

# **TRIBUNALE DI CATANIA**

## **SESTA SEZIONE**

### **Linee Guida Sulla Custodia Giudiziaria**

elaborate dai magistrati della Sezione d'intesa con l'Osservatorio sulla Giustizia Civile nonché con i componenti della sezione di Catania dell'Associazione Custodi e Delegati (ACDC)

#### **PREMESSA**

I numerosi interventi legislativi che hanno riguardato il ruolo del custode nel processo espropriativo, hanno ingenerato alcuni dubbi interpretativi sia sulle funzioni che sull'attività rimesse al custode, nonché sui doveri che su di lui incombono. Sono queste le ragioni principali che suggeriscono la predisposizione di un documento in cui siano individuate modalità omogenee di svolgimento delle attività del custode, in forma di linee guida, traendo spunto anche dalle prassi virtuose già sperimentate presso alcuni tribunali, con l'intento di assicurare il corretto espletamento del mandato ed una più efficiente organizzazione e gestione delle procedure esecutive immobiliari.

\* \* \*

Fermo restando quanto disposto nel provvedimento di nomina e conferimento dell'incarico al custode, si suggerisce ai professionisti officati di attenersi nel compimento del proprio mandato alle seguenti modalità operative.

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

1) Il mancato o ritardato versamento del fondo spese e/o acconto liquidato al custode non precludono a quest'ultimo di attivarsi per lo svolgimento dell'incarico, specie in relazione ad attività indifferibili o legate al conseguimento dei frutti provenienti dall'immobile pignorato;

2) Il custode, una volta depositata la dichiarazione di accettazione dell'incarico, acquisisce immediatamente gli atti e le informazioni utili al suo svolgimento, verificando preliminarmente il rispetto dei termini e degli adempimenti previsti dagli artt. 557, 497 e 567 c.p.c. e compilando in ogni sua parte il "modulo di verifica" allegato in calce al provvedimento di nomina.

Particolare attenzione deve essere prestata alle modalità di compimento del pignoramento e alla data di notifica; alla data di restituzione dell'atto di pignoramento da parte dell'ufficiale giudiziario al creditore e a quella di deposito dell'istanza di vendita e della certificazione ipocatastale/relazione notarile, affinché, nel caso in cui venga riscontrata la violazione dei termini di legge e/o delle rituali modalità di introduzione del procedimento, questa venga segnalata al perito stimatore e riferita al G.E. che potrà dichiarare l'improcedibilità dell'esecuzione, che determinerà l'immediata interruzione delle operazioni di consulenza affidate all'esperto;

3) Il custode deve prendere contatto con l'esperto stimatore per concordare la data del primo accesso e coadiuvarne l'attività, informando altresì la parte esecutata sul contenuto dei moduli "avvertenze per il debitore" e "avviso al debitore - facoltà ed obblighi ex art.560 c.p.c.", allegati al provvedimento di nomina, consegnandone copia al debitore;

4) Il custode, sulla scorta della documentazione in atti, accerta la titolarità in capo all'esecutato del diritto reale oggetto di pignoramento e, nell'ipotesi in cui riscontri eventuali discordanze tra diritti pignorati ed effettiva consistenza degli stessi, informa il G.E. ed il creditore procedente. Attenzione particolare il custode presta nella verifica:

- i) del titolo di acquisto a favore dell'esecutato dell'immobile pignorato che, anche se di provenienza ereditaria, deve assicurare la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 cod. civ. (Cass.n.11638/2014);
- ii) della corretta introduzione del procedimento esecutivo qualora promosso sopra un immobile appartenente all'esecutato in proprietà superficiaria, ovvero in regime di comunione legale dei beni, nell'ipotesi in cui ad agire sia il creditore particolare di un solo coniuge (Cass.n.6576/2013);
- iii) della estensione del pignoramento alle eventuali pertinenze dell'immobile (Cass.n.11272/2014);
- iv) del rispetto delle prescrizioni dettate dall'art.1, comma 376, Legge 30 dicembre 2020 n. 178, qualora la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziata, in tutto o in parte, con risorse pubbliche. Il custode controlla altresì la ritualità delle notifiche degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, avendo cura di verificarne il domicilio ipotecario eletto, e segnalando immediatamente al creditore procedente eventuali omissioni. Verifica, inoltre, la ritualità degli avvisi ai comproprietari ex artt. 599 e 600 c.p.c.;

5) In caso di mancato reperimento dell'esecutato, il custode – dopo aver effettuato ogni più idonea ed accurata indagine sull'effettivo stato di occupazione dell'immobile (a titolo esemplificativo e non esaustivo, attraverso la richiesta di informazione ai condomini e/o all'amministratore dello stabile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e, nel caso di terreni e/o di fabbricati rurali, attraverso la richiesta di informazione ai proprietari dei fondi vicini, informazioni di cui avrà cura di annotare la provenienza ai fini di una successiva, ove occorrente, dimostrazione), e dopo aver inutilmente lasciato alla porta dell'abitazione e/o al cancello di ingresso del fondo un avviso contenente il motivo dell'accesso e il recapito telefonico al quale essere contattato (conservando, ove possibile, documentazione fotografica dell'affissione del detto avviso) – insieme al perito accede nel bene pignorato, eventualmente con l'ausilio della forza pubblica e/o di un fabbro sulla scorta della previa autorizzazione all'uso resa dal G.E. contestualmente al provvedimento di nomina, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione. Qualora il cespite risulti libero e/o disabitato, il custode ne acquisisce immediatamente il possesso, mediante sostituzione delle serrature di accesso, dandone formale avviso all'esecutato;

6) In caso di immobile ad uso abitativo occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, il custode verifica la sussistenza dei presupposti di legge per il riconoscimento della facoltà di continuare ad abitare l'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c. (residenza anagrafica anteriore alla notifica del pignoramento; verifica della effettiva detenzione finalizzata alla vendita; rispetto degli obblighi previsti dalla legge), riferendone al G.E. al quale, a tal fine, non dovrà essere depositata alcuna istanza, nemmeno da parte dell'esecutato;

7) In caso di immobile destinato ad uso non abitativo, da chiunque occupato, o di immobile ad uso abitativo occupato da soggetti diversi dall'esecutato senza titolo opponibile ai creditori, il custode

provvede ad intimare al detentore il pagamento dei frutti percetti a far tempo dal pignoramento. Egli si immette nel possesso in base all'ordine di liberazione emesso dal G.E., ovvero valuta l'utilità della stipula di un contratto di godimento precario oneroso, mentre, qualora l'occupante sia munito di titolo opponibile alla procedura, subentra nella posizione dell'esecutato, curando l'amministrazione dei beni, riscuotendo i canoni previsti dal titolo ed intimando tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento, laddove ciò risponda agli interessi della procedura;

8) Su qualunque atto proveniente da terzi ed attinente la gestione degli immobili (ad es. proposte di locazione o altre istanze ad esso relative) il custode, se le condizioni proposte siano da lui valutate congrue predisponde una relazione che – ancor prima di inoltrare al G.E. – sottopone ai creditori invitandoli per iscritto ad esprimere il loro eventuale dissenso entro dieci giorni dalla comunicazione, e solo successivamente a tale termine trasmette al G.E. 4 dando prova del relativo invio ai creditori e menzione delle eventuali osservazioni dagli stessi formulate;

9) Il custode con la prima relazione, da depositarsi prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. alla quale dovrà comunque partecipare, svolge anche una compiuta valutazione sulla redditività dell'immobile in custodia, riepilogando l'entità delle ragioni creditorie azionate e delle relative eventuali prelazioni, formulando osservazioni e proposte sullo svolgimento della custodia; il custode, prima di depositare tale relazione, ne invia copia a tutti i creditori, invitandoli ad esprimere le loro valutazioni entro dieci giorni e, dopo avere raccolto e – se necessario – commentato queste ultime, trasmette al G.E. contemporaneamente la relazione e le osservazioni;

10) Quanto al rapporto dell'esecutato o di terzi con gli immobili in custodia:

- 10.1) gli atti trascritti od iscritti in data successiva alla trascrizione del pignoramento sono radicalmente inopponibili alla procedura;
- 10.2) parimenti, i contratti di locazione stipulati dal debitore dopo la notifica del pignoramento (anche se in sede di rinnovazione) sono inopponibili alla procedura, a meno di autorizzazione espressa del G.E. ex art. 560 c.p.c. In presenza di contratto di locazione redatto in forma scritta e registrato in data anteriore al pignoramento, stipulato “ad uso diverso” ai sensi della L.392/1978, lo stesso deve ritenersi efficace per la durata pattuita e per il primo rinnovo, atteso che per tale ipotesi il rinnovo opera automaticamente alla prima scadenza per specifica previsione di legge. Analoga soluzione va adottata con riferimento al primo rinnovo dei contratti di locazione “ad uso abitativo” stipulati ai sensi della L.431/1998, recante l'attuale disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo. Sono inopponibili, anche se aventi data certa anteriore e/o registrati prima della notifica del pignoramento – salva eventuale espressa autorizzazione ex art. 560 c.p.c. del G.E. alla prosecuzione del rapporto fino alla data di emissione del decreto di trasferimento – i contratti di comodato, e ciò a prescindere dalla loro gratuità o onerosità, atteso che la disciplina di cui all'art. 2923 c.c. in tema di locazione non è applicabile al comodato;
- 10.3) in presenza di un contratto di locazione ultranovennale avente ad oggetto il bene staggito, il Custode Giudiziario dovrà immediatamente verificarne la trascrizione nei pubblici registri immobiliari, stante la previsione di cui all'art. 2643 n. 8 c.c. che rende necessaria la trascrizione dei contratti di locazione che hanno durata superiore ai nove anni. All'uopo, occorre tenere distinti gli effetti della registrazione da quelli della trascrizione: invero, la mancata trascrizione del contratto di locazione ultranovennale, ai sensi di quanto statuito

dall'art. 2644 c.c., determina l'inefficacia dello stesso nei confronti dei terzi e di conseguenza l'inopponibilità nei confronti dei creditori. Pertanto, qualora il Custode verifichi la mancata trascrizione di tale tipologia di contratto, ferma l'opponibilità della data certa del contratto registrato anteriormente al pignoramento e la riscossione dei canoni per la durata residua del contratto, dovrà darne immediata comunicazione al G.E. al fine di farne valere l'inefficacia per il periodo eccedente il limite temporale dei nove anni. In ogni caso, prescindendo da quanto sopra, la presenza di una locazione stipulata ad un canone vile, avuto riguardo al giusto prezzo desumibile dalla locazione di immobili aventi caratteristiche simili, è inopponibile alla procedura anche se anteriore al pignoramento e il Custode dovrà relazionare al G.E. per la dichiarazione di non congruità del canone;

- 10.4) Qualora l'immobile pignorato costituisca oggetto di provvedimento di assegnazione della casa familiare, reso anteriormente al pignoramento, ai fini della eventuale opponibilità alla procedura dovrà innanzitutto farsi riferimento alla relativa data di emissione: - segnatamente, per i provvedimenti emessi anteriormente al 01/03/2006 (data di entrata in vigore della L. n.54/2006, recante disposizioni in materia di separazione dei genitori ed affidamento condiviso dei figli), gli stessi – ove non trascritti – si considerano opponibili alla procedura per nove anni dalla data dell'assegnazione, in virtù di quanto stabilito dall'art. 6, comma 6, l. 898/1970; viceversa, in presenza di trascrizione, gli stessi sono opponibili senza alcun limite di tempo, sino alla cessazione dei loro effetti; - invece, per i provvedimenti di assegnazione pronunciati successivamente al 01/03/2006 sotto il vigore della disciplina prevista dall'art. 155-quater cod. civ. (la cui disposizione è stata poi trasfusa nell'art. 337-sexies cod. civ.), la trascrizione è condizione necessaria per l'opponibilità ai terzi (senza limite di tempo e sino alla cessazione dei loro effetti), con la conseguenza che, qualora non trascritti, il pignoramento immobiliare non ne viene inficiato e consente al custode giudiziario di attuare l'ordine di liberazione emesso dal G.E., senza che il coniuge assegnatario possa legittimamente opporvisi; - ove poi sia un creditore ipotecario a procedere al pignoramento, il provvedimento di assegnazione della casa familiare è a lui inopponibile qualora trascritto successivamente all'iscrizione dell'ipoteca, ancorché prima del pignoramento;
- 10.5) Nel caso di immobili privi di misure idonee a precludere l'accesso a terzi, l'adozione di accorgimenti per la loro chiusura mediante apposizione di recinzioni, cancelli et similia, va decisa di volta in volta in relazione alle caratteristiche degli immobili a seguito di specifica indicazione o richiesta del custode, il quale può adottare in via d'urgenza, salva ratifica del G.E., quelli ritenuti indifferibili in relazione alle circostanze.
- 10.6) Il debitore rimane titolare del diritto di proprietà e, per effetto dell'interversione determinata dalla notifica dell'atto di pignoramento, se non del possesso, di una detenzione *jure publici* dei beni immobili. Pertanto, sul lui gravano tutti gli oneri, reali e personali (anche di natura fiscale o erariale), anche ai fini della responsabilità ex art. 2051 cod. civ., e a lui andranno rivolte tutte le richieste provenienti da terzi.
- 10.7) Di conseguenza, l'esecutato rimane unico soggetto di imposta; tale non può considerarsi in alcun modo il custode (cfr. ad es. Comm. Trib. Centr., sez. XVII, dec. 6578 del 1/10/87), il quale non percepisce i redditi sottoposti a tassazione per IRPEF (o, in caso di debitore esecutato persona giuridica, IRPEG) o ICI-IMU, ma si limita agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiti, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa azionata in via esecutiva.

- 10.8) Non può considerarsi a carico della custodia alcun onere condominiale, in quanto il custode – anche ove abbia acquisito il possesso dell’immobile – deve limitarsi agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiti, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa azionata in via esecutiva. Unico obbligato rimane il debitore proprietario, al quale il custode trasmetterà tutte le richieste di pagamento e le convocazioni di assemblea, ove a lui pervenute. Il custode pertanto non è tenuto al pagamento degli oneri condominiali e delle spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, e neanche di quelle necessarie al mantenimento in esistenza dell’immobile pignorato. Soltanto quest’ultime potranno eventualmente essere richieste al creditore precedente in via di anticipazione. In tale evenienza deve trattarsi di spese indissolubilmente finalizzate al mantenimento in fisica e giuridica esistenza dell’immobile pignorato (con esclusione, quindi, delle spese che non abbiano un’immediata funzione conservativa dell’integrità del bene, quali le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria o gli oneri di gestione condominiale) in quanto strumentali al perseguimento del risultato fisiologico della procedura di espropriazione forzata, essendo intese ad evitarne la chiusura anticipata. Dette spese possono essere poste a carico del creditore precedente in via di anticipazione con provvedimento del G.E., e dovranno essere rimborsate come spese privilegiate ex art. 2770 cod. civ.
- 10.9) Sulla scorta di quanto dianzi precisato, la partecipazione del custode giudiziario alle assemblee condominiali deve ritenersi una attribuzione “straordinaria”, da esercitarsi solo nel caso in cui vengano in rilievo questioni direttamente incidenti sulla conservazione dell’integrità fisica e funzionale dell’immobile oggetto di custodia, evenienza al ricorrere della quale il custode deve riferire al G.E. per l’adozione dei provvedimenti più opportuni. Ne consegue quindi che la partecipazione del custode giudiziario alle assemblee condominiali è meramente eventuale, salva l’ipotesi in cui la particolare natura dell’immobile pignorato implichi l’attribuzione al custode di particolari profili di amministrazione attiva.
- 10.10) Il custode comunica all’amministrazione del condominio la propria nomina e, nell’esercizio dei suoi poteri di vigilanza, può comunque richiedere l’invio in copia delle convocazioni di assemblea con i relativi allegati e l’indicazione, almeno approssimativa, dell’entità delle eventuali somme non corrisposte a carico dell’immobile oggetto di custodia, al fine di fornire agli eventuali interessati un quadro quanto più possibile esaustivo dell’unità da porre in vendita;
- 10.11) qualora l’immobile pignorato sia gravato dal diritto di abitazione in favore di terzi, tale diritto risulta opponibile alla procedura esecutiva unicamente ove risulti trascritto prima della trascrizione del pignoramento. In tal caso, poiché il titolare di un diritto di abitazione è un terzo rispetto alla procedura esecutiva, il suo diritto non potrà essere pregiudicato dalla vendita forzata. L’immobile, di conseguenza, potrà essere venduto, ma sarà gravato dal diritto di abitazione, del quale occorrerà dare espressa menzione nell’avviso di vendita, precisando anche l’età dell’avente diritto. Qualora sia un creditore ipotecario a procedere al pignoramento, il diritto di abitazione è a lui inopponibile qualora trascritto successivamente all’iscrizione dell’ipoteca, ancorché prima del pignoramento.

11) Il custode presenta il rendiconto almeno una volta all’anno: a tal riguardo, egli relaziona riepilogando anche l’entità delle ragioni creditorie via via azionate, di cui indicherà l’ammontare originario, l’eventuale prelazione, la sorte capitale, il tasso di interesse e il termine di decorrenza.

12) L'art. 67 c.p.c. disegna un triplice ordine di responsabilità del custode: penale a norma degli artt. 388 e 388 bis c.p.; civile ai sensi degli artt. 2043 e 2015 c.c.; processuale, nell'ipotesi di mancata esecuzione dell'incarico, che si realizza a seguito di cattiva amministrazione o di non conservazione del bene pignorato e che espone il custode ad una pena pecuniaria (manifestazione dei profili pubblicitari connessi all'istituto della custodia).

### **DOVERE DI VIGILANZA DEL CUSTODE E RELAZIONE IN CASO DI VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI POSTI A CARICO DEL DEBITORE AI SENSI DELL' ART. 560, 9<sup>^</sup> COMMA, C.P.C.**

12) Il custode vigila affinché il debitore ed il suo nucleo familiare rispettino gli obblighi che la legge pone a loro carico, inclusi quelli specificamente elencati nell'art. 560, 9<sup>^</sup> comma, c.p.c. ovvero conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;

13) Il custode ha, pertanto, il potere/dovere di accedere all'immobile pignorato per adempiere al dovere di vigilanza previsto dalla legge, eseguendo periodici accessi ai quali il debitore non può sottrarsi, e la cui frequenza sarà valutata caso per caso, e comunque almeno ogni semestre; A tal fine il custode, subito dopo la nomina, provvederà a concordare con il debitore o altro legittimo occupante, modalità e tempi di gestione degli accessi a scopo di vigilanza e per le visite di potenziali acquirenti, sì da non determinare difficoltà e evitare ritardi nell'esercizio del proprio mandato; l'indisponibilità a trovare un accordo ovvero l'impossibilità di accedere all'immobile nei giorni stabiliti, saranno considerate condotte ostruzionistiche di cui dovrà essere tempestivamente informato il G.E. al fine di giungere all'eventuale liberazione dell'immobile ex art. 560, comma 9 c.p.c.; è, pertanto, opportuno che il custode – al fine di dimostrare eventuali condotte ostruzionistiche – abbia tenuto traccia, con qualunque mezzo e anche attraverso screenshot di WhatsApp, dell'attività svolta al fine di prendere contatti col debitore e/o con i legittimi occupanti l'immobile pignorato e al fine di concordare la data di accesso dei potenziali interessati all'acquisto;

14) Il custode, qualora ravvisi una violazione degli obblighi previsti dall'art. 560, 9<sup>^</sup> comma, c.p.c. (es. carenze nella conservazione e manutenzione dell'immobile, comprensivo di frutti, accessori e pertinenze; il venir meno dei presupposti della occupazione; eventuali ostacoli frapposti alla visita dell'immobile; la concessione del cespite in godimento in assenza di autorizzazione ovvero l'inottemperanza agli altri obblighi di legge gravanti sul debitore), deposita una relazione informativa ovvero, qualora il debitore non fosse costituito, trasmette al debitore una comunicazione scritta, informandolo della violazione riscontrata ed avvisandolo, altresì, della facoltà di far a lui pervenire, entro sette giorni, eventuali osservazioni o giustificazioni scritte; decorso tale termine, il custode deposita la propria relazione e le osservazioni del debitore;

15) Qualora venga pignorata una quota indivisa del bene o un diritto reale minore, il Custode non può essere ostacolato nell'esercizio dei propri poteri dai comproprietari o dai contitolari del diritto reale, i quali sono tenuti a consentire al Custode l'accesso ai luoghi per lo svolgimento delle attività cui questo è tenuto secondo le previsioni di legge e le disposizioni di cui all'Ordinanza di nomina. Pertanto, ricevuto l'incarico, il Custode prenderà contatti con il debitore esecutato e i comproprietari non esecutati al fine di effettuare il sopralluogo per la ricognizione del bene staggito, anche ai fini della relazione iniziale, e sarà tenuto a svolgere tutte le attività connesse all'espletamento del mandato ricevuto, e ciò senza procedere alla liberazione dell'immobile. Conseguentemente il Custode, pur non

immettendosi nel possesso dell'immobile pignorato, manterrà il suo ufficio e resterà obbligato: all'esecuzione di periodici sopralluoghi; alla stesura di relazione in presenza di circostanze che ne rendono opportuno il deposito; ad accompagnare nelle visite i soggetti interessati all'acquisto e a dare assistenza al perito stimatore. In presenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva e stipulato da tutti i comproprietari o da tutti i contitolari del diritto reale, il Custode è tenuto a riscuotere il canone per la quota di spettanza del soggetto esecutato. Il Custode relazionerà prontamente al G.E. nel caso in cui alcuno dei comproprietari o dei contitolari del diritto reale non esecutati pongano in essere atti di spoglio, di turbativa o comunque contrari alla conservazione del bene staggito per l'adozione degli opportuni provvedimenti a tutela degli interessi della procedura esecutiva.

### **LE VISITE DELL'IMMOBILE IN VENDITA**

16) Il custode si adopera affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile pignorato accompagnandoli di persona o a mezzo di un suo delegato, senza aggravio di spese, ma sempre sotto la sua diretta responsabilità;

17) Il custode deve evitare le visite contemporanee di più offerenti, organizzando gli accessi in modo che tra una visita e l'altra intercorra un lasso di tempo adeguato e idoneo a rispettare le esigenze di segretezza dell'offerta; a tal fine predisporrà un calendario per le visite che consenta il rispetto di tali prescrizioni, da concordarsi con il debitore la cui indisponibilità - ovvero l'adozione di condotte ostruzionistiche che determinino l'impossibilità di accedere all'immobile nei giorni concordati - saranno considerate rilevanti ai sensi dell'art.560 comma 9 c.p.c.;

18) Al fine di consentire la predisposizione di un calendario organizzato delle visite richieste dagli interessati secondo le disponibilità del Custode, che tenga conto sia delle esigenze dei soggetti che detengono gli immobili (ove occupati) che della considerevole estensione del circondario del Tribunale in cui i professionisti si trovano ad operare, la richiesta di visita inserita sul PVP verrà esitata dal custode fissando l'accesso entro giorni 10 (dieci) dalla medesima, termine da intendersi decorrente dal trentesimo giorno antecedente la data fissata per l'esperimento di vendita, ferma restando la facoltà per il custode di organizzarsi concedendo termini più ampi e comunque di concludere il calendario visite il quinto giorno lavorativo antecedente la data di scadenza per la presentazione delle offerte di acquisto;

19) Il richiedente la visita deve coincidere con il soggetto concretamente interessato all'acquisto dell'immobile, anche qualora l'inserimento sul PVP provenga da soggetto intermediario, nell'interesse e per conto di terzi. Il medesimo soggetto interessato dovrà poi intervenire personalmente in sede di visita, ovvero farsi rappresentare da un soggetto munito di apposita delega o mandato. Qualora senza alcuna giustificata motivazione il soggetto richiedente dovesse disertare la visita fissata e comunicatagli dal custode, quest'ultimo ha facoltà di non esitare ulteriori richieste di accesso provenienti dal medesimo soggetto, relativamente alla stessa procedura esecutiva.

20) Quanto alle modalità di svolgimento delle visite, saranno ammesse non più di due persone, oltre al richiedente, mentre la durata dell'accesso sarà rimessa alla valutazione del custode in funzione delle circostanze legate alle caratteristiche dell'immobile. In ogni caso è vietato lo svolgimento di nuove misurazioni dell'immobile, nonché di riproduzioni fotografiche e/o video. Al fine di impedire interazioni tra esecutato e soggetti richiedenti il cui reale interesse sia quello di prendere contatti

diretti con il debitore ed in assenza del custode, vanno vietati gli accessi all'immobile se non in presenza del custode o di un suo delegato. Parimenti va impedito che i richiedenti durante la visita interloquiscano con l'esecutato, sì da evitare che vengano assunti atteggiamenti ostruzionistici e/o intimidatori nei confronti dei soggetti interessati all'acquisto dell'immobile;

21) Nelle ipotesi di visite di immobili occupati da soggetti sottoposti a misure restrittive con obbligo di isolamento domiciliare, ovvero con gravi disabilità che impediscono – per motivi di salute - il contatto con terzi, le visite – come pure l'attività di ispezione e vigilanza sul bene in custodia – saranno regolamentate dietro specifiche modalità impartite dal G.E. su istanza del custode. In tali evenienze la visita potrà svolgersi in comunicazione da remoto mediante videochiamata o modalità equivalenti quali ad esempio, previa autorizzazione del GE, mediante realizzazione del c.d. Virtual Tour.