Le novità in tema di custodia

di Stefania Frojo
Giudice Tribunale di Ivrea

Art. 560 c.p.c.: modifiche legislative rispetto alla formulazione originaria.

D.L. 135/2018 conv. dalla L. 12/2019 (entrata in vigore il 13/02/2019):

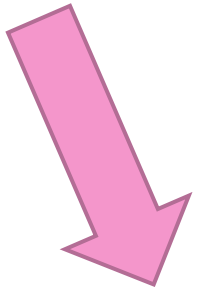
ha innovato il regime della liberazione degli immobili **abitati** dal debitore esecutato;

D.L. 162/2019 conv. dalla L. 8/2020 (entrata in vigore il 1/03/2020):

- ha esteso la modifica normative a tutte le procedure esecutive in corso alla data del 12/02/2019 nelle quali **non** sia stato emesso provvedimento di **aggiudicazione** del bene;

- liberazione a doppio binario in caso di aggiudicazione del bene;

due regimi



- Immobili adibiti ad ABITAZIONE dall'esecutato (c.d. «prima casa» del debitore)
- Immobile NON ABITATI dal debitore e dal suo nucleo familiare

Immobili adibiti ad ABITAZIONE

- **nucleo** della modifica normativa:
  - principio generale secondo cui il possesso del bene **perdura** in capo al debitore esecutato fino alla vendita del cespite (commi 3 e 8 in combinato disposto);
  - eccezioni collegate a particolari **condotte** degli abitanti (comma 6);

…. L’identificazione dell’immobile «destinato» ad uso abitativo

- dottrina: **DUE** parametri
- 1. certificazione di **residenza anagrafica** dell’esecutato (deve trattarsi della **stabile abitazione** del debitore non potendosi salvaguardare la disponibilità di «seconde case»);
- **2. destinazione catastale** del bene (irrilevante il concreto utilizzo del bene fatto esecutato);

… il *momento* per identificare l'immobile come casa di abitazione

NOTIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

(*irrilevanti eventuali trasferimenti di residenza anagrafica o effettiva n pendenza dl giudizio*)

- dato letterale: comma 3° → il debitore e i familiari conviventi «*non perdono*» il possesso (la **perdita** implica la precedente detenzione materiale);
- Ratio legis: favor per la *permanenza* del debitore nell'abitazione sino al termine della liquidazione;

…. Primi interrogativi: *È necessario che l'esecutato abiti personalmente nell'immobile oppure è sufficiente l'occupazione del bene da parte dei suoi familiari?*

- Primi commentatori: l'esecutato deve abitare **personalmente** nell'immobile (irrilevante la permanenza con il consenso del debitore):

  1. Dato letterale: **congiunzione E** («debitore E il nucleo familiare» al comma 2°; «debitore E i familiari» che con lui convivono al comma 3°) in luogo della congiunzione «**O**»;:

  2. interpretazione sostanziale: il debitore può ottemperare agli obblighi impostigli solo se è presente nell'immobile;

….. *occupazione dal solo esecutato?*

- Secondo un'opinione minoritaria: obbligo di liberazione anticipata;
  - la norma (di stretta interpretazione) non è applicabile poiché essa fa sempre riferimento al concetto unitario di famiglia (dato letterale della congiunzione **E**)

i doveri di collaborazione del debitore

- 1. rendere il **conto** (art. 593 c.p.c.);

  secondo prima tesi: permane solo fino alla nomina del custode (e la sua violazione può comportare la sostituzione del debitore nella custodia ex art. 559 III° c.p.c.)

  secondo seconda tesi : assume carattere innovativo:

  - permane anche dopo la nomina custode con funzione di controllo giudiziale sul rispetto degli obbligo imposti;
  - contenuto dell'obbligo di rendicontazione:
    - attività manutenzione del fondo in buono stato manutenzione;
    - attività per preservare l'integrità del bene;
    - comunicazione eventuali variazioni nello stato di occupazione;
    - gestione rendite in caso di autorizzazione giudiziale alla locazione;

... segue sui doveri del debitore

2. obbligo di **mantenere** e **conservare** il cespite;

3. obbligo di consentire le **visite** (in accordo con il custode) (vedi *infra*);

Le ipotesi tassative di liberazione anticipata obbligatoria

*art. 560 comma **6**° c.p.c.*

Art. 560 comma 6° prima parte c.p.c.

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.*

1. Immobile *NON* abitato dal debitore e dal suo nucleo

pacifico

- occupato da **terzi senza titolo** e l'immobile libero;

discusso

Secondo l'opinione della dottrina, la definizione si ricava **A CONTRARIO** dal concetto di «*prima casa*» (elaborato rispetto all'applicazione del combinato disposto dei commi 3 e 8):

- **occupato** dall'esecutato **successivamente** alla notifica del pignoramento;
- **occupato** solo dai **familiari** dell'esecutato, da soggetti diversi dall'esecutato e dalla sua famiglia;
- **immobile** ad uso abitativo che **non** costituisce **stabile residenza** dell'esecutato (c.d. seconda casa);
- **immobile** avente una **destinazione catastale** diversa da quella abitativa (negozio o ufficio);

3. «ostacolo alle visite di potenziali interessati»

- svolgimento visite: compito del custode (l'espressa menzione del dovere del custode di «*adoperarsi affinché gli interessati a presentare l'offerta esaminino i beni in vendita*», contenuta nell'art. 560 5°co c.p.c., è stata eliminata; però la permanenza di tale compito in capo al custode viene desunta dalla previsione, contenuta al 4°co, che il debitore deve "*consentire*" che l'immobile sia visitato, accordandosi col custode);
- disciplina delle modalità di svolgimento delle visite: deve essere prevista nell'ordinanza 569 c.p.c.;
- utile una *programmazione* delle visite (*i.e.* redazione di un calendario per l'accesso con gli interessati all'offerta);

Poteri e doveri del custode

- art. **65** c.p.c.: amministrazione e conservazione dei beni pignorati:
  - obbligo di rendiconto (art. 593 c.p.c.);
  - Potere-dovere di stipulare contratti locazione;
  - legittimazione (esclusiva) riscuotere canoni;
  - Legittimazione azioni a presidio della conservazione, gestione e disponibilità bene;
  - Escussione garanzia fideiussoria (art. 574 c.p.c.)
- art. **560** comma 2° c.p.c.: dovere di *vigilanza (periodici accessi)*
- D.M. **80/2009** (art. 2 comma 2°)

Aspetti procedimentali sulla liberazione anticipata

- **ordine vincolato;**
- forma di **ordinanza** (art. 487 c.p.c.)
  - previa audizione del custode e debitore (e terzo occupante);
- **attuazione**:
  - o.d.l.: ordine auto-esecutivo (*self-executing*): atto esecutivo suscettibile di attuazione forzosa da parte del custode giudiziario in forma libera (sotto la direzione del G.E.);

… segue sui strumenti di tutela

- opposizione ex art. 617 c.p.c. (rimedio generale e residuale contro provvedimenti G.E.);
  - dalle parti del processo o terzi pregiudicati;
  - *dies a quo del termine decadenziale*: conoscenza legale o effettiva del provvedimento o dell'atto che necessariamente lo presupponga;