



**TRIBUNALE DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AI CUSTODI NOMINATI NELLE PROCEDURE ESECUTIVE E NELLE CAUSE DI
DIVISIONE ENDOESECUTIVE
ALL'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TORINO
AI PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE OPERAZIONI DI VENDITA NELLE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Torino, 14 maggio 2019

ISTRUZIONI IN MATERIA DI CUSTODIA EX L. 12/2019

La L. 12/2019, pubblicata in G.U. il 12.2.2019, che ha convertito con modificazioni il decreto legge 135/2018, ha introdotto rilevanti modifiche al regime della custodia nelle esecuzioni immobiliari che rendono necessarie le seguenti precisazioni.

Infatti è stato completamente sostituito il precedente art. 560 c.p.c., come risultante dalle modifiche intervenute nel tempo sino alla L. 119/2016, ed anche come risultante dalle modifiche apportate dal D.L. 135/2018.

1- L'ART. 560 C.P.C.

Come è noto il nuovo testo dell'art. 560 c.p.c. è il seguente:

"Art. 560 (Modo della custodia). - (1) Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'articolo 593.

(2) 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'.

(3) 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.

(4) Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti.

(5) Le modalità del diritto di visita sono contemplate e stabilite nell'ordinanza di cui all'articolo 569.

(6) 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.

(7) Al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione.

(8)Fermo quanto previsto dal sesto comma, quando l'immobile pignorato e' abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non puo' mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586”.

2- ENTRATA IN VIGORE

La nuova normativa è applicabile alle esecuzioni immobiliari per le quali la notifica del pignoramento sia avvenuta il **13.2.2019 o successivamente**. Per “notifica del pignoramento” deve intendersi il momento del **perfezionamento della notifica per il debitore esecutato**, anche se la stessa è stata richiesta dal creditore precedente prima del 13.2.2019.

I Giudici dell’Esecuzione avranno cura di indicare, nel fascicolo cartaceo, il regime cui è soggetta la procedura (es. “post L. 12/2019”); l’indicazione verrà anche inserita nell’ordinanza di delega e nel decreto di nomina del custode.

Di conseguenza tutte le procedure esecutive per le quali la notifica del pignoramento è avvenuta sino al 12.2.2019 compreso sono regolate dalla precedente normativa. In proposito si richiamano le Istruzioni in precedenza diramate in materia di custodia che restano applicabili alle vecchie procedure.

3- NOMINA DEL CUSTODE

Non è stato modificato l’art. 559 c.p.c. lasciando così inalterato: 1) il principio in base al quale col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati senza diritto a compenso; 2) quello di cui al 2° comma dello stesso articolo che consente al Giudice di nominare custode una persona diversa dal debitore; 3) quello di cui al 4° comma che prevede di regola **la nomina del custode al momento della emissione dell’ordinanza di delega delle operazioni di vendita che quindi continuerà ad essere nominato contestualmente all’ordinanza di autorizzazione alla vendita e di delega per la vendita al Professionista.**

4- POTERI E DOVERI DEL CUSTODE

Il custode, in assenza di ordine di liberazione emesso contestualmente alla sua nomina, **non ha il dovere di immettersi formalmente nel possesso materiale dell’immobile in quanto il debitore non ne perde il possesso.**

Ha però il dovere (nuovo art.560 2° comma) 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'. In ciò è insito il potere-dovere del custode, appena nominato, di effettuare un **sopralluogo dell’immobile** al fine di accertarne le condizioni provvedendo a documentarle al fine di verificare in futuro l’eventuale violazione dei doveri di conservazione imposti all’esecutato, suscettibile di provocare la liberazione dell’immobile.

Il custode ex art. 560 1° comma c.p.c., deve rendere il conto a norma dell’art. 593 c.p.c.: su tale dovere si rinvia alle Istruzioni in precedenza diramate dalla Sezione esecuzioni Immobiliari, non essendo intervenute modifiche sul punto (cfr. in particolare le Istruzioni del 1°.10.2013 in materia di canoni di locazione, rapporti con il Fisco, rapporti con il condominio, conto di custodia e rendiconto).

5- DIRITTO DI VISITA

L’art. 560 ,4° e 5° comma c.p.c. prevede il dovere del debitore esecutato, in accordo con il custode, di consentire la visita di potenziali acquirenti e la necessità di indicare nell’ordinanza di autorizzazione alla vendita le modalità del diritto di visita.

La norma ha dunque abrogato il comma 5 dell’art. 560 del codice di procedura civile, il quale prevedeva che “il giudice, con l’ordinanza di cui al terzo comma dell’art. 569 c.p.c., stabilisce le modalità con cui il custode deve adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto

esaminino i beni in vendita. (...) Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro".

In base ai nuovi commi 4 e 5 dell'art. 560 c.p.c. (sempre e solo per le procedure alle quali si applica il nuovo art. 560 c.p.c.) **la richiesta non viene più formulata tramite il Portale delle vendite Pubbliche e la visita non è soggetta a termini di effettuazione.** Debbono invece essere inserite nell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. le prescrizioni in materia di modalità del diritto di visita. La Sezione ritiene di inserire nell'ordinanza di delega al professionista la previsione dell'orario per le visite dalle h. 9 alle h. 19 nei giorni dal lunedì al venerdì (esclusi i festivi) e dalle h. 9 alle h. 13 il sabato. Il custode deve dare un preavviso al debitore esecutato di 24 ore.

In ogni caso **le modalità di visita verranno indicate nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e delega al Professionista; quest'ultimo dovrà riportarle nell'avviso di vendita.**

6- ORDINE DI LIBERAZIONE E INGIUNZIONE AL RILASCIO

Per le nuove procedure (notifica del pignoramento il 13.2.2019 o in data successiva) la disciplina è la seguente:

6.1. art. 560 commi 3 e 8 c.p.c.

Se **l'immobile è abitato dal debitore**, da solo o con il suo nucleo familiare, non può essere emesso ordine di liberazione dell'immobile (nuovo art. 560 commi 3 e 8 c.p.c.), salve le eccezioni di cui si dirà al punto 6.3; **il G.E. dispone il rilascio dell'immobile solo con il (e nel corpo del) decreto di trasferimento e il provvedimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio ex art. 605 c.p.c. a favore dell'aggiudicatario, da eseguirsi a cura e spese del medesimo e non della procedura.**

Il presupposto dell'abitazione del debitore nell'immobile è un accertamento di fatto e viene verificato dall'esperto che procede alla stima; lo stesso deve appunto accertare la situazione di fatto, indipendentemente dalla formale residenza anagrafica del debitore o dalla sola disponibilità dell'immobile; sul punto vengono diramate istruzioni specifiche agli esperti estimatori.

Il Professionista delegato dovrà, nell'avviso di vendita, indicare che l'immobile è abitato dall'esecutato e che l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese ad ottenerne il rilascio nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c..

6.2. art. 560 6° comma ult. parte c.p.c.

Se **l'immobile non è abitato dal debitore** (con o senza nucleo familiare) e non vi sono occupanti titolari di un diritto opponibile alla procedura (es. contratti di locazione trascritti o registrati, o comunque di data certa anteriore al pignoramento, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti in data anteriore al pignoramento che debbono essere indicati nell'avviso di vendita), il G.E., sentito il debitore e il custode, **ordina la liberazione dell'immobile** (nuovo art. 560 6° comma ult. parte c.p.c.) **contestualmente all'emissione dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e di delega al Professionista delle relative operazioni e all'ordinanza di nomina del custode;** si tratta, come in precedenza, di **atto esecutivo da attuarsi dal custode, senza il ricorso alla procedura per rilascio di cui all'art. 605 c.p.c.,** per la cui attuazione restano ferme le istruzioni già in precedenza diramate.

Il Professionista delegato dovrà, nell'avviso di vendita, indicare quindi che l'immobile è stato già liberato oppure che è in corso la liberazione dello stesso a cura e spese della procedura.

Possono esservi casi in cui il G.E. ritenga non opportuna la liberazione al momento della nomina del custode (ad esempio quello in cui nell'immobile il debitore eserciti un'attività commerciale oppure l'immobile sia occupato in forza di un contratto non opponibile); in questo caso, come in

precedenza, il custode è autorizzato a sottoporre al GE proposte di regolarizzazione della posizione dell'occupante oppure a relazionare sulla non opportunità di assumere tali provvedimenti; il GE impartirà le istruzioni necessarie oppure disporrà la liberazione immediata dell'immobile. Nel caso in cui non venga disposta la liberazione immediata, il custode trasmetterà al GE l'istanza o la minuta dell'ordine di liberazione al momento dell'aggiudicazione.

6.3. art. 560 6° comma c.p.c.

La norma tratta dei casi in cui, pur essendo l'immobile abitato dal debitore, è **consentita la liberazione dello stesso in presenza di violazioni del debitore**: l'ordine di liberazione si configura quale "sanzione" per tali violazioni.

Le ipotesi sono le seguenti:

6.3.1. Ostacolo al diritto di visita

L'ipotesi è quella in cui il debitore frapponga ostacoli ingiustificati al diritto di visita da parte di potenziali acquirenti. La previsione va ovviamente coordinata con le disposizioni dettate dal GE in sede di ordinanza ex art. 569 c.p.c. sulle modalità delle visite. Il custode deve tempestivamente riferire al GE tali circostanze, suscettibili di giustificare l'emissione dell'ordine di liberazione.

6.3.2. Immobile non adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione.

Il primo presupposto è che vi sia un **aggravamento** delle condizioni dell'immobile e non una situazione originaria di degrado. Per questo è necessario il sopralluogo del custode indicato al punto 4. Altro presupposto è che tale situazione sia dovuta a dolo o colpa del debitore esecutato e dei suoi famigliari, e dunque è escluso il caso di forza maggiore o caso fortuito.

Anche in questo caso è compito del custode riferire tempestivamente al GE tali circostanze, suscettibili di giustificare l'emissione dell'ordine di liberazione.

6.3.3. Violazione di altri obblighi da parte del debitore esecutato.

La norma lascia spazio a varie ipotesi che dovranno essere esaminate in concreto.

Si può sin d'ora indicare come casi di violazione degli obblighi facenti capo all'esecutato l'ostacolo al sopralluogo dell'esperto o del custode mentre non vi rientra il mancato pagamento delle spese condominiali.

Poiché tali ipotesi si verificheranno nel corso della procedura, **il Professionista delegato avrà cura, al momento dell'emanazione di ogni avviso di vendita, di aggiornare le indicazioni circa lo stato di occupazione.**

7- ORDINE DI LIBERAZIONE ALL'AGGIUDICAZIONE

Stante le modifiche normative introdotte e solo per le procedure soggette alla nuova disciplina, l'ordine di liberazione, quale atto esecutivo da eseguirsi a cura del custode, non verrà più emesso di regola all'atto dell'aggiudicazione (eventualmente potrà essere emesso successivamente alla stessa solo nell'ipotesi di danneggiamento dell'immobile da parte dell'esecutato e dei suoi famigliari nell'arco di tempo fra l'aggiudicazione e il decreto di trasferimento).

Di conseguenza per le procedure esecutive post L. 19/2019 il custode dovrà trasmettere al GE l'istanza o la minuta di ordine di liberazione non più al momento dell'aggiudicazione ma nel momento in cui se ne verificheranno i presupposti.

Il Presidente e i Giudici
della Sezione Esecuzioni Immobiliari