|
| Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria' | | | |
| Creditore Procedente | prova | | |
| Debitore | prova | | |
| Titolo | | | |
| Atto di precetto (art. 480 c.p.c.) | Importo | € | - |
| Pignoramento | R.G. | R.P. | |
| Annotaz./trascriz. | | | di data |
| Atti opponibili? | si | Quali? | |
| | Data di notifica (497 c.p.c.) | | |
| | Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.) | | |
| Iscrizione a ruolo | Data deposito nota iscriz. | | 04/09/2017 |
| Scadenza in festivo? | si | titolo esecutivo | si |
| Documentazione depositata | | precetto | si |
| | | atto di pignoramento | si |
| | | nota di trascrizione | si |
| INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C. | attestazione conformità della documentazione da | | |
| | 5 | parte del legale | si |
| Istanza di vendita | | | |
| Scadenza in festivo? | no | Data deposito istanza v. | 04/05/2017 |
| | INEFFICACIA EX ART. 497 C.P.C. | | |
| | (497;567 c.p.c.) | | |
| Deposito doc. ex art. 567 c.p.c. | Data dep. documentazione | | 03/07/2017 |
| Scadenza in festivo? | no | Ottenuta proroga del termine? | no |
| | | Numero immobili pignorati | 2 |
| Depositato certificato notarile (se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti) | no | | |
| N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i | | | |
| N. estratto/i catastale/i depositato/i | 2 | | |
| Individuazione beni pignorati | | | |
| DOCUMENTI MANCANTI | | | |
| | | | |
| | | | |
| | Nome | (si/no) | |
| Notifica ex art. 498 c.p.c. | | no | |
| | | no | |
| | | no | |
| | Nome | (si/no) | |
| Notifica ex. art.599 c.p.c. | | no | |
| | | no | |
| | | no | |
| | Nome | | |
| Annotazione altri pignoramenti | | | |
| | | | |
| | | | |

PERCHE' QUELLA DOCUMENTAZIONE E A COSA SEREVE?

A) L'ESPERTO DEVE TROVARE NEL FASCICOLO PER LA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE:

1) estratto attuale del catasto:

Serve a:

-verificare che nel pignoramento il bene sia stato correttamente identificato, coi suoi esatti dati catastali (si richiama l'art. 555 c.p.c.);

-RIVELARE l'esistenza di particolari vincoli quali: **censi, livelli, usi civici**;

-sospettare che ci sia un immobile di edilizia residenziale pubblica convenzionata (art.1 co. 376 legge 178/2020 ha imposto la comunicazione all'Ente Pubblico quando l'immobile è stato costruito con contributi pubblici);

2) Certificato delle trascrizioni e delle iscrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento:

Serve a:

-Verificare che il debitore sia titolare del diritto sull'immobile (il debitore deve risultare titolare del diritto che gli è stato pignorato) in base ad un atto (es. contratto) trascritto in suo favore;

-Come lo ha acquistato (ad es. per successione, in comunione, ecc.);

-Verificare la continuità delle trascrizioni (cioè la catena delle trascrizioni tra successivi venditori-acquirenti-(ri)venditori, risalendo al primo atto di vendita/acquisto anteriore al ventennio)

-Verificare se vi siano creditori che hanno iscritto ipoteca, in quanto devono essere invitati a partecipare all'esecuzione; verificare che non vi siano precedenti pignoramenti o fallimenti o domande giudiziali;

-verificare l'esistenza di diritti reali o personali trascritti prima del pignoramento e quindi opponibili (usufrutto, uso, abitazione, locazioni ultranovennali)

IMPORTANZA DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

CORTE CASSAZIONE N. 15597 DEL 11 GIUGNO 2019

In tema di espropriazione immobiliare, il giudice dell'esecuzione ha il dovere di richiedere, ai fini della vendita forzata, la certificazione attestante che, in base alle risultanze dei registri immobiliari, il bene pignorato è di proprietà del debitore esecutato sulla base di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, la cui mancata produzione, imputabile al soggetto richiesto, consegue la dichiarazione di chiusura anticipata del processo esecutivo.

REGOLE DI VALIDITA' DEEL PIGNORAMENTO

B) ART 555 C.P.C.

Il pignoramento immobiliare si esegue mediante notificazione al debitore e successiva trascrizione di un atto nel quale gli si indicano esattamente, con gli estremi previsti dal codice civile per l'iscrizione delle ipoteche, i beni e i diritti immobiliari che si intendono espropriare...



L'ESPERTO DEVE VERIFICARE PER LA CORRETTEZZA DEL PIGNORAMENTO:

1) Profilo oggettivo:

Corretta identificazione del diritto in capo al debitore (tramite il certificato delle trascrizioni e delle iscrizioni, dove deve risultare trascritto l'atto di provenienza/acquisto + continuità delle trascrizioni);

Corretta identificazione del bene immobile, con gli esatti dati catastali (tramite estratto attuale e storico catasto);

2) **Profilo soggettivo**: riguarda la corretta identificazione dei soggetti (in particolare del debitore/esecutato)

IMPORTANZA DEL SOPRALLUOGO QUALI SONO I PASSAGGI FONDAMENTALI CHE DEVE FARE UN ESPERTO UNITAMENTE AD UN CUSTODE?

- i. Georeferenziazione e preaccesso;
- ii. Accertamento del soggetto che occupa, possiede, detiene o abbia il godimento del compendio pignorato.
- iii. Consegnare al debitore avvisi e avvertimenti: atti ad una funzione transattiva;
- iv. Accertamento delle condizioni del compendio pignorato.
- v. STABILIRE CON IL SOGGETTO OCCUPANTE L'IMMOBILE LE Modalità relative alla visita del compendio pignorato da parte di possibili acquirenti. QUINDI ACCERTARE GLI oneri del debitore.ES. EVENTUALI CANONI DA VERSARE ALLA PROCEDURA DA PARTE DELL'ESECUTATO.
- vi. Accertamento ai fini della liberazione

LA GEOREFENZIAZIONE

Il custode e l'esperto CONTESTUALIZZANO IL BENE NELLO SPAZIO

- 1) Georeferenziando gli immobili (terreni e fabbricati), segnalando eventuali discrepanze rispetto alla consistenza fisica del bene (superficie), garantendo la maggior fluidità impressa alla procedura;
- 2) Georeferenziando **i fabbricati in corso di costruzione** che nel pignoramento devono essere indicati con i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono. (Art. 2826 c.c)
- 3) Utilizzando nuovi programmi tecnologici con la SOVRAPPOSIZIONE DEI LIVELLI INFORMATIVI CARTOGRAFICI.



FOR-MAPS è un incontro di efficaci strumenti di rappresentazione del territorio, nel quale lavorare agilmente integrando basi di dati descrittive fino a ottenere rappresentazioni tematiche e l'individuazione dei punti d'interesse.



The image illustrates the concept of a geodetic reference system through two visual elements. On the left, a 3D diagram shows five stacked, semi-transparent layers representing different types of map data: a topographic layer with yellow and green terrain, a green vegetation layer, a white street network layer, a green and brown land use layer, and a bottom layer with a brown and white pattern. These layers are positioned on a gray base. The base is labeled with 'LATITUDINE' on the left and 'LONGITUDINE' on the right, indicating the spatial coordinates. On the right, a screenshot of the 'STIMATRIX® forMaps' web application is shown. The interface includes a search bar with the text 'Ricerca indirizzo' and a search button. Below the search bar, a text input field contains 'Viale G. Carducci, Valdagno, VI, Italia'. To the right of the search bar, there are links for 'Scopri le Funzionalità' and 'Invita un Amico'. The main map area displays an aerial view of a city street grid. A red house icon marks a specific location on 'Viale G. Carducci'. Various landmarks are labeled, including 'Stadio "Dei Fiori"', 'Fondazione Marzotto Ente Morale', 'Istituto Tecnico Industriale Vittorio...', 'Istituto Comprensivo Valdagno 2 / Scuola...', 'IIS Gian Giorgio Trissino sede liceo classico', 'Parrocchia Di Spagnago', and 'Parcheggio Ospedale'. The map also shows street names like 'Viale G. Carducci', 'Viale Duca D'Aosta', 'Via Giacomo Zanella', 'Via Parini', 'Via Alessandro Manzoni', and 'Torre Agno'.

Si intende l'attribuzione a un dato di un'informazione relativa alla sua dislocazione geografica; tale posizione è espressa in un particolare sistema geodetico di riferimento → descrivere numericamente lo spazio.

VERIFICA DEGLI OCCUPANTI

SE E' IL DEBITORE/ESECUTATO

- Procurarsi prima dell'accesso un certificato storico di famiglia e residenza
- Identificare tutti i soggetti all'interno dell'immobile
- Informare il debitore/esecutato delle possibilità per evitare la vendita del bene (conversione del pignoramento, sospensione e trattative con i creditori, procedure di sovraindebitamento)
- Informare il debitore/esecutato dei suoi doveri (conservazione, manutenzione, consentire le visite, ecc.), pena la liberazione (nuovo art. 560 c.p.c., dopo il d.l. 135/2018, c.d. legge Bramini).

SE E' UN TERZO

- ✓ Sempre procurarsi certificato storico famiglia e residenza
- ✓ Procurarsi bollette, pagamento IMU, Tasi, ecc.
- ✓ Verifica del titolo di occupazione e opponibilità
- ✓ Informare dell'obbligo di versare alla procedura il canone o l'indennità di occupazione (se dovuti), sentito l'esperto per la quantificazione o la congruità
- ✓ Moral suasion all'occupante per vedere se interessato all'acquisto

Schema atto alla FUNZIONE TRANSATTIVA

Al debitore e/o agli occupanti vanno dati determinati avvisi e comunicazioni

- Ho reso edotto ...l.... sig. dei poteri e delle funzioni conferitimi;
- Ho consegnato al medesimo copia del decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. con contestuale nomina dell'esperto e del custode;
- Ho reso edotto il debitore esecutato delle **possibilità** che la legge offre per evitare l'espropriazione:
 - 1) Può chiedere la conversione del pignoramento, ossia di sostituire all'immobile come oggetto di pignoramento una somma di denaro, ai sensi dell'art. 495 c.p.c. (l'istanza va proposta entro l'udienza ex art. 569 c.p.c.);
 - 2) Può, anche dopo che è stata ordinata la vendita, ricercare un accordo coi creditori e instare per la sospensione dell'esecuzione, ex art. 624 bis c.p.c.; che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
 - 3) Può, con l'ausilio degli **organismi di composizione della crisi da sovraindebitamento** o di un professionista nominato dal giudice, porre rimedio al sovraindebitamento proponendo ai creditori un accordo o un piano del consumatore;
- Ho reso edotto l'esecutato dei suoi **doveri**:
 - 1) che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
 - 2) che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;
 - 3) che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali, ove previste, nelle more della procedura;
 - 4) che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
SEZIONE I - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 327 / 20, Lotto _____, identificato catastalmente come segue:

Giudice dell'Esecuzione Dr. SSA SALTARELLI,
promos _____,
contro _____

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 16/04/2021 alle ore 08:45 in ANSIENO (VI)
io sottoscritto/a FILIPPO M., nella qualità di dipendente/delegato del Custode Giudiziario IVG,
come da ordinanza del G.E. emessa in data _____ nella procedura esecutiva immobiliare emarginata,
unitamente al nominato esperto stimatore _____ mi sono recato/a presso:

☒ l'immobile/i

☐ i/l terreno/i

☐ altro _____

Pignorato/i sito/i in ANSIENO (VI) alla Via _____

previo avviso dato al debitore esecutato/occupante a mezzo:

☐ Raccomandata/telegramma

☐ Mail/contatto telefonico;

☒ Ricognizione con lasciato avviso;

☐ Altro _____

, al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato.

All'interno, ho rinvenuto la presenza:

- del Sig./ra _____
nato/a a _____ il 17/11/1949
residente in: ANSIENO (VI) alla Via _____
identificato a mezzo:
☒ carta d'identità n° _____
☐ patente n° _____
☐ altro _____
In qualità di:
☒ debitore esecutato
☐ terzo occupante
☐ referente per conto esecutato
☐ altro: _____

- del Sig./ra _____
nato/a a _____ il _____
residente in: _____ alla Via _____
identificato a mezzo:
☐ carta d'identità n° _____
☐ patente n° _____
☐ altro _____
In qualità di:
☐ debitore esecutato
☐ terzo occupante
☐ referente per conto esecutato
☐ altro: _____

A) ACCERTAMENTO DEL SOGGETTO CHE HA IL GODIMENTO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, il Sig./ra _____
dichiara che lo stesso attualmente si trova:

Figlio
Nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta dai seguenti soggetti:

☐ nel godimento del Sig./ra _____
in virtù di contratto di _____ registrato in data _____ a
_____, del quale viene fornita/non viene fornita copia. Lo stesso/la
stessa dichiara che i canoni di locazione a far data dal _____ e sino al _____ sono stati versati a
_____ come da documentazione che viene/non viene fornita.

☐ libero

☐ occupato senza titolo dal Sig./ra _____
☐ altro (specificare, ad esempio, se si tratta di usufruttuario/a, coniuge al quale è stata assegnata l'abitazione in sede di separazione e/o divorzio, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.). Dell'occupazione che precede viene fornita/non viene fornita copia (es. copia della sentenza di separazione e/o divorzio).

In ordine all'occupazione senza titolo viene dichiarato che: l'immobile è occupato dal (decorrenza) _____;
a tal proposito

☐ vengono

☐ non vengono

forniti documenti giustificativi (contratto luce, acqua, gas, bollettini di condominio, telefono, ict, etc.)

Ho verificato che il contatore dell'energia elettrica riporta i seguenti numeri (numero cliente, numero utenza, ecc.):
_____ e per l'effetto,
procedo ad effettuare un rilievo fotografico dello stesso così come per quelli delle altre utenze esistenti.

L'occupante senza titolo del compendio immobiliare pignorato viene da me avvisato che:

- tale sua condizione sarà prontamente segnalata al Giudice dell'Esecuzione;
- si procederà ad instare per la liberazione immediata dell'immobile, salvo congrua offerta in denaro a titolo di indennità di occupazione che dovrà essere valutata ed autorizzata dal Giudice.

A riguardo il Sig./ra _____ dichiara di voler offrire a titolo di indennità di occupazione o quale proposta migliorativa del canone, attualmente, corrisposto al debitore, che è da considerarsi "vile" e, quindi, inopponibile alla procedura, dell'immobile sito in _____ alla via _____ la somma di € _____.

Firma _____

[EVENTUALE, in caso di provenienza del bene per successione ereditaria]

Il debitore Sig./ra _____ mi dichiara che l'immobile pignorato è a lui pervenuto in forza di successione legittima/testamentaria del _____, deceduto in data _____ e che da tale momento l'immobile è detenuto da esso debitore in via esclusiva, che esso Sig./ra _____ ha provveduto nel tempo a pagare i relativi oneri e tributi e che ha compiuto i seguenti atti/dispositivi aventi ad oggetto il bene pignorato:

[Adattare a seconda dei casi concreti, cercando di individuare la presenza di atti e/o condotte che implicano accettazione tacita dell'eredità, qualora dalla documentazione agli atti della procedura esecutiva non risulti trascritta un'accettazione espressa o comunque non sussista continuità delle trascrizioni].

B) ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile con l'ausilio dell'Esperto Stimatore, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati), nonché verificare le condizioni attuali dei locali.

In particolare, ho appurato, unitamente all'Esperto, che l'immobile, apparentemente,

☒ sì ☐ non si

presenta in normali condizioni d'uso e

☐ necessita ☒ non necessita

di interventi di urgente manutenzione

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho chiesto, altresì, al debitore se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione o se fossero deliberate od in corso di deliberazione spese condominiali straordinarie ed ho appreso quanto segue:

Inoltre, ho nuovamente ammonito il Sig./ra [redacted] del dovere di tempestiva informazione, su di esso gravante, nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso. Ho avvisato che su chi detiene l'immobile, incombono gli obblighi di manutenzione ordinaria e di custodia di fatto sull'immobile stesso, con la conseguenza che in caso di inadempimento a tali obblighi potrà essere revocata l'autorizzazione ad abitare l'immobile.

C) DOCUMENTAZIONE FORNITA

Ho richiesto alla parte esecutata di esibire le bollette relative alle utenze dell'immobile in questione nonché le quietanze di pagamento relative ai tributi di natura dominicale afferenti allo stesso e, al riguardo,

☐ non viene

☒ viene

esibita documentazione.

Dalla suddetta documentazione

☒ si procede a ricognizione fotografica e risulta, quindi, quanto segue:

☐ il Sig./ra _____ dichiara che:

a) le utenze relative ad acqua, luce, gas, telefono sono intestate al seguente nominativo:

b) il bollettino per il pagamento dell'IMU e della TARI risulta intestato al seguente nominativo:

c) sono stati esibiti ulteriori pagamenti relativi a _____

ed intestati a _____

L'esecutato Sig./ra [redacted] consegna all'Esperto Stimatore/Custode la seguente documentazione di natura urbanistica, concernente l'immobile in oggetto (p.es. domanda di condono, concessione in sanatoria Ecc.) e /o la seguente ulteriore documentazione (ad esempio, atto di proprietà, APE, libretto caldaia e _____ così _____ via):

LIBRETTO CALDAIA

D) DICHIARAZIONI DEL DEBITORE / OCCUPANTE / REFERENTE

L'esecutato/occupante/referente mi dichiara che:

l'immobile pignorato ☐ è parte ~~di~~ non è parte di un condominio

In caso di risposta affermativa, dichiara che:

- ☐ è presente l'amministratore Sig./ra _____
Contatti: _____
- ☐ è presente referente di scala Sig./ra _____
Contatti: _____
- ☐ non è presente l'amministratore;

Dichiara altresì che gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza

☐ mensile ☐ bimestrale ☐ trimestrale ☐ altro: _____

sono pari ad euro _____ e che

☐ è in regola ☐ non è in regola

con il pagamento degli oneri condominiali.

Relativamente all'istestazione ed ai pagamenti degli oneri condominiali viene fornita/non viene fornita la seguente documentazione: _____

Note: _____

E) MODALITA' RELATIVE ALLA VISITA DEL COMPENDIO PIGNORATO DA PARTE DI POSSIBILI ACQUIRENTI ED ONERI DEL DEBITORE ESECUTATO

Ho informato, inoltre, il Sig./ra [redacted] che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita e che, pertanto, il medesimo deve consentire le visite su richiesta del custode, con espresso avvertimento che verranno segnalati al Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita, l'accesso e l'ordinaria gestione ed amministrazione dell'immobile per gli opportuni provvedimenti del caso.

Si è provveduto inoltre a consegnare opuscolo informativo redatto dai dottori commercialisti sulla possibilità di essere ammessi alla procedura di sovraindebitamento OCC (ex Legge 3/12).

Si dà atto che l'Esperto stimatore ha eseguito le seguenti attività:

MISURAZIONE E RILEVAMENTO FOTOGRAFICO

Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

Note del Custode

Il presente verbale viene chiuso alle ore 11:00 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Data 16/04/2021

L.C.S.

Per il Custode Giudiziario _____

Esecutato/occupante/referente _____

Esperto stimatore _____

Di seguito sono riportati casi concreti che evidenziano difformità tra perizie e stato reale, problematiche di occupazione e manutenzione, e incertezze sulle assegnazioni CHE HANNO CAUSATO L'INSTAURARSI DI UN PROCEDIMENTO GIURIDICO CONTRO LE DUE FIGURE CONGIUNTAMENTE:

CASO 1- Stato manutentivo non descritto compiutamente nell'elaborato peritale: L' esperto non aveva rappresentato correttamente il **degrado dell'unità immobiliare**; il custode nominato, dopo il trascorre di anni dal momento del deposito della perizia al momento della vendita, si è trovato con una situazione peggiorata; il giudice non ha provveduto tempestivamente sull'istanza del custode degli interventi necessari. Alla fine l' immobile viene quindi aggiudicato con difformità tra la descrizione fatta in relazione e lo stato reale dell'immobile acquistato all'asta. Acquirente che ha comprato un immobile non conforme alla descrizione FA CAUSA.

CASO 2-Immobile venduto come “libero” (capannone) ma in realtà occupato da affittuario: CAUSA possibile mancata verifica dell’esperto presso Agenzia delle Entrate;il custode non è autorizzato ad accertare l’occupazione. Casi del genere hanno generato cause. Temi ricorrenti quindi lo stato di occupazione e lo stato manutentivo non coerentemente descritti dall’esperto, con ricadute sul custode; collegamento di responsabilità tra custode ed esperto è percepito come “pesante” questione operativa e rischio nelle esecuzioni.

- **CASO 3- Trattamento delle infiltrazioni e danni conseguenti nelle unità limitrofe o sottostanti.** Viene fatta la segnalazione al giudice, ma il creditore non si fa parte attiva e il custode/ esperto rischia di dover anticipare costi “di tasca propria” per interventi ulteriori atti a non scatenare provvedimenti giuridici nei loro confronti; analogie con le problematiche della gestione degli abusi edilizi presenti negli immobili.
- **RIALLACCIANDOMI AL Superbonus,** negli immobili all’asta: si continuano a vendere immobili con superbonus eseguito senza verifica dei problemi tributari; si assume che seguano l’esecutato, ma si afferma che l’Agenzia delle Entrate “segue l’immobile”, creando potenziali future “rogne” se lavori non corretti. Questioni aperte e rischi PER CUSTODE ED ESPERTO.

CASO 4- Gestione degli interventi conservativi su immobili in esecuzione: non definito chi debba anticipare i costi (procedente vs esecutato vs IVG vs terzi) e con quali autorizzazioni quando il giudice non interviene tempestivamente (es. infiltrazioni, danni). Mancano procedure standard per attivazione, coperture finanziarie e rendicontazione. **Rischio: aggravio danni, contestazioni su spese non autorizzate, responsabilità operative e legali per custode/esperto.**

Superbonus legato all'immobile post-vendita: assenza di protocollo di verifica tecnica e fiscale sui lavori eseguiti e sulla conformità documentale prima della vendita. Possibili contestazioni tributarie e contenziosi post-aggiudicazione che possono bloccare le esecuzioni o generare responsabilità per custode/esperto. Il custode giudiziario può avere delle responsabilità legate al Superbonus in un'esecuzione immobiliare, **soprattutto se l'immobile è in un condominio che ha avviato lavori.** Le responsabilità non derivano dal suo ruolo di custode in sé, ma dalla sua potenziale partecipazione ai lavori o dalla sua mancata supervisione. Le responsabilità del custode giudiziario non sono automatiche, ma dipendono da vari fattori, tra cui il suo coinvolgimento nella pratica e le sue azioni o omissioni durante l'esecuzione.

ALTRI CASI

- I casi che possono verificarsi sono innumerevoli.
- Un esempio di un errore che si verifica frequentemente è il seguente:
- Pignoramento di appartamento e garage o cantina, con indicazione del foglio, mappale e subalterni come da risultanze catastali.
- Al momento del sopralluogo esperto e custode (non) verificano che, in realtà, la cantina o garage utilizzato dal debitore è diverso da quello che risulterebbe dai dati catastali. Naturalmente il pignoramento non può estendersi alla cantina/garage effettivamente utilizzati dal debitore.
- Se tale problematica non viene rilevata, l'aggiudicatario acquista l'appartamento e la cantina/garage, così come risulta al catasto, ma l'effettivo utilizzatore della cantina/garage potrebbe eccepire all'aggiudicatario l'avvenuta usucapione.

- *Profili di criticità («incidenti di percorso»):*
 - **A) Errori nel pignoramento e nelle notifiche;**
 - **B) Errori nella documentazione ipocatastale;**
 - **C) Errori nella stima;**
 - **D) Organizzazione imprecisa e/o inefficiente dei tempi;**
 - **E) Inefficienza dei meccanismi pubblicitari;**
 - **F) Inefficienza delle custodie;**
 - **G) Inefficienza delle vendite;**
 - **H) Inefficienza del giudice.**

LA RESPONSABILITA' DEL CTU E DELL'ESPERTO

- **ART. 64 C.P.C.**
- Si applicano al consulente le disposizioni del codice penale relative ai periti.
- In ogni caso, il consulente che incorre in colpa grave nell'esecuzione degli atti che gli sono richiesti è punito con l'arresto...
- **In ogni caso è dovuto il risarcimento dei danni causati alle parti.**

IMPORTANZA DELLA MOTIVAZIONE E DEI DISCLAIMER

- **«Se non riesci a scrivere la ragionevolezza di ciò che stai facendo, lascia perdere. Se riesci a scriverlo, scrivilo e quella sarà la tua migliore assicurazione.»**
- Gli storici e i penalisti ricostruiscono la verità dalle tracce: non vedono la battaglia, ma leggono i segni che restano."

CONCLUSIONE

- La relazione scritta è il principale strumento di difesa, poiché l'operato del professionista viene giudicato "ex ante", ovvero in base alla ragionevolezza delle azioni al momento in cui sono state compiute, e non con il senno di poi.

IMPORTANZA DELLA MOTIVAZIONE E DEI DISCLAIMER

- **Per mitigare i rischi di responsabilità, l'esperto deve conoscere i propri doveri, collaborare con il custode e motivare dettagliatamente ogni scelta nella propria relazione.**
- **Uso di disclaimer:** Indicare esplicitamente nella relazione le attività non svolte e le relative giustificazioni (es. non richieste dalla legge, dal disciplinare o dalla prassi del tribunale).
- **Motivazione scritta:** Spiegare sempre nella relazione le ragioni di ogni scelta operativa, sia per le attività svolte che per quelle omesse. Questo crea una traccia documentale fondamentale per difendersi da contestazioni future, anche a distanza di anni.