



**TRIBUNALE DI TORINO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

AI PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE OPERAZIONI DI VENDITA NELLE ESECUZIONI  
IMMOBILIARI

AI CUSTODI

ALL'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Torino, 18 giugno 2020

L'art. 4, secondo comma, del DL n. 135 del 14 dicembre 2018 aveva sostituito interamente il testo previgente dell'art. 560 c.p.c., garantendo il possesso dell'immobile pignorato al debitore e ai familiari conviventi sino al decreto di trasferimento. Dette disposizioni, *ex quarto* comma del citato art. 4, non si applicavano alle esecuzioni introdotte anteriormente alla data di entrata in vigore della legge di conversione.

La legge n. 8 del 28 febbraio 2020 è intervenuta nuovamente sul testo dell'art. 560 c.p.c. prevedendo, all'art. 18 *quater*, primo comma, la procedura di liberazione ad opera del custode, alternativa all'esecuzione per rilascio, nonché una dettagliata disciplina circa la sorte dei beni mobili contenuti nell'immobile pignorato; e all'art. 18 *quater*, secondo comma, in deroga a quanto previsto dall'art. 4, quarto comma, del D.L. n. 135 del 14 dicembre 2018, l'applicabilità del nuovo testo dell'art. 560 c.p.c. anche alle procedure di espropriazione immobiliare pendenti alla data di entrata in vigore della legge di conversione e nelle quali non sia stato pronunciato il provvedimento di aggiudicazione.

Ne consegue che:

- 1) alle esecuzioni pendenti, nelle quali l'immobile sia già stato aggiudicato alla data del 13 febbraio 2019, si applica il vecchio testo dell'art. 560 c.p.c. (anteriore alla sostituzione operata dall'art. 4, secondo comma, del DL n. 135 del 14 dicembre 2018);
- 2) alle esecuzioni pendenti, nelle quali l'immobile non sia già stato aggiudicato alla data del 13 febbraio 2019, si applica il nuovo testo dell'art. 560 c.p.c. (come sostituito dall'art. 4, secondo comma, del DL n. 135 del 14 dicembre 2018, come integrato *ex art. 18 quater* primo comma legge n. 8/2020), a prescindere dalla data di inizio della procedura; quindi, la nuova disciplina della liberazione ad opera del custode e delle modalità di gestione dei beni mobili non riguarderà le sole procedure iniziate dopo il 1° marzo 2020.

**1. Modalità applicative della nuova disciplina dell'ordine di liberazione su istanza dell'aggiudicatario**

L'art. 560, sesto comma, c.p.c., nuova formulazione prevede che “.....A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle

*formalità di cui agli artt. 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'art. 586, secondo comma...". Quest'ultima norma stabilisce che "... Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto."*

Si sono prospettate diverse opzioni in ordine alle forme dell'ordine di liberazione previsto dal legislatore con la modifica di cui alla Legge di conversione 8/2020; esigenze di interpretazione sistematica rendono preferibile la soluzione in base a cui l'ordine di liberazione, oggetto dell'istanza dell'aggiudicatario, debba essere inserito nel decreto di trasferimento e non costituire provvedimento a sé stante.

Ciò comporta modifiche ed adempimenti nuovi, considerato che questa fase vede coinvolti: l'aggiudicatario, promotore di un'istanza che, in precedenza, costituiva un atto d'ufficio collegato all'evento aggiudicazione; il Delegato, il cui avviso di vendita dovrà avere un contenuto informativo circa il diritto dell'aggiudicatario; ed il Custode, incaricato dell'attuazione dell'ordine di liberazione.

Si ritiene che l'aggiudicatario debba proporre l'istanza contestualmente al versamento del saldo prezzo, in modo da consentire al Delegato di predisporre la minuta del decreto di trasferimento comprensiva dell'ordine di liberazione.

La fase attuativa dell'ordine di liberazione non potrà avere inizio se non dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento. In particolare, la norma ha previsto un adempimento, in precedenza non contemplato, costituito dalla "*notifica o comunicazione del decreto di trasferimento*"; tenuto conto della finalità specifica della previsione e della sua collocazione all'interno della norma, si ritiene che l'incombente debba essere eseguito solo nei confronti del debitore e non anche a favore delle altre parti della procedura.

L'esecuzione del rilascio non potrà essere iniziata prima che siano decorsi 60 giorni dall'istanza dell'aggiudicatario e non oltre 120 giorni. L'attuazione materiale dell'ordine di liberazione nella nuova formulazione dell'art. 560 c.p.c., si differenzia espressamente dalla previsione di cui all'art. 605 e segg. c.p.c.; le modalità esecutive sono quelle contenute nella stessa norma in esame che, al comma 6 (dal terzo al settimo periodo), stabilisce i compiti del custode rispetto ai beni mobili rinvenuti all'interno del bene aggiudicato.

Quanto alle spese, si è ritenuto di porle a carico della procedura, come sinora fatto.

Le modifiche apportate all'art. 560 c.p.c. e l'interpretazione a cui è approdata la Sezione Esecuzioni Immobiliari sopra sintetizzate, comportano quindi modifiche dell'avviso di vendita ed adempimenti ulteriori che il Delegato dovrà espletare e che nella sostanza possono così riassumersi:

**A) L'avviso di vendita** dovrà contenere anche la seguente comunicazione/informazione:

*"L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.*

*Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.*

*Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura."*

**B)** Qualora l'aggiudicatario promuova istanza di liberazione, nel termine sopra indicato, il Delegato dovrà inserire nella **minuta del decreto di trasferimento** le seguenti parti:

**Nella parte iniziale motiva del decreto deve essere inserita la seguente frase:**

*“Vista l’istanza proposta al delegato in data ... con cui l’aggiudicatario chiede che sia il custode a provvedere all’attuazione dell’ordine di liberazione”*

**dopo la seguente ingiunzione**

*“Ingiunge al sig...e a chiunque altro si trovi senza valido ed efficace titolo nel possesso o nella detenzione degli immobili stessi di rilasciare questi ultimi nella piena disponibilità dell’acquirente ....*

**deve essere aggiunto il seguente paragrafo:**

- *Il giudice ordina la liberazione dell’immobile a cura del Custode, disponendo che il debitore rilasci nella disponibilità del medesimo l’immobile, libero da persone e cose, non oltre il termine di trenta giorni dalla notificazione del presente decreto;*
- *dispone che il Custode dia attuazione all’ordine di liberazione con le modalità e i tempi di cui all’art. 560 c.p.c. comma 6, come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020, autorizzandolo ad avvalersi della forza pubblica ed a nominare ausiliari ai sensi dell’articolo 68 c.p.c.;*
- *dispone che in caso di mancato spontaneo rilascio, il Custode provveda a fissare la data di accesso per la liberazione dell’immobile nel termine dei successivi trenta giorni, dandone comunicazione con le modalità ritenute più opportune, previo accordo con gli ausiliari ed avvalendosi della Forza Pubblica, secondo le modalità indicate dalla Prefettura di Torino nel documento del 2 novembre 2016 depositato in Cancelleria;*
- *dispone che il Custode provveda ai sensi dell’art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020, in ordine ai beni mobili che non debbono essere consegnati.*

**C)** Dopo che il decreto di trasferimento sarà munito del timbro di depositato, il Delegato dovrà provvedere alla comunicazione dello stesso al custode giudiziario, nonché alla comunicazione o alla notifica del medesimo al debitore; qualora quest’ultimo sia domiciliato presso la Cancelleria, valgono le indicazioni che la Sezione ha diramato con la circolare del 22 maggio 2020, a cui si rimanda (in vigore fino al 31.12.2020, con riguardo alla notifica via pec al debitore presso la Cancelleria Esecuzioni ). Si invita a provvedere tempestivamente all’incombente;

**D)** Tenuto conto dei tempi previsti per dare esecuzione alla liberazione, è altresì consigliabile che il Delegato informi già il Custode dell’istanza dell’aggiudicatario, contestualmente alla stessa. Atteso il coinvolgimento, in questa fase della procedura esecutiva, di entrambi i

professionisti/ausiliari del giudice, è auspicabile che siano adottate tra i professionisti modalità di comunicazione e informativa che scongiurino ritardi;

## **2. Disciplina transitoria**

Poiché l'entrata in vigore della nuova disciplina contenuta nell'art. 560 c.p.c. (dal 1.3.2020) si è sovrapposta al periodo di sospensione ex lege decretata dal DL 18/2020, occorre dare conto delle istanze di emissione di ordini di liberazione, trasmesse dai Custodi, per immobili abitati dal debitore, aggiudicati dopo il 13 febbraio 2019 e non sottoscritti dal giudice dell'esecuzione. Poiché, come rappresentato, la nuova disciplina della liberazione è applicabile a tutti i procedimenti pendenti, tali istanze (predisposte secondo il vecchio modello) non potranno essere accolte sulla base delle considerazioni svolte.

Nel medesimo provvedimento il giudice provvederà a disporre che il Delegato interpellati tempestivamente l'aggiudicatario affinché manifesti il proprio intendimento circa la richiesta di ordine di liberazione secondo la nuova formulazione della norma; poiché il versamento del saldo prezzo è già stato effettuato, è necessario che il Delegato stabilisca nella comunicazione diretta all'aggiudicatario, un termine (si suggerisce non superiore a gg. dieci) affinché l'interessato provveda ad esprimere i propri propositi in merito.

Qualora l'aggiudicatario si esprima in tal senso, il Delegato provvederà in sede di predisposizione del decreto di trasferimento ad inserire quanto indicato al punto B).

Seguirà la notifica o comunicazione del DT con il timbro del depositato alla parte debitrice e al Custode, come rappresentato al punto C) e al punto D).

Le indicazioni che precedono debbono necessariamente ricomprendere anche le ipotesi in cui l'immobile sia stato aggiudicato e il Delegato sia in attesa del versamento del saldo prezzo; poiché come chiarito nelle premesse, l'art. 560 c.p.c. nuova formulazione si applica a tutte le procedure pendenti, per le quali alla data del 13.2.2019 non si era ancora pervenuti all'aggiudicazione, il Delegato dovrà interpellare l'aggiudicatario, informandolo del diritto di promuovere ordine di liberazione, in tal caso invitandolo ad esprimersi entro e non oltre il saldo prezzo.

## **3. Liberazione immobili non a uso abitativo del debitore e della sua famiglia**

Deve, infine, per completezza esaminarsi la questione relativa alla liberazione degli immobili non destinati ad abitazione del debitore e del suo nucleo familiare.

Sebbene la nuova formulazione dell'art. 560 c.p.c. trascuri di dettare in proposito una specifica disciplina, si ritiene che la norma abbia semplicemente posto un limite alla discrezionalità del giudice dell'esecuzione, il cui esercizio deve tenere conto prioritariamente delle esigenze abitative del debitore, secondo le previsioni dettate. Pertanto, per gli immobili diversi dall'abitazione, si proseguirà a provvedere alla loro liberazione all'esito dell'aggiudicazione (ovvero anche anticipatamente qualora siano occupati da terzi senza titolo o risultino abbandonati), senza che si renda necessaria una specifica istanza dell'aggiudicatario.

Deve, peraltro, segnalarsi che l'art. 560 c.p.c. al comma sesto ha previsto una nuova disciplina con riguardo ai beni mobili rinvenuti all'interno dell'immobile, innovando rispetto a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dal DL 59/2016.

Sebbene la collocazione della disciplina relativa alle modalità di consegna e smaltimento dei beni mobili rinvenuti (la norma non richiama più i "*documenti inerenti all'attività imprenditoriale o*

*professionale* “, ma stante l’identità di ratio non si ritiene di escludere tale categoria dal novero dei cd. beni mobili) potrebbe indurre a limitare la sua applicazione alla sola ipotesi di liberazione su istanza dell’aggiudicatario, appare ragionevole ritenere che ogni qualvolta il Custode, nella fase di liberazione del bene per qualsiasi motivo disposta, rinvenga dei beni mobili, debbono trovare applicazione le previsioni contenute all’art. 560 (nuova formulazione) comma 6, dal periodo terzo al periodo settimo, c.p.c.

Il Presidente e i Giudici della Sezione Esecuzioni Immobiliari  
del Tribunale di Torino