



TRIBUNALE DI NOVARA
UFFICIO ESECUZIONI

Si comunichi
Ai professionisti delegati
All'IVG

PROTOCOLLO OPERATIVO
IN MATERIA DI CUSTODIA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il d.l. n. 135/2018, convertito, con modificazioni, dalla l. n. 12/2019 ed il successivo d.l. n. 162/2019, convertito, con modificazioni, dalla l. n. 8/2020, hanno introdotto rilevanti modifiche circa la disciplina della custodia delle esecuzioni immobiliari dettata dall'art. 560 c.p.c. ed, in particolare, in merito al regime di emissione dell'ordine di liberazione, rendendo necessaria la predisposizione del seguente Protocollo a beneficio dei professionisti delegati alle vendite e del custode.

Il Protocollo dovrà essere attuato dai professionisti nello scrupoloso rispetto di quanto stabilito dal Presidente del Tribunale con i decreti n. 23 e n. 24 del 2020.

Pertanto, l'attuazione delle direttive di seguito indicate dovrà avvenire a partire dal 1.09.2020, in relazione a tutte le fattispecie per le quali trovi applicazione l'art. 560 c.p.c. nella sua nuova formulazione.

1) LA NUOVA DISCIPLINA DELLA CUSTODIA

L'art. 560 c.p.c., nella versione da ultimo modificata dall'art. 18-quater, co. 1, decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito con modificazioni dalla L. 28 febbraio 2020, n. 8 così recita:

“Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'articolo 593. Il custode nominato ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità. Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma. Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti. Le modalità del diritto di visita sono contemplate e stabilite nell'ordinanza di cui all'articolo 569. Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo

nucleo familiare. A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione. Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità definite nei periodi dal secondo al settimo del presente comma. Al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione. Fermo quanto previsto dal sesto comma, quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586”.

L'art. 560 c.p.c. nella versione appena indicata trova applicazione, ai sensi dell'art. 18 *quater*, comma 2, cit., con riferimento a tutte le procedure pendenti alla data di entrata in vigore della legge n. 12/2019 (13.02.2019), con la sola eccezione di quelle nelle quali l'aggiudicazione dell'immobile sia intervenuta prima del 1.03.2020 (data di entrata in vigore della legge n. 8/2020 introduttiva dell'art. 18 *quater* cit.) e, dunque, entro il 29.02.2020.

Quanto al contenuto precettivo, la disciplina della custodia dopo la riforma del 2020 si articola come segue:

1. il debitore, custode *ex lege*, è sostituito nella custodia del bene al più tardi a far data dalla emanazione dell'ordinanza di vendita o di delega;
2. il debitore che, al momento del pignoramento, utilizzava l'immobile pignorato come propria abitazione, può continuare ad abitarvi, senza che occorra una autorizzazione giudiziale, sino al deposito del decreto di trasferimento. In altri termini, l'ordine di liberazione non può, di regola, essere emesso prima della pronuncia del decreto di trasferimento;
3. il debitore e il suo nucleo familiare hanno l'obbligo di conservare il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e di mantenerne e tutelarne l'integrità. Al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione. Il debitore e il suo nucleo familiare sono, altresì, tenuti a consentire che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti, nonché a rispettare gli altri obblighi previsti dalla legge. L'inosservanza di tali obblighi giustifica l'emissione dell'ordine di liberazione in via anticipato rispetto all'emissione del decreto di trasferimento;
4. il custode ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;
5. il custode è tenuto a relazionare il Giudice in caso di inosservanza da parte del debitore e del suo nucleo familiare dei predetti obblighi;

6. quando, invece, l'immobile sia libero ovvero occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura l'ordine di liberazione deve essere emanato al più tardi nel momento in cui viene emessa l'ordinanza di vendita ed attuato dal custode senza le formalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c.;

E' stata espunta dal nuovo art. 560 c.p.c. la disposizione dettata dal suo ultimo comma, che onerava espressamente il custode giudiziario della necessità di compiere tutte le attività funzionali, tanto alla amministrazione e gestione dell'immobile, quanto all'esercizio delle azioni occorrenti a conseguirne la disponibilità, in ogni caso previa autorizzazione del giudice. Nonostante il mutato quadro normativo, il ruolo del custode in generale e del custode giudiziario in particolare non risulta, però, trasformato. Non pare potersi dubitare del fatto che al custode spetti di procedere alla conservazione ed alla amministrazione del bene pignorato come previsto dall'art. 65 c.p.c., in difetto di disposizione espressa che lo esenti dalla necessità di svolgere tali compiti).

2) L'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE ABITATO DAL DEBITORE ESECUTATO

Ai sensi del novellato art. 560 c.p.c. nei casi in cui l'immobile pignorato è abitato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia lo sgombero forzoso ed informale ad opera del custode è, dunque, consentito solo a richiesta dell'acquirente o dell'assegnatario, in attuazione del decreto di trasferimento.

In conformità alla nuova previsione normativa, si ritiene di prevedere quanto segue:

1. i professionisti delegati, con l'avviso di vendita, dovranno espressamente avvertire gli offerenti, potenziali aggiudicatari del bene staggito, della facoltà di ottenere il rilascio dell'immobile a cura del custode, con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., avanzando all'uopo una specifica istanza o direttamente al professionista delegato, all'atto di corresponsione del saldo prezzo oppure, ed al più tardi, entro il termine perentorio di 7 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

Nel primo caso, la dichiarazione dell'aggiudicatario sarà allegata dal professionista delegato all'informativa al giudice in merito al tempestivo deposito del saldo prezzo.

Nel secondo, invece, l'istanza dovrà essere depositata dall'aggiudicatario presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari;

2. **nell'ipotesi in cui, entro la data di presentazione della bozza di decreto di trasferimento, il professionista delegato abbia già acquisito la richiesta dell'aggiudicatario** volta ad ottenere la liberazione dell'immobile, provvederà a predisporre una bozza di decreto nella quale:

- sia specificato che l'aggiudicatario ha avanzato tale richiesta;

- e, conseguentemente, sia incluso l'ordine del giudice rivolto al custode di provvedere all'attuazione del provvedimento di cui all'art. 586 c.p.c. non oltre 120 giorni dalla firma del decreto stesso, con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. come di seguito indicato:

“

INGIUNGE

al debitore e a chiunque altro ne abbia la detenzione e/o possesso senza titolo opponibile alla procedura di rilasciare gli immobili di cui in premessa nella disponibilità dell'acquirente, liberi da persone e cose;

letto l'art. 560, co. 6, c.p.c. (come modificato dall'art. 4 del decreto-legge 14 dicembre 2018, n. 135, convertito dalla legge 11 febbraio 2019, n. 12, e dall'art. 18-quater del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8), ai sensi del quale “[...] A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti” [...] Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza;

vista la richiesta formulata dall'aggiudicatario,

DISPONE

che il custode provveda all'attuazione dell'ordine di liberazione non oltre centoventi giorni dall'emissione del presente decreto.

In caso di mancato spontaneo rilascio da parte dell'occupante entro il termine di giorni sessanta dall'emissione del presente decreto, il custode provvederà a fissare la data di accesso per il rilascio nel termine dei successivi trenta giorni, dandone comunicazione all'occupante con le modalità ritenute più opportune.

In caso di inottemperanza, il custode provvederà a fissare l'ultimo accesso entro il termine dei successivi trenta giorni, previo accordo con gli ausiliari e la forza pubblica;

AUTORIZZA

il custode ad avvalersi, ove necessario, della forza pubblica, dell'unità sanitaria o di altri ausiliari (quali Servizi sociali territorialmente competenti, fabbro, accalappiacani, ecc.) al fine di adottare i provvedimenti più opportuni per l'attuazione dell'ordine;

DISPONE

che, qualora nell'immobile siano rinvenuti beni mobili che non debbono essere consegnati ovvero documenti inerenti allo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode intimi alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal custode. Qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, i beni o i documenti sono considerati abbandonati; il custode, a mezzo p.e.c., comunicherà al creditore procedente che all'interno dell'immobile pignorato sono presenti beni abbandonati e che, decorsi dieci giorni dal ricevimento del messaggio p.e.c., in assenza di diverse indicazioni da parte del creditore medesimo, si procederà allo smaltimento o alla distruzione dei predetti beni”.

Nel resto, la bozza di decreto di trasferimento già in uso deve ritenersi invariata.

- 3. nell'ipotesi in cui, entro la data di presentazione della bozza di decreto di trasferimento, il professionista delegato NON abbia già acquisito la richiesta dell'aggiudicatario** volta ad ottenere la liberazione dell'immobile, provvederà a predisporre una bozza di decreto nella quale:
 - sia specificato che l'aggiudicatario non ha avanzato tale richiesta;
 - sia assegnato all'aggiudicatario un termine perentorio di giorni sette, a decorrere dalla comunicazione del decreto di trasferimento, per la richiesta dell'intervento del custode ai fini dell'attuazione dell'ordine, con l'avvertimento che, decorso tale termine, la liberazione resterà a cura e spese dell'aggiudicatario;
 - e, conseguentemente, sia inclusa la seguente statuizione:

“

INGIUNGE

al debitore e a chiunque altro ne abbia la detenzione e/o possesso senza titolo opponibile alla procedura di rilasciare gli immobili di cui in premessa nella disponibilità dell'acquirente, liberi da persone e cose;

letto l'art. 560, co. 6, c.p.c. (come modificato dall'art. 4 del decreto-legge 14 dicembre 2018, n. 135, convertito dalla legge 11 febbraio 2019, n. 12, e dall'art. 18-quater del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8), ai sensi del quale “[...] A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti” [...] Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza”;

assegna

all'aggiudicatario termine perentorio di giorni sette, a decorrere dalla comunicazione del presente decreto, ai fini del deposito della richiesta di intervento del custode ai fini dell'attuazione dell'ordine di liberazione, con l'avvertimento che, decorso tale termine, la liberazione resterà a cura e spese dell'aggiudicatario;”

Nel resto, la bozza di decreto di trasferimento già in uso deve ritenersi invariata.

3) L'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE LIBERO OVVERO OCCUPATO DA SOGGETTO NON AVENTE TITOLO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA. L'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE ABITATO DAL DEBITORE ESECUTATO NEI CASI DI VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI DI LEGGE. L'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE AGGIUDICATO IN DATA ANTECEDENTE AL 1° MARZO 2020

L'ordine di liberazione emesso dal Giudice dell'esecuzione sarà attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c..

Manda alla Cancelleria per la comunicazione del provvedimento ai soggetti indicati in epigrafe e per la pubblicazione sul sito del Tribunale.

Novara, 19 maggio 2020

i Giudici dell'esecuzione
dott. Nicola Tritta
dott.ssa Simona Delle Site
dott.ssa Francesca Iaquina