



**ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI**
del Circondario del Tribunale di Nola

**Commissione di Studi
“Esecuzioni Immobiliari”:
Il Custode Giudiziario**



A cura della Dott.ssa Lorella Triglione - Presidente della Commissione di Studi e Giudice del Tribunale di Nola

Autori del documento

Dott.ssa Lorella Triglione

Dott.ssa Florinda Aliperta

Dott. Pasquale De Falco

Dott. Salvatore Russo

Dott. Luigi Silvestro

Composizione del Gruppo di lavoro

Dott.ssa Lorella Triglione - Presidente

Dott.ssa Florinda Aliperta - Vice Presidente

Dott. Luigi Silvestro - Segretario

Dott.ssa Giovanna Menichini - Consigliere ODCEC Nola delegato

Dott. Graziano Serpico - Consigliere ODCEC Nola delegato

Dott. Pasquale Forni - Consigliere ODCEC Nola delegato

Dott. Giovanni Abete

Dott. Antonio Anastasio

Dott. Domenico Angrisani

Dott. Teodoro Barbati

Dott. Vito Barone

Dott. Antonio Pepe



SOMMARIO

1. Definizione di custode giudiziario e funzione della custodia.	7
2. La nomina e l'esame del fascicolo di procedura.	9
3. I compiti "tradizionali" del custode giudiziario.	16
3.1. Conservazione.	16
3.2. Amministrazione e gestione.	17
3.2.1. Attività ordinarie.	18
3.2.2. Attività straordinarie. In particolare la locazione dell'immobile pignorato.	19
3.3. Liquidazione.	20
4. I "nuovi compiti" del custode giudiziario.	22
4.1. Vigilanza (rinvio).	22
4.2. Altri compiti.	22
5. Accesso all'immobile pignorato.	25
5.1. Verifica dei titoli opponibili.	27
5.2. Le visite dei potenziali acquirenti.	31
6. L'obbligo di rendiconto ai sensi dell'art. 593 c.p.c.	34
7. La liberazione dell'immobile e l'evoluzione dell'art. 560 c.p.c.	36
7.1. Le riforme del 2006 e del 2016.	36
7.2. Le riforme del 2019 e del 2020.	37
7.2.1. I presupposti.	39
7.2.2. Obblighi rilevanti.	40
7.2.3. Modalità di attuazione	42
7.3. La riforma c.d. Cartabia.	42
7.3.1. Momento di emanazione dell'ordine di liberazione.	45
7.3.2. Presupposti.	46
7.3.3. Attuazione dell'o.d.l.	46

8. Le particolarità del bene pignorato sito in condominio.	48
9. Il compenso del custode giudiziario.	51
10. La responsabilità del custode giudiziario.	53
10.1. La responsabilità penale.	53
10.2. La responsabilità civile.	53
11. Modelli.	56
1. <i>Comunicazione di primo accesso di Custode Giudiziario ed esperto al debitore esecutato o al terzo proprietario;</i>	56
2. <i>Verbale di primo accesso;</i>	59
3. <i>Comunicazione del Custode Giudiziario all'amministratore condominiale;</i>	64
4. <i>Scheda di controllo fascicolo;</i>	66
5. <i>Prima relazione custode;</i>	67
6. <i>Ordine di liberazione ex art. 560 co. 7 cpc, terzi senza titolo;</i>	70
7. <i>Ordine di liberazione ex art. 560 co. 8 cpc, contestuale al decreto di trasferimento;</i>	76
8. <i>Ordine di liberazione ex art. 560 co. 9 cpc inadempimento debitore e familiari;</i>	81
9. <i>Rendiconto trimestrale del custode.</i>	87

PREFAZIONE

La figura del custode giudiziario riveste oggi un ruolo di centrale importanza nelle procedure esecutive immobiliari.

Il custode giudiziario, nel corso degli anni, attraverso le varie riforme che hanno toccato la materia esecutiva e grazie anche alle buone prassi degli uffici giudiziari, ha assunto un ruolo sempre più protagonista e determinante nella gestione delle attività esecutive e per il buon esito della procedura esecutiva (attività di amministrazione e liquidazione del bene pignorato).

L'ampia competenza tecnico-giuridica richiesta nell'espletamento di questa funzione delinea il custode come figura altamente professionale: si va dalla conoscenza necessaria per cogliere le implicazioni legali legate ad esempio allo stato di occupazione del cespite (soprattutto nella prospettiva di individuare eventuali situazioni opponibili alla procedura), alla funzione informativa-transattiva nei confronti del debitore al fine di evitare la vendita del cespite; o ancora dalle competenze specialistiche per lo studio della documentazione ipocatastale (e dunque conoscenza degli aspetti catastali e urbanistico-edilizi) al fine di coadiuvare l'esperto stimatore, alla conoscenza del diritto tributario, marketing, ecc. necessaria alla liquidazione del compendio staggito.

E la professionalità del custode giudiziario, insieme alla sua presenza quale ausiliario del g.e. sin dal momento della fissazione della udienza ex art. 569 c.p.c., diventano garanzia di controllo in tutte le fasi della procedura esecutiva e, pertanto, di efficienza della stessa.

In quest'ottica il presente volume vuole essere un vademecum utile al professionista, a partire dalla sua nomina fino alla conclusione dell'incarico, con lo scopo di fornirgli uno strumento pratico per affrontare i molteplici compiti e adempimenti che lo coinvolgono, e che tenga conto anche delle prassi instaurate presso il Tribunale di Nola, sulla base delle quali sono redatti i fac-simile dei vari modelli (dall'incarico al custode all'ordine di liberazione, dal verbale di primo accesso alla comunicazione all'amministratore di condominio) allegati al presente scritto.

*Dr.ssa Lorella Triglione
Giudice del Tribunale di Nola e
Presidente della Commissione di Studi
"Esecuzioni Immobiliari" dell'ODCEC di Nola*

1. Definizione di custode giudiziario e funzione della custodia.

Il custode giudiziario, nel corso degli anni, attraverso le varie riforme che hanno toccato la materia esecutiva e grazie anche alle buone prassi degli uffici giudiziari, ha assunto un ruolo sempre più protagonista e determinante nella gestione delle attività esecutive e per il buon esito della procedura esecutiva (attività di amministrazione e liquidazione del bene pignorato).

Il custode giudiziario è un ausiliario del giudice (artt. 65, 66 e 67 c.p.c.) ed in particolare del giudice dell'esecuzione che lo nomina e a cui deve rendere il conto. Esercita una pubblica funzione ed è un pubblico ufficiale, non legato da alcun vincolo di dipendenza verso le parti ed assume in proprio gli obblighi e le responsabilità che gli competono quale ausiliario di giustizia, titolare di un *munus publicum* da svolgere quale *longa manus* del giudice, nonché gestore di un patrimonio autonomo e separato (Cass., n. 10252 del 2002).

La natura di pubblico ufficiale è stata ravvisata anche con riferimento al divieto di comprare di cui all'art. 1471 c.c., essendo stato ricondotto il custode tra i soggetti di cui al numero 2 (pubblici ufficiali), sebbene non espressamente menzionato.

Può essere nominato custode una persona inserita nell'elenco di cui all'art. 179 *ter* disp. att. c.p.c. (verosimilmente i due soggetti coincidono) e pertanto: avvocati, commercialisti e notai che hanno una specifica competenza tecnica nella materia dell'esecuzione forzata, sono di condotta morale specchiata e sono iscritti ai rispettivi ordini professionali (comma 3).

Egli ha diritto ad un compenso per l'attività svolta (d.m. n. 80/2009) a carico del creditore procedente (in via di anticipazione) con apposito

decreto di liquidazione del g.e.

Il pignoramento immobiliare mira ad individuare ed a conservare i beni oggetto del processo esecutivo in vista della loro successiva espropriazione: questo è il compito che spetta al custode.

La finalità che la custodia garantisce è quella di conservazione e amministrazione dei beni pignorati o sequestrati (art. 65, comma 1, c.p.c.) nello stato in cui si trovano, e con la diligenza del buon padre di famiglia (professionale, nel senso di «attenuata» in caso di immobile che resta al debitore fino al d.t.), per non incorrere in responsabilità risarcitorie per i danni cagionati alle parti (art. 67, comma 2, c.p.c.) e terzi, nonché di assicurare, ove necessario, anche una gestione «dinamica» del bene, nel senso di renderlo fruttuoso.

L'istituto della custodia è stato profondamente modificato dalla riforma del 2006 (di cui alle leggi n. 80 e n. 263 del 2005) che ha recepito le prassi consolidate nell'esperienza applicativa di taluni uffici giudiziari (in cui di frequente si procedeva con la sostituzione del debitore con un custode nominato alla udienza di vendita), fino ad arrivare alla riforma c.d. Cartabia (d.lgs. n. 149/2022) con la quale è divenuta regola la nomina del custode terzo rispetto al debitore sin dal momento del passaggio del fascicolo all'esame del g.e. (art. 559 c.p.c.) e che costituirà il punto di partenza nella nostra disamina.

2. La nomina e l'esame del fascicolo di procedura.

Il novellato art. 559 c.p.c. dispone che *“Salvo che la sostituzione nella custodia non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o della amministrazione del bene o per la vendita, il giudice dell'esecuzione, con provvedimento non impugnabile emesso entro quindici giorni dal deposito della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, contestualmente alla nomina dell'esperto di cui all'articolo 569, nomina custode giudiziario dei beni pignorati una persona inserita nell'elenco di cui all'articolo 179 ter delle disposizioni di attuazione del presente codice o l'istituto di cui al primo comma dell'articolo 534”* (Istituto Vendite Giudiziarie).

Pertanto il custode va ora nominato “sempre” (e *«salvo che la custodia non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o amministrazione del bene ovvero per la vendita»*) e “subito” (entro quindici giorni dal deposito della documentazione *ex art. 567 c.p.c.*, contemporaneamente alla nomina dell'esperto stimatore).

In altri termini diviene obbligatoria la nomina di un custode giudiziario in luogo del debitore, contestualmente a quella dell'esperto, mutuando una regola già esistente nelle linee guida CSM (delibera 11 ottobre 2017, *Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari*, aggiornata con delibera del 6 dicembre 2021).

«La sostituzione del debitore nelle mansioni di custode (omissis) consente, per un verso, di assicurare alla procedura la riscossione di frutti e rendite cui il pignoramento dell'immobile si estende (articolo 2912 c.c.) e, dall'altro, permette al custode giudiziario di assolvere una funzione informativa-transattiva (assai diffusa nella prassi) nei confronti del debitore, cioè a dire un'attività informativa sulle possibili definizioni della procedura ancora praticabili senza addivenire alla liquidazione del compendio staggito (conversione del pignoramento, accesso al sovraindebitamento, chiusura con c.d. saldo e

stralcio)» (dalla relazione illustrativa allo schema di d.lgs. attuativo della l. delega).

Dopo aver accettato l’incarico il primo adempimento del custode è l’esame del fascicolo d’ufficio che per le procedure incardinate dal 31 marzo 2015 è esclusivamente telematico.

È fondamentale l’esame del fascicolo da parte del custode al fine di rilevare subito (e prima che le attività esecutive vadano avanti facendo maturare costi a carico del creditore procedente) situazioni ostative alla liquidazione del compendio pignorato (ad esempio il mancato rispetto di termini processuali perentori, o errori insanabili dell’atto di pignoramento) e informare tempestivamente il giudice dell’esecuzione; allo stesso modo vanno segnalate quelle circostanze che, pur non inficiando l’efficacia del pignoramento, richiedono interventi “correttivi” (ad esempio aggiornamento degli indentificativi catastali di un bene comunque correttamente pignorato).

L’art. 559, comma 3, c.p.c. prevede che questo esame venga condotto dal custode in collaborazione con l’esperto stimatore, redigendo apposita relazione informativa nel termine fissato dal giudice dell’esecuzione (entro 30 gg dalla nomina per il Tribunale di Nola). Il riferimento è alla *check-list* suggerita sempre dalle linee guida del CSM.

Anche questa previsione di lavoro sinergico tra i due ausiliari è importantissima e risponde ad una precisa *ratio*: *«L’organo di autogoverno dei magistrati aveva sottolineato l’opportunità di un supporto convergente e di un operato sinergico di professionalità distinte: l’una - quello dello stimatore - portatore di conoscenze e competenze specialistiche in ordine agli aspetti catastali, planimetrici, urbanistico-edilizi e di estimo; l’altra - quello del custode -, espressione di una formazione in discipline giuridiche, più idonea a cogliere le implicazioni legali salienti della connotazione urbanistica e dello stato di occupazione del cespite, soprattutto nella prospettiva di individuare eventuali situazioni opponibili alla procedura e, pertanto, da considerarsi (dall’esperto*

stimatore) quali fattori decrementativi del valore di collocazione del bene sul mercato» (sempre dalla relazione illustrativa alla riforma).

Vediamo più in particolare quali sono i controlli da effettuarsi.

a) Iscrizione a ruolo della procedura e rispetto dei termini processuali perentori: l'iscrizione a ruolo del pignoramento deve essere effettuata nei 15 giorni successivi alla data di consegna del pignoramento notificato da parte dell'ufficiale giudiziario (art. 557, comma 2, c.p.c.); l'istanza di vendita e la documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 c.p.c. (o la relazione notarile sostitutiva) va depositata entro l'unico termine perentorio di 45 gg dal perfezionamento della notifica del pignoramento nei confronti del destinatario (o dall'ultima notifica perfezionatasi in caso di due o più soggetti esegutati).

b) Applicabilità dell'art. 1, commi 376 ss., l. 30.12.2020, n. 178: *“Le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva”.*

c) Verifica del titolo esecutivo: è valido titolo esecutivo quello rientrante nell'elenco di cui all'art. 474 c.p.c.

d) Verifica della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutiva (c.d. certificato notarile): oltre al rispetto del termine per il deposito, va verificato che dalla documentazione ipocatastale si evinca con certezza l'appartenenza del bene pignorato al soggetto esegutato tramite la serie continua di trascrizioni nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento (e anche oltre se il primo atto di aggancio è ultraventennale).

e) Verifica della sussistenza di iscrizioni e trascrizioni di formalità: è necessario effettuare visure aggiornate dalle quali evincere la eventuale sussistenza di formalità pregiudizievoli sui beni pignorati (ipoteche o altre formalità iscritte a favore di soggetti diversi dal creditore procedente), anche al fine di verificare l'avvenuto avviso ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 498 c.p.c.; ancora è importante verificare la sussistenza di eventuali ulteriori pignoramenti e relazionare al GE per i provvedimenti consequenziali (come la “riunione” delle procedure relative allo stesso bene).

f) Esatta identificazione dell'oggetto del pignoramento (diritto pignorato, quota pignorata, identificazione catastale dell'immobile pignorato).

f.1) Diritto pignorato: va verificata che il diritto (proprietà, usufrutto, ecc.) indicato nel pignoramento trovi riscontro nella certificazione ipocatastale (o certificazione notarile sostitutiva) e corrisponda a quanto indicato nella nota di trascrizione (l'esperto all'uopo dovrà poi acquisire il titolo di provenienza).

f.2) Quote pignorata: parimenti va verificata la correttezza della quota pignorata. Ad esempio, nel caso di immobile in comproprietà tra il debitore esecutato e altri soggetti, va verificato che il creditore procedente abbia provveduto all'avviso ai comproprietari non esecutati ai sensi degli artt. 599 c.p.c. e 180 disp.att.c.p.c.

Se invece si tratta di bene in comunione legale tra coniugi, di cui solo uno dei due sia parte esecutata, va verificato innanzitutto che il pignoramento sia effettuato sull'intero bene (si tratta infatti di comunione senza quote), sia tramite la notifica dell'atto di pignoramento anche al coniuge non debitore, che tramite la trascrizione del vincolo sull'intero bene e a carico di entrambi i coniugi; ancora poi la certificazione ipocatastale deve riguardare entrambi i coniugi e, in caso di creditori iscritti del coniuge non debitore, va effettuato anche a questi ultimi l'avviso ai sensi

dell'art. 498 c.p.c.

f.3) Identificazione catastale dell'immobile pignorato: va controllata la corrispondenza tra i dati catastali del bene indicati nell'atto di pignoramento e quelli riportati nella certificazione ipocatastale (anche al fine di verificare che eventuali errori, come ad esempio il bene riportato con identificativi catastali poi modificati, non siano ostativi alla liquidazione del bene).

g) Identificazione delle parti.

g.1) Esecuzione contro il terzo proprietario: nel caso in cui un immobile gravato da ipoteca venga venduto ad un terzo, l'ipoteca segue il bene ed il terzo acquirente potrà subire l'espropriazione del bene acquistato (art. 2910, comma 2, c.c.). In tal caso, mentre il titolo esecutivo e il precetto vanno notificati sia al debitore che al terzo, il pignoramento andrà notificato solo al terzo (proprietario del bene pignorato) ai sensi degli artt. 602 ss. c.p.c.

g.2) Successione nel titolo esecutivo *ex latere creditoris* ed *ex latere debitoris* in corso di procedura: i fenomeni successori (*inter vivos* o *mortis causa*) successivi al pignoramento e relativi al creditore comportano che il titolo esecutivo spieghi la sua efficacia in favore del titolare del credito e di tutti i suoi successori, siano essi a titolo universale o a titolo particolare. Pertanto, il successore nel titolo fatto valere quale titolo esecutivo non ha l'obbligo di dimostrare la sua posizione, salvo che il creditore cedente ovvero il debitore contestino, mediante opposizione, l'assunto dell'intervenuto.

I fenomeni successori *ex latere debitoris* in corso di procedura, invece, sono sempre inopponibili al creditore procedente: le notifiche degli atti del processo andranno effettuate nel caso di morte del debitore ai chiamati all'eredità o agli eredi, mentre il decreto di trasferimento verrà emesso contro il debitore originario.

g.3) L'effettiva titolarità del bene in capo al debitore (o al terzo proprie-

tario): l'accertamento della continuità delle trascrizioni: va verificato che nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento vi sia continuità nelle trascrizioni degli atti di acquisto del bene pignorato in capo al debitore esecutato. In particolare, poi, nell'ipotesi di acquisto del diritto sul bene pignorato per successione ereditaria, per garantire la continuità nelle trascrizioni, occorrerà anche la trascrizione della accettazione (espressa o tacita) dell'eredità del *de cuius* da parte dell'erede (in caso questo manchi, il creditore dovrà instaurare un giudizio di accertamento della qualità di erede e trascrivere poi il successivo provvedimento quale accettazione tacita).

h) Sussistenza sul bene pignorato di sequestri conservativi, sequestri penali e confisca previsti nel codice antimafia, sequestri penali diversi: poiché molteplici e differenti sono gli effetti sulle procedure esecutive (in tema di opponibilità, temporanea improcedibilità, ecc.) è necessario relazionare tempestivamente al GE affinché assuma i provvedimenti consequenziali.

i) Trascrizione di domande giudiziali: occorre garantire ai potenziali offerenti un acquisto “stabile”, ma è altresì vero che tale acquisto comunque si espone alle medesime incognite cui sono esposti gli acquisti negoziali. Più precisamente, negli stessi termini in cui le domande giudiziali indicate dagli artt. 2652 e 2653 c.c. sono in grado di spiegare effetti (nel senso di pregiudicarli o rendere opponibile la relativa sentenza, a seconda della tipologia) rispetto ad un acquisto intervenuto tra privati (si pensi ad esempio agli effetti di una domanda di nullità di un contratto di compravendita tempestivamente trascritta), allo stesso modo il loro regime opererà rispetto ad un decreto di trasferimento pronunciato in seno ad una procedura esecutiva. È chiaro che in casi del genere occorrerà che sia il creditore ad interrogarsi per primo in ordine alla convenienza di dare impulso alla procedura: se intende coltivare il giudizio esecutivo (poiché magari ha la consapevolezza che quella domanda è pretestuosa o comunque sarà rigettata), questo non potrà che proseguire, poiché la trascrizione delle domande di

cui agli art. 2652 e 2653 c.c. ha mera efficacia prenotativa, ma non impedisce la circolazione giuridica dei beni che ne costituiscono l'oggetto.

Di tutte le domande giudiziali trascritte va dato adeguato risalto nell'avviso di vendita in quanto l'aggiudicatario potrebbe subirne gli effetti.

Si ricorda infine che le domande giudiziali trascritte prima del pignoramento non potranno essere cancellate con il decreto di trasferimento.

l) Documenti da acquisire: è opportuno acquisire sempre certificato di stato civile o di matrimonio con annotazioni dell'esecutato, stato di famiglia, certificato di residenza storico.

3. I compiti “tradizionali” del custode giudiziario.

3.1. Conservazione.

Il compito di “conservare” il bene pignorato è espressamente indicato all’art. 65 c.p.c., insieme al compito di “amministrazione”.

Esso consiste nel preservare l’integrità materiale e il valore economico dell’immobile anche durante la sospensione della procedura. Paradigma di questo compito del custode è ormai diventata la pronuncia della Suprema Corte n. 12877 del 2016 in base alla quale: *«Le spese necessarie alla conservazione stessa dell’immobile pignorato e, cioè, le 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, sono comprese tra le spese per gli atti necessari al processo che, ai sensi dell’art. 8 del d.p.r. 30 maggio 2002, n. 115, il giudice dell’esecuzione può porre in via di anticipazione a carico del creditore procedente. Tali spese dovranno essere rimborsate come spese privilegiate ex art. 2770 cod. civ. al creditore che le abbia corrisposte in via di anticipazione, ottemperando al provvedimento del giudice dell’esecuzione che ne abbia disposto l’onere a suo carico».*

In altri termini il custode deve conservare il bene pignorato nello stato in cui si trova (ma v. *infra* sulla gestione attiva) e la procedura, tramite l’anticipo delle spese a carico del creditore procedente, deve intervenire nella manutenzione ordinaria e straordinaria soltanto al fine di mantenere in fisica e giuridica esistenza il compendio staggito.

Una volta che tali spese siano state anticipate dal creditore procedente,

queste dovranno essere rimborsate *ex art.* 2770 c.c.

Nulla esclude comunque che, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, il creditore, volendo conseguire il massimo profitto dalla vendita, possa farsi carico spontaneamente delle spese occorrenti per la manutenzione straordinaria dell'immobile.

Deve inoltre ritenersi che di regola mai il custode è tenuto ad anticipare le spese necessarie alla manutenzione del bene pignorato; invece, se vi è un attivo della procedura (derivante da rendite o proventi delle cose pignorate, costituite dai loro frutti naturali e civili, dalle multe per sanzioni previste da varie norme), il custode può chiedere l'autorizzazione al giudice a provvedere al pagamento delle spese mediante prelevamento dell'attivo.

3.2. Amministrazione e gestione.

Con tale compito il custode provvede al mantenimento e all'incremento delle potenzialità del cespite (ivi compreso il suo valore d'uso) al fine del migliore risultato liquidatorio, con attività di gestione attiva (ad es. concessione in locazione, riscossione canoni).

E per “gestione attiva” dell'immobile si intendono quelle attività finalizzate ad incrementarne le potenzialità economiche del cespite pignorato, sia tramite atti di ordinaria amministrazione, che cioè non necessitano dell'autorizzazione del g.e. (ad es. riscossione canoni e rendite), sia tramite atti di straordinaria amministrazione, che cioè necessitano dell'autorizzazione del g.e. (ad es. per locare il bene, i cui contratti non sono soggetti a regime vincolistico, né alla durata minima di legge, Cass., n. 459 del 1994).

Per molte di queste attività (quali l'incasso dei canoni di locazione, l'invio della disdetta del contratto di locazione, l'avvio dell'azione di rilascio, ecc.) il g.e. può rilasciare una preventiva autorizzazione nel mandato di nomina, di modo che l'attività del custode si svolga in maniera più spedita.

Ancora è importante precisare che gli atti posti in essere dal custode

senza la prescritta autorizzazione giudiziale non sono viziati da nullità, bensì semplicemente inefficaci (cioè inopponibili ai creditori, al debitore e agli altri interessati; Cass., n. 6602 del 1994; Cass., n. 7422 del 1999), onde deve ritenersi ammissibile un provvedimento postumo del giudice che ratifichi il compimento delle attività già poste in essere dal custode al fine di renderle efficaci *ex tunc* nei confronti delle parti.

Sempre nella gestione attiva rientra la legittimazione processuale del custode riconosciuta, sempre previa autorizzazione del G.E., per le sole azioni in materia di locazione (convalida licenza o sfratto per finita locazione o per morosità, condanna al pagamento di canoni o indennità, azioni per risarcimento danni da ritardata consegna dell'immobile; azioni per declaratoria di inopponibilità di contratto di locazione stipulato, come locatore, da terzo non legittimato o per simulazione di contratto di affitto); negata invece per i giudizi di natura petitoria e per le opposizioni esecutive (in cui la legittimazione processuale spetta solo e soltanto al debitore/proprietario del bene staggito fino alla emissione del decreto di trasferimento).

Le attività di amministrazione e conservazione spettanti al custode sono genericamente individuate nel codice di rito e analiticamente dettagliate nel d.m. n. 80/2009 sui compensi e possono essere distinte in ordinarie e straordinarie.

3.2.1. Attività ordinarie.

- 1) accessi presso l'ufficio giudiziario (prima anche per il conferimento dell'incarico e la consultazione del fascicolo), nonché presso altri pubblici uffici;
- 2) accessi all'immobile pignorato, anche in caso di apertura forzata delle porte;
- 3) verifica dello stato di conservazione del bene e dell'esistenza di eventuali mutamenti rispetto a quanto risultante dalla relazione dell'esperto;

- 4) verifica dello stato di occupazione del bene e dell'eventuale sussistenza di titoli opponibili da parte di terzi (v. *infra*);
- 5) quantificazione delle spese condominiali relative all'ultimo biennio, nonché di quelle future già deliberate;
- 6) sostituzione di serrature, installazione o sostituzione di dispositivi di sicurezza;
- 7) informazioni relative all'immobile pignorato e alla procedura di vendita, rese agli interessati (mediante l'utenza telefonica indicata nell'avviso di vendita ai sensi dell'art. 570 c.p.c.);
- 8) invio agli interessati, anche tramite posta elettronica o *fax*, di copie o estratti della perizia di stima;
- 9) accompagnamento degli interessati presso l'immobile posto in vendita;
- 10) cura degli adempimenti pubblicitari previsti nell'ordinanza di vendita;
- 11) chiarimenti resi al giudice o suo delegato, alle parti ed agli offerenti nel corso delle operazioni di vendita;
- 12) attività di liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;
- 13) redazione e deposito del rendiconto di cui all'art. 560, comma 1, c.p.c.

3.2.2. Attività straordinarie. In particolare la locazione dell'immobile pignorato.

- 1) azione per la convalida della licenza o dello sfratto per finita locazione o per morosità e promozione di ogni altra azione, anche esecutiva, occorrente per conseguire la disponibilità del bene (mentre viene esclusa la legittimazione del custode relativa alle controversie concernenti il diritto di proprietà o altri diritti reali ritenendosi che in tal caso la legittimazione rimanga in capo al proprietario esecutato; così come nelle opposizioni all'esecuzione e agli atti esecutivi);
- 2) partecipazione alle assemblee condominiali (ad es. per deliberare su

lavori necessari per salvaguardare l'integrità fisica del bene comune);

3) interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;

4) regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili;

5) direzione e controllo delle attività di asporto e trasferimento presso un depositario delle cose mobili appartenenti al debitore o a terzi rinvenute nell'immobile pignorato;

6) locazione dell'immobile pignorato (espressa previsione con la riforma dall'art. 560, co. 2, c.p.c.).

A proposito della attività di locazione, si è già evidenziato come questa rientri nella gestione c.d. attiva cioè finalizzata alla massima produttività del bene e per la stessa sia necessaria la previa autorizzazione del giudice. Più precisamente e in base al novellato art. 560, comma 2, c.p.c., sia al debitore che al custode è fatto espresso divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non autorizzati dal g.e.

Un contratto stipulato in assenza di autorizzazione è inopponibile ai creditori e all'acquirente e il g.e. può disporre in qualunque momento la liberazione del bene (*ex multis*, Cass., n. 23320 del 2018; Cass., n. 13216 del 2016; Cass., S.U., n. 459 del 1994).

Si tratta di contratti che, in ogni caso, si risolvono per effetto della vendita forzata del bene, in quanto il limite di durata è connaturato al contratto ed alle sue peculiari finalità (Cass., n. 20341 del 2010).

Resta fermo, poi, che il contratto di locazione stipulato senza autorizzazione del g.e. è inefficace (e non invalido) e potrà essere successivamente ratificato dal giudice con efficacia *ex tunc* nei confronti delle parti (Cass., n. 16375 del 2009).

3.3. Liquidazione.

Una volta disposta la vendita del compendio staggito, al custode spetta l'attività di pubblicità e promozionale: a partire dalle informazioni all'utenza dei meccanismi di vendita, fino alle visite all'immobile e accompagna-

mento degli interessati.

Il custode è un agente immobiliare qualificato con conoscenze di diritto tributario, *marketing*, ecc. che si muove nel mercato delle vendite giudiziarie, assimilato in questa fase al mercato commerciale.

Le visite dei potenziali soggetti interessati saranno curate dal custode secondo modalità da riportare nell’avviso di vendita:

a) il custode indica la forma per la presentazione dell’istanza dell’interessato;

b) il custode deve effettuare tutte le visite richieste con congruo anticipo rispetto al termine di scadenza delle offerte;

c) il custode, sin dal primo accesso, acquisisce dall’occupante dell’immobile interessato le disponibilità per i giorni e gli orari in cui poter effettuare le visite e che siano compatibili con le esigenze lavorative e personali dell’occupante;

d) il custode, ad ogni visita, ha cura di salvaguardare la *privacy* dell’occupante ed eviterà nel modo più assoluto l’incontro tra possibili interessati all’acquisto.

4. I “nuovi compiti” del custode giudiziario.

4.1. Vigilanza (rinvio).

Le leggi n. 12/2019 e n. 8/2020, regolando l'ipotesi specifica dell'immobile abitato dal debitore, hanno introdotto questo nuovo e specifico compito per il custode che deve vigilare sul rispetto degli obblighi gravanti sul debitore che non perde il possesso dell'immobile (art. 560, comma 4, c.p.c.: *«il custode giudiziario 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»*).

Si estrinseca:

- attraverso accessi periodici al bene pignorato al fine di confrontare la situazione attuale con quella rilevata al primo accesso (anche con fotografie);
- controllando l'osservanza degli obblighi condominiali tramite richieste aggiornate all'amministratore di condominio;
- verbalizzando sempre le attività svolte, anche in occasione delle visite con potenziali acquirenti;
- tramite relazioni e rendicontazioni periodiche al g.e. sul rispetto degli obblighi da parte del debitore.

4.2. Altri compiti.

Le Linee guida del CSM (Circolare sulle Buone Prassi nel settore delle Esecuzioni Immobiliari, delibera 11.10.2017 integrata con delibera 06.12.2021) hanno potenziato la figura del custode aumentandone i compiti. A quelli tradizionali e al nuovo compito di vigilanza vanno aggiunti:

- 1) il compito di informare il debitore sulle possibilità che la legge gli

riconosce per evitare la vendita del suo bene (ad es. conversione del pignoramento; procedure di sovraindebitamento; definizione conciliativa della procedura);

2) la partecipazione attiva alle scelte liquidative: il custode non si limita a recepire le disposizioni del giudice, ma partecipa alle scelte liquidative prese all’udienza *ex art. 569 c.p.c.* (ad es. tempi e modi della vendita, pubblicità, ecc.).

Il custode, occupandosi della proficua gestione del bene staggito, al fine della sua migliore collocazione sul mercato, orienta utilmente la stessa prosecuzione del processo esecutivo verso il fine di ogni espropriazione, ormai finalizzata al soddisfacimento delle ragioni del creditore, nel modo più economico possibile (Cass., n. 21415 del 2016);

3) l’assistenza del custode all’esperto stimatore nello studio del fascicolo dell’esecuzione e della documentazione ivi depositata (funzione prima riconosciuta al solo esperto dall’art. 173 *bis*, comma 2, disp. att. c.p.c.). Il nuovo art. 559, comma 3, c.p.c. contiene la previsione espressa di un dovere per il custode giudiziario di collaborazione con l’esperto nominato al controllo della completezza della documentazione di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c., «*redigendo apposita relazione informativa nel termine fissato dal giudice dell’esecuzione*».

Pertanto la collaborazione tra custode ed esperto inizia *prima dell’emissione dell’ordinanza di vendita* con lo studio del fascicolo e nella verifica della completezza della documentazione *ex art. 567 c.p.c.*; con l’accesso ai luoghi effettuato insieme; coadiuvando l’esperto nelle sue attività (ad es. ricerca atti di provenienza, certificati); studiando insieme la migliore commercializzazione del bene (prima del deposito della perizia).

Continua partecipando insieme all’*udienza ex art. 569 c.p.c.* ed ancora *dopo l’emissione dell’ordinanza di vendita* in quanto può rendersi necessario fare ulteriori accessi al bene pignorato al fine della sua conservazione e

amministrazione).

Operativamente il custode provvede a:

- contattare l'esperto, tempestivamente subito dopo la nomina, al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo;
- comunicare la nomina di perito e custode e la data fissata per il primo accesso al debitore esecutato (presso il suo domicilio reale, mediante raccomandata a.r./ PEC; se il debitore si è costituito in giudizio con un difensore domiciliatario la comunicazione andrà effettuata anche all'indirizzo PEC di quest'ultimo);
- effettuare il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento nel più breve tempo possibile, redigendo apposito verbale di immissione in possesso (anche tramite accesso forzoso, se necessario, previa autorizzazione del g.e.).

5. Accesso all'immobile pignorato.

Con il primo accesso all'immobile pignorato, il custode (insieme all'esperto) deve innanzi tutto verificare lo stato occupazionale del bene.

Potrà così riscontrare le seguenti situazioni, ciascuna delle quali comporterà effetti in relazione alla successiva ed eventuale liberazione del bene:

1) immobile libero (per cui non sarà necessaria alcuna liberazione). Al fine di acquisire la disponibilità del bene in via esclusiva, il custode si farà consegnare dal debitore le chiavi.

Ancora poi, verificate le condizioni dell'immobile, il custode segnalerà al Giudice eventuali situazioni di pericolo (dovute ad es. alle precarie condizioni di conservazione dello stabile) nonché tutto quanto possa diminuire il valore del bene.

Occorre poi che il custode ponga in essere le attività necessarie alla tutela del bene, al fine di non incorrere in eventuali responsabilità. Ad esempio deve provvedere alla interruzione dei contratti di erogazione del gas, dell'acqua, dell'energia elettrica e sostituire, se necessario, la serratura della porta d'accesso.

2) immobile occupato da un terzo con titolo opponibile alla procedura (anche in questo caso non potrà essere attuata la liberazione);

3) immobile occupato da un terzo senza titolo opponibile alla procedura (per cui sarà doveroso emettere l'ordine di liberazione, per cui si rinvia *infra*).

Ogni qual volta il custode riscontri l'occupazione del bene (con o senza titolo) dovrà:

- dare immediata comunicazione agli occupanti della propria nomina a custode degli immobili pignorati;

- illustrare in ogni caso quali sono le proprie funzioni, in cosa consiste l'attività di custodia e quali sono i doveri dell'occupante:

- provvedere ad acquisire dai terzi il titolo che legittima la loro occupazione;

- effettuare sopralluoghi periodici presso il compendio pignorato (con cadenza almeno trimestrale) in adempimento dell'obbligo di vigilanza previsto dall'art. 560 c.p.c. al fine di verificare se l'occupante adempia agli obblighi sullo stesso incombenti (v. *infra*) e, in caso di bene in condominio, provvedere altresì a richiedere periodicamente informazioni all'amministratore sullo stato dei pagamenti (v. *infra*);

- concordare con gli occupanti un calendario per le visite degli offerenti (si suggerisce di concordare con l'occupante, in occasione della redazione del verbale di primo accesso, la possibilità di ulteriori accessi con un preavviso di almeno tre giorni acquisendo i riferimenti telefonici e/o email);

- relazionare immediatamente al Giudice la sussistenza di circostanze che legittimano, a mente dell'art. 560 c.p.c., l'emissione immediata dell'ordine di liberazione del bene pignorato;

- riscuotere i canoni di locazione o le indennità di occupazione provvedendo a far versare le somme dovute sull'apposito conto corrente (nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione, il custode provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura);

- segnalare tempestivamente al Giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite (rammentando che si agirà giudizialmente per il recupero dei canoni e/o per ottenere lo sfratto per morosità; mentre in caso di occupazione senza titolo il mancato versamento dell'indennità di occupazione comporterà l'emissione dell'ordine di liberazione *ex art. 560 c.p.c.*);

- segnalare al G.E. eventuali necessità di urgente manutenzione dell'im-

mobile pignorato;

- segnalare ai creditori presenti nella procedura esecutiva e al G.E. l'eventuale inadeguatezza del canone *ex art. 2923*, comma 3, c.c. (previo confronto con l'esperto stimatore);

- qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale (v. *infra*);

4) immobile occupato dal debitore a fini diversi dall'abitazione (va liberato, e si rinvia *infra*);

5) immobile occupato dal debitore a fini abitativi (per cui l'ordine di liberazione sarà differito ed emesso contestualmente al decreto di trasferimento; anche per l'approfondimento di questo argomento si rinvia *infra*).

5.1. Verifica dei titoli opponibili.

Vediamo quali sono i titoli opponibili alla procedura.

- Le locazioni infrannovennali (di durata inferiore a 9 anni) sono opponibili e il conduttore ha diritto di occupare l'immobile per tutta la durata del contratto, se il contratto stesso è munito di data certa anteriore al pignoramento (ad es. registrazione) ai sensi dell'art. 2923, comma 1, c.c.

- Le locazioni ultrannovennali (di durata superiore a 9 anni) sono opponibili quando oltre alla data certa il contratto sia stato trascritto (art. 2923 co. 2 c.c.) nei registri immobiliari in epoca antecedente alla trascrizione del pignoramento.

- Le locazioni ad uso abitativo disciplinate dalla l. 392/1978 (durata 4 anni); in caso di pignoramento non serve neppure la disdetta da parte del custode per impedirne il rinnovo, che può avvenire solo se il G.E. lo autorizza.

- Le locazioni ad uso abitativo disciplinate dalla l. 431/1998 (durata 4+4 o 3+2 anni), in caso di pignoramento, il rinnovo alla prima scadenza

è automatico, per cui il custode non può dare disdetta alla prima scadenza; per le successive scadenze vale quanto sopra, il rinnovo deve essere autorizzato dal giudice.

- Le locazioni ad uso commerciale (durata 6+6 anni), il rinnovo alla prima scadenza è automatico e valgono le regole sopra viste.

- Le locazioni ad uso alberghiero (durata 9+9 anni), il rinnovo alla prima scadenza è automatico e valgono le regole sopra viste.

- Se il canone pattuito è "vile" (e tale si ritiene quello inferiore di 1/3 a quello di mercato), la locazione sarà sempre inopponibile: la viltà del canone è valutata dal g.e. con l'ausilio dell'esperto stimatore e in tal caso e ai sensi del novellato art. 560 c.p.c., il g.e. può conseguire subito (quindi in tempo anche anteriore all'aggiudicazione) la disponibilità del bene tramite emissione dell'ordine di liberazione (Cass., n. 9877 del 2022), sul presupposto che non essendo opponibile all'aggiudicatario non lo è neppure alla procedura o ai creditori che ad essa danno impulso.

- Affitto agrario (art. 41, l. 203/1982): per i coltivatori diretti sono validi e opponibili anche i contratti verbali. I contratti agrari ultranovennali, anche se verbali e non trascritti, sono validi e hanno effetto anche riguardo ai terzi: nei contratti agrari con coltivatore diretto basta che la detenzione del fondo sia anteriore al pignoramento.

Sono opponibili per la durata stabilita nel contratto, se stipulato con l'assistenza delle associazioni di categoria, oppure per anni 15+15 o 6+6 se a tempo indeterminato, a seconda che sia con coltivatore diretto o con imprenditore non coltivatore.

- Assegnazione della casa coniugale (art. 337 *sexies* c.c.).

Possono verificarsi quattro ipotesi:

- 1) se il provvedimento di assegnazione è trascritto prima dell'iscrizione ipotecaria o del pignoramento, il diritto è opponibile ai creditori (compreso l'ipotecario) e all'aggiudicatario fino alla sua estinzione;

- 2) se il provvedimento di assegnazione è trascritto dopo l'iscrizione di ipoteca, ma prima del pignoramento, il creditore ipotecario può far vendere il bene come libero (e il titolare del diritto fa valere le sue ragioni sul ricavato);
- 3) se il provvedimento di assegnazione è precedente alla trascrizione del pignoramento, ma non trascritto, sarà inopponibile ai creditori (*post* riforma sull'affido condiviso del 2006);
- 4) se il provvedimento di assegnazione è successivo al pignoramento, non è mai opponibile.

In conclusione, ai fini dell'opponibilità serve la trascrizione anteriore alla trascrizione del pignoramento (Cass., n. 12387 del 2022) oppure all'iscrizione di ipoteca se l'ipotecario è precedente (Cass., n. 7776 del 2016).

- Affitto di azienda: opponibile se l'iscrizione dell'affitto presso il registro delle imprese è avvenuto prima della trascrizione del pignoramento (visura CCIAA). In ogni caso l'esperto deve stimare la quota canone corrispondente alla componente immobiliare dell'azienda.

- Comodato: non è mai opponibile alla procedura, indipendentemente dal fatto che sia precedente o successivo al pignoramento, stante la sua gratuità e precarietà.

- Diritto di abitazione del coniuge superstite (art. 540 c.c.): è un legato *ex lege* e non richiede trascrizione.

Ma se il bene era stato concesso in ipoteca prima della morte di uno dei due coniugi, si applica l'art. 2812 c.c. (l'ipotecario può far vendere il bene libero); mentre se invece il bene è stato concesso in ipoteca dopo la morte del coniuge da uno degli eredi, l'ipotecario prevale se la trascrizione dell'accettazione di eredità e l'iscrizione di ipoteca avvengono prima della trascrizione del legato del coniuge (prevale chi effettua per primo la doppia trascrizione, art. 534 c.c.).

Infine se non c'è ipoteca (ad es. una banca che avvia l'esecuzione usando

come titolo esecutivo una sentenza o un decreto ingiuntivo), generalmente il diritto di abitazione prevale sul pignoramento, ma conviene comunque trascrivere l'accettazione di eredità, se non vi ha già provveduto l'erede.

- Diritti reali di godimento: usufrutto, uso e abitazione. Sono opponibili o meno ai creditori a seconda che siano stati trascritti nei Registri Immobiliari prima o dopo il pignoramento. Tuttavia, ai sensi dell'art. 2812 c.c., essi non sono opponibili al solo creditore ipotecario procedente: quindi, anche se i predetti diritti reali sono stati trascritti prima del pignoramento, possono essere oggetto di esecuzione forzata se l'iscrizione ipotecaria (sul bene nella sua interezza) è precedente alla loro costituzione.

In tali casi, pertanto l'azione espropriativa nei soli confronti del creditore ipotecario procedente investe la piena proprietà (mentre nei confronti degli altri creditori cui il diritto è opponibile, l'esecuzione forzata riguarda esclusivamente la nuda proprietà sul cui ricavato, e solo su quello, essi potranno soddisfarsi dopo il creditore ipotecario).

Il custode, poi, può ottenere la liberazione dell'intero bene e quindi anche da parte dell'usufruttuario o del titolare del diritto di uso e abitazione.

La vendita infine avrà ad oggetto anche i diritti reali parziari su menzionati e i titolari dei diritti reali potranno partecipare alla distribuzione della somma ricavata, una volta soddisfatto il creditore ipotecario, e quindi con prevalenza sugli altri creditori intervenuti.

- Usucapione. È opponibile anche al creditore pignorante: *“il principio secondo il quale il conflitto tra l'acquisto a titolo derivativo e l'acquisto per usucapione è sempre risolto a favore del secondo, indipendentemente dalla trascrizione della sentenza che accerta l'usucapione e della anteriorità della trascrizione di essa o della relativa domanda rispetto alla trascrizione dell'acquisto a titolo derivativo, trova applicazione anche in relazione all'acquisto di un bene per aggiudicazione in sede di esecuzione forzata, essendo quest'ultimo un acquisto non a titolo originario, ma a titolo derivativo, in quanto trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato da quest'ultimo all'ac-*

quirente” (Cass.; n. 15503 del 2000; Cass., n. 13184 del 1999).

È però ipotesi particolare quasi sempre evidenziata nella procedura tramite l’opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c. e da valutarsi caso per caso.

5.2. Le visite dei potenziali acquirenti.

Tra i compiti del custode vi è quello di organizzare le visite all’immobile per le persone interessate a partecipare all’asta, segnalando al giudice eventuali comportamenti ostili da parte del debitore e/occupante. Recita infatti l’art. 560, comma 6, c.p.c.: *“Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l’immobile sia visitato da potenziali acquirenti, secondo le modalità stabilite con ordinanza del giudice dell’esecuzione”*.

Compito precipuo del custode è quello di adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all’acquisto possano esaminare l’immobile o gli immobili oggetto della procedura.

A tal fine il custode fornisce il proprio nominativo, recapito e numero di telefono, sia alla cancelleria, sia inserendolo nell’avviso di vendita.

In linea generale il g.e. prescrive nella ordinanza di vendita le modalità per lo svolgimento delle visite o lascia che sia il custode a:

- stabilire in che forma l’istanza dell’interessato deve pervenirgli (ad es. via *mail*, tramite appuntamento telefonico, o prenotazione tramite il portale delle vendite pubbliche);
- fissare il congruo anticipo rispetto al termine di scadenza delle offerte (e ad ogni modo prima della scadenza del termine per le offerte) entro il quale effettuare tutte le visite richieste;
- acquisire, sin dal primo accesso, dall’occupante dell’immobile interessato le disponibilità per i giorni e gli orari in cui poter effettuare le visite, compatibilmente con le esigenze lavorative e personali dell’occupante; il tutto ragionevolmente per almeno due giorni a settimana,

- facendo precedere ogni visita da appuntamento telefonico con l’occupante;
- avere cura, ad ogni visita, di salvaguardare la *privacy* dell’occupante evitando l’incontro tra possibili interessati all’acquisto (ad es. fissando gli accessi ad almeno 15 minuti di distanza tra loro).
 - Al momento della visita, poi, il custode deve:
 - informare gli interessati sulla natura e sulla presumibile entità delle spese successive alla vendita, specificando che solo una parte di esse sarà posta a carico dell’aggiudicatario;
 - non comunicare mai agli interessati quante persone hanno visto l’immobile né chiaramente i nomi di coloro che hanno visitato l’immobile;
 - le generalità degli interessati non dovranno mai essere comunicate al debitore esecutato, il quale potrebbe interferire con l’asta.

Infine, anche se non previsto da alcuna norma, è importante che il custode, previa identificazione del potenziale acquirente tramite documento di riconoscimento in corso di validità, faccia firmare al visitatore un verbale di presa visione dell’immobile in modo da evitare future contestazioni sull’operato del custode, nonché al fine di acquisire ora e data certe di ogni accesso e avere sempre traccia di tutte le visite.

Per quanto attiene poi alle attività volte a rendere disponibili presso il pubblico le informazioni relative all’immobile in vendita, compiti del custode saranno principalmente quelli di:

- evadere le richieste di informazioni degli interessati al bene anche mediante rinvio alla documentazione pubblicata sui siti internet;
- fornire notizie sullo stato dell’immobile, sia materiale (manutentivo, conservativo, eventuali problematiche strutturali o urbanistiche sanabili e non, ecc.), sia dell’eventuale occupazione (scadenza del contratto di locazione ove opponibile alla procedura, liberazione dell’immobile in caso di occupazione non opponibile);
- fornire notizie sull’ammontare degli eventuali oneri condominiali per

i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, co. 2, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore;

- fornire delucidazioni in ordine alle modalità di svolgimento delle operazioni di vendita e agli adempimenti successivi (cancellazione delle formalità, oneri a tale titolo a carico dell'aggiudicatario in casi di vendita delegata, imposizione fiscale sull'immobile);
- fornire notizie sull'eventuale esistenza di convenzioni bancarie per l'ottenimento di mutui ipotecari finalizzati all'acquisto (elenco disponibile per ciascuna regione sul sito dell'ABI).

6. L'obbligo di rendiconto ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

Nell'attività del custode rientra espressamente l'obbligo di rendiconto (art. 560, comma 1, c.p.c. che richiama l'art. 593 c.p.c.). Trattasi di obbligo di carattere generale, essendo connesso in ogni caso alla gestione del bene pignorato.

Il custode pertanto deve, nel termine fissato dal g.e. e comunque alla fine di ciascun trimestre, presentare il conto della sua gestione e depositare le rendite disponibili nei modi stabiliti dal giudice (nella prassi sul conto corrente della procedura da aprirsi presso una banca convenzionata o quella che pratica sul mercato le condizioni più favorevoli). Deve poi presentare il rendiconto finale al termine della gestione.

Tutti i rendiconti devono essere approvati dal GE.

I rendiconti (periodici e riepilogativo finale) della gestione dovranno evidenziare analiticamente per ogni singola unità immobiliare custodita:

- a) il saldo contabile della custodia;
- b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate;
- c) le entrate e le uscite;
- d) le attività compiute;
- e) le istanze proposte;
- f) sommariamente i provvedimenti ottenuti;

Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari) che ne abbiano fatto richiesta.

Per quanto la presentazione del rendiconto assolve ad una funzione prettamente contabile, e dunque in presenza di entrate ed uscite della cu-

stodia, nondimeno esso dovrebbe essere presentato (almeno una volta l'anno e sotto forma di relazione) anche nel caso in cui l'immobile non sia produttivo di rendite e non vi siano stati costi per la gestione; ciò al fine comunque di informare il G.E. sulle attività di gestione condotte (ad esempio sulle visite effettuate, su eventuali questioni di carattere urbanistico che siano emerse, ecc.) e sulle eventuali spese sostenute.

A conclusione dell'attività di vendita o di assegnazione del bene, il custode deve presentare il proprio rendiconto finale in occasione della richiesta di liquidazione del compenso maturato.

7. La liberazione dell'immobile e l'evoluzione dell'art. 560 c.p.c.

7.1. Le riforme del 2006 e del 2016.

Il procedimento di liberazione dell'immobile pignorato da parte del custode giudiziario, *ex art. 560 c.p.c.*, è stato ampiamente modificato nel corso degli anni. La prima importante riforma è stata effettuata nel 2005, poi integrata in vari punti dall'intervento compiuto nel 2016. Si è trattato di provvedimenti volti a finalizzare la liberazione dell'immobile pignorato alla vendita forzata, nell'intento di avvicinare le vendite coattive alle condizioni di mercato di quelle tra privati.

Nella sua versione originaria, l'art. 560 c.p.c. si limitava a specificare alcune particolarità rispetto alla disciplina generale degli artt. 65 ss., 520 e 521 c.p.c. Era previsto un sistema di autorizzazioni per la locazione dell'immobile e per la permanenza del debitore esecutato nell'immobile stesso. Poiché l'art. 559 c.p.c. prevedeva (e prevede) che col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati, secondo alcuni ciò significava che egli poteva continuare ad abitarvi senza autorizzazione fino a quando non fosse disposta una locazione oppure non fosse nominato un altro custode. Nella pratica spesso il debitore veniva lasciato nell'immobile, il custode non veniva proprio nominato e si giungeva a una vendita forzata degli immobili la cui liberazione, dopo il decreto di trasferimento, era a carico dell'acquirente. In tale situazione difficilmente un comune cittadino era interessato a partecipare alle vendite forzate, gli interessati erano quasi esclusivamente acquirenti professionali, con le competenze e una struttura in grado di gestire la liberazione dell'immobile, cui seguiva normalmente la sua messa in vendita nei canali commerciali.

In alcuni tribunali, data la situazione di inefficienza delle vendite for-

zate, iniziò ad essere praticato il sistema di far conseguire al custode la disponibilità del bene tramite un ordine di liberazione dato dal giudice dell'esecuzione, da accompagnare alla nomina del custode stesso. Dal punto di vista formale questo poteva essere agevolmente giustificato dalla circostanza che i debitori omettevano sistematicamente di rendere il conto ai sensi dell'art. 560, comma 1, c.p.c. (norma rimasta inalterata nelle varie novelle), comportamento ritenuto sanzionabile con la revoca della custodia e della disponibilità del bene.

Con questo strumento era possibile, nominando un custode terzo, raggiungere il risultato della liberazione anticipata del bene, rispetto al decreto di trasferimento.

Queste “buone prassi” sono state tradotte nel diritto positivo nella riforma del 2016 che aveva semplificato la liberazione dell'immobile ad opera del custode poiché egli non era più tenuto a seguire le formalità proprie dell'esecuzione forzata per rilascio di cui agli artt. 605 ss. c.p.c.; inoltre la liberazione era prevista espressamente senza oneri per l'acquirente.

Nella prassi di molti tribunali l'emissione dell'o.d.l. avveniva contestualmente alla ordinanza di delega della vendita (con anche talvolta l'esecuzione differita successivamente all'esperimento infruttuoso del primo tentativo di vendita al fine di bilanciare l'interesse del debitore o comunque dell'occupante che aveva il giusto tempo per trovare nuova sistemazione, con quello del creditore che vedeva posto in vendita un bene libero e pertanto più appetibile).

7.2. Le riforme del 2019 e del 2020.

Tali precedenti interventi normativi, sono stati ulteriormente modificati dal d.l. 14 dicembre 2018, n. 135 (convertito con modificazioni dalla l. 11 febbraio 2019, n. 12), sulle cui disposizioni è poi intervenuto il d.l. 30 dicembre 2019, n. 162 (convertito con modificazioni dalla l. 28 febbraio

2020, n. 8). Queste ultime modifiche hanno seguito una logica diversa rispetto alle precedenti, secondo cui solo se l’immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, si emette l’ordine di liberazione; nel caso invece vi abitino il debitore e i familiari essi non perdono il «possesso» dell’immobile sino al decreto di trasferimento, secondo il testo novellato dell’art. 560, comma 3, c.p.c.

Più precisamente l’art. 560 c.p.c., nella formulazione del 2020 e applicabile ancora oggi alle procedure in corso all’entrata in vigore della riforma c.d. Cartabia, prevede che il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell’immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare:

1. qualora non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (occupato quindi da terzi senza titolo);
2. qualora sia occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, ma:
 - sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti;
 - 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;
 - il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico.

Pertanto in caso di immobile occupato dal debitore, la “regola” è che il debitore non perde il possesso dell’immobile e permane nell’immobile fino alla emissione del d.t.; la “eccezione” è che se viola gli obblighi imposti dalla legge, si libera il prima possibile.

Invece in caso di immobile occupato da terzi senza titolo, la “regola” è che si deve liberare (verosimilmente alla udienza *ex art. 569 c.p.c.*); la “eccezione” è che il g.e. può autorizzare la permanenza dietro pagamento di una indennità di occupazione.

In sostanza la *ratio* è quella da un lato di tutelare il diritto all’abitazione del debitore esecutato bilanciandolo con i principi di efficienza ed efficacia dell’espropriazione forzata, oltre che con il fine della ottimale soddisfazione dei crediti.

Il bilanciamento, che fino a prima delle riforme del 2019/2020 era una prerogativa del g.e., viene adesso compiuto dalla legge che tipizza i presupposti per l'emissione dell'ordine di liberazione:

- ponendo a carico del debitore precisi doveri di collaborazione miranti al buon esito della procedura espropriativa, doveri estesi anche ai familiari conviventi;
- configurando l'adempimento continuo di tali obblighi come condizione legittimante del permanere del debitore nel godimento dell'abitazione pignorata.

Ad ogni modo l'ordine di liberazione non è misura sanzionatoria della condotta del debitore e non consegue automaticamente ad ogni violazione di un obbligo gravante sul debitore, ma presuppone comunque una valutazione del G.E. sull'esistenza e sulla rilevanza della violazione dell'obbligo da parte del debitore.

7.2.1. I presupposti.

Per l'emissione dell'ordine di liberazione devono sussistere presupposti: oggettivi (concetto di abitazione: immobile che *in concreto e di fatto* risulta occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare al momento della notifica del pignoramento; quindi situazione preesistente e destinazione effettiva; no seconde case; possesso dell'immobile: in senso atecnico, come disponibilità materiale della cosa conservata fino alla emissione del d.t.; elementi di valutazione: *classificazione catastale - immobili abusivi - certificato di residenza*); soggettivi (espressioni normative: «*il debitore ed i familiari che con lui convivono*» al comma 3; «*il debitore ed il suo nucleo familiare*» al comma 2; «*il debitore ed i suoi familiari*» al comma 8. L'uso della congiunzione vuol dire sicuramente che non si tutela il diritto di abitazione nell'immobile pignorato del nucleo familiare se questo non abita con il debitore; casi problematici: debitore che abita l'immobile pignorato *senza il nucleo familiare, coniuge assegnatario*

della casa coniugale che, dopo il pignoramento, permane nell'immobile pignorato; *debitore che muore* dopo il pignoramento e nell'immobile pignorato resta il solo nucleo familiare.

7.2.2. Obblighi rilevanti.

Sono solo quelli *inerenti all'immobile* e non personali del debitore il quale:

1) è obbligato, unitamente ai membri del suo nucleo familiare, a conservare diligentemente il bene pignorato e a mantenere e tutelare la sua integrità (commi 2 e 6). Ad esempio il debitore deve *evitare* di danneggiare il bene e/o le sue componenti anche comuni ad altri; modificare la conformazione del bene senza autorizzazione; distrarre i frutti; rimuovere gli accessori e le pertinenze del bene *ex art. 2912 c.c.* Deve al contrario *adottare* comportamenti quali: prevedere accorgimenti per evitare intrusioni e danneggiamenti; manuteneere gli impianti, sostituire/riparare parti deteriorate; coltivare fondi, curare i giardini, potare le piante; denunciare in sede amministrative e penali in caso di pericolo concreto o di atti vandalici o a seguito degli stessi.

2) deve consentire le visite all'immobile dei potenziali acquirenti, senza che sia ostacolato il diritto di visita degli interessati.

«*Il debitore deve consentire, in accordo con il custode che l'immobile sia visitato dai potenziali acquirenti*» (art. 560, comma 4, c.p.c.): si badi che l'accordo riguarda solo il *quomodo* e non l'*an*, cioè le modalità di dettaglio (orari e date specifiche che dovranno tenere in considerazione la tipologia di bene, la situazione familiare e lavorativa dell'esecutato).

«*Le modalità del diritto di visita sono contemplate e stabilite nell'ordinanza di cui all'articolo 569*» (art. 560, comma 5, c.p.c.), ma anche e verosimilmente nel mandato al custode (le modalità di formulazione dell'istanza di visita; il tempo massimo di evasione delle istanze; i giorni e le fasce orarie potenziali o da evitare; la durata massima delle visite; le modalità di accompagnamento degli interessati e informazione da fornire; le modalità di com-

portamento da tenere a cura del debitore e dei familiari durante le visite).

«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» (art. 560, comma 6, c.p.c.). Esempi di condotte costituenti ostacolo al diritto di visita e sanzionabili con l'emissione dell'o.d.l. sono:

- minacce al custode e ai visitatori (da parte del debitore o dei familiari, o comunque da persone riferibili allo stesso);
- rifiuto o ostruzionismo alla predisposizione di un calendario di visite;
- non presentazione agli appuntamenti o rifiuto immotivato di far vedere l'immobile (anche da parte dei familiari conviventi);
- comportamenti evidentemente miranti a scoraggiare i visitatori.

3) non può concedere in locazione il bene senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione (comma 7). Trattandosi di immobile occupato dal debitore, l'ipotesi di locazione è da riferirsi a quella parziaria (ad es. di una stanza, di un terreno).

È necessaria l'autorizzazione del G.E. (e resta un suo provvedimento discrezionale).

Il contratto stipulato dal debitore in mancanza di autorizzazione del giudice sarà inefficace ed inopponibile alla procedura e all'aggiudicatario.

I canoni costituiscono rendite componenti la massa attiva da distribuire (art. 509 c.p.c.), e il debitore è tenuto a riversarle alla procedura.

4) è tenuto al rispetto di tutti «gli altri obblighi che la legge pone a suo carico» (comma 6).

È una formula indeterminata nel contenuto e necessita di interpretazione: può esplicitarsi ritenendo che si tratti di obblighi prescritti dalla legge (e non dal g.e.), nonché di tutti quegli obblighi inerenti all'immobile e idonei a ledere gli interessi della procedura e/o a pregiudicare l'aggiudicatario.

Vanno però distinte le violazioni “non rilevanti” (come ad es. omissio

pagamento imposte e tasse; inosservanza degli obblighi di controllo periodico degli impianti termici), da quelle “rilevanti” (come ad es. obbligo di consentire al custode di svolgere la propria attività di vigilanza; divieto di atti emulativi o atti vandalici; dovere di adottare misure per evitare danni a terzi dal bene pignorato).

Si badi che la violazione dell’obbligo di rendiconto non è rilevante, ma giustifica soltanto la sostituzione del debitore con un custode terzo (art. 559, comma 3, c.p.c.).

Sono *pregiudizievole* alla realizzazione del miglior risultato economico della procedura (tutela del creditore) quei comportamenti che:

- diminuiscono il valore dell’immobile;
- determinano una minore appetibilità dell’immobile;
- provocano costi a carico dell’aggiudicatario.

7.2.3. Modalità di attuazione.

L’ordine di liberazione è emesso dal g.e. con ordinanza a seguito di necessaria preventiva audizione del debitore e del custode (art. 560, comma 6), nonché del terzo occupante l’immobile (quale interessato al provvedimento) e con cognizione sommaria del giudice dell’esecuzione.

«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» (art. 560, comma 6, c.p.c., seconda parte, come novellato nel 2020).

Quindi:

- non si seguono le modalità dell'esecuzione per rilascio;
- è attuato dal custode;
- è necessaria la richiesta dell'aggiudicatario, anche se non è previsto il relativo termine, ma in base al potere di direzione del g.e. (ai sensi degli artt. 175 e 484 c.p.c.) e per il sollecito svolgimento del procedimento (Cass. 2044/2017), è ragionevole che sia fissato un termine ordinatorio nell'ordinanza di vendita (ad es. entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo).

- manca anche il riferimento all'esonero dell'aggiudicatario dalle spese per la liberazione, ma non vi è motivo per discostarsene, quindi le spese per la liberazione sono a carico della procedura.

Infine l'ultimo periodo del sesto comma dell'art. 560 c.p.c. testualmente recita: *«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».*

Ma ciò non vuol dire che il custode esegue *ex art.* 605 c.p.c. il d.t. su istanza dell'aggiudicatario, anche perché non si dimentichi che il decreto di trasferimento è titolo esecutivo a favore dell'aggiudicatario e contro (anche) il custode giudiziario.

Più semplicemente deve ritenersi che il legislatore abbia utilizzato una formula oltremodo sintetica e che, pertanto, il custode ottempera all'ingiunzione di rilasciare l'immobile (*ex art. 586, comma 2, c.p.c.*) all'aggiudicatario (e su istanza di questi) mediante l'attuazione dell'ordine di liberazione.

In conclusione:

- il custode è legittimato ad attuare l'o.d.l. (anche già emesso) pure dopo l'emissione del d.t.;
- se non ancora emesso, l'o.d.l. va pronunciato contestualmente al d.t.;
- resta ferma la possibilità per l'aggiudicatario di eseguire il d.t. nelle forme dell'art. 605 ss. c.p.c.

L'o.d.l. va poi attuato decorsi sessanta giorni dall'istanza (termine dilatorio, nell'interesse dell'occupante) e non oltre centoventi giorni (termine acceleratorio, nell'interesse dell'aggiudicatario, ma di natura ordinatoria).

7.3. La riforma c.d. Cartabia.

L'art. 560 c.p.c. è stato completamente riscritto dall'ultima riforma c.d. Cartabia (d.lgs. n. 149/2022) che ha ridisegnato organicamente la disciplina dell'ordine di liberazione e si applica a tutte le procedure esecutive instaurate (e quindi con pignoramento notificato) successivamente al 28.02.2023 (ai sensi dell'art. 35, d.lgs. n. 149/2022).

Il riferimento è precisamente all'art. 3, comma 38, lett. *a)* e *b)*, d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, di attuazione dell'art. 1, comma 12, lett. *d)*, *e)*, *f)* e *h)*, l. delega 26 novembre 2021, n. 206.

Dalla relazione illustrativa allo schema di decreto legislativo attuativo della legge delega si legge: *«È doveroso segnalare come la giurisprudenza di legittimità intenda, in maniera oramai pacifica, il provvedimento con cui il giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile pignorato regola generale nelle espropriazioni immobiliari, stante l'esplicita disciplina dei casi e dei tempi in cui è esclusa la sua emissione nei confronti del debitore e del suo nucleo familiare abitanti nel cespite staggito;*

ritenga pertanto l'ordine di liberazione strumento funzionale agli scopi del processo di espropriazione forzata e, in particolare, all'esigenza pubblicistica di garantire la gara per la liquidazione del bene pignorato alle migliori condizioni possibili, notoriamente connesse allo stato di immediata, piena ed incondizionata disponibilità dell'immobile».

Ed ancora: «L'ordine di liberazione non assume natura o veste sanzionatoria di qualsivoglia condotta non gradita del debitore, ma mira a garantire un corretto equilibrio tra gli interessi in gioco: da un lato, l'interesse pubblicistico, a liberare l'immobile per “vendere prima e vendere meglio”, realizzare cioè l'ottimale soddisfazione dei crediti azionati e, quindi, in ultima analisi, tutelare il credito; dall'altro l'interesse privatistico del debitore all'abitazione, avente natura di vero e proprio diritto fondamentale, come tale idoneo (secondo quanto affermato da Corte Cost. n. 128/2021) a comprimere (seppur in maniera temporanea) il pieno esercizio della tutela esecutiva».

7.3.1. Momento di emanazione dell'ordine di liberazione.

Alla luce della normativa attuale e in caso di immobile *occupato dal debitore*, la regola è che il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino alla pronuncia del d.t. (comma 3); ed è pertanto espressamente previsto che l'o.d.l. sia emesso contestualmente al d.t.

Qualora però sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti o comunque impedito lo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice; quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato o mantenuto in uno stato di buona conservazione; quando l'esecutato violi gli altri obblighi che la legge pone a suo carico (comma 9), si libera il prima possibile.

In caso poi di immobile *occupato da terzi senza titolo*, la regola è quella di liberare (comma 7) non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni (*ex art. 569 c.p.c.*). Si può però autorizzare la permanenza dietro pagamento di una indennità di occupazione, ma massimo fino alla udienza *ex art. 569 c.p.c.*

7.3.2. Presupposti.

Non cambiano rispetto alla versione precedente: *oggettivi* (per abitazione si intende l’immobile che *in concreto e di fatto* risulta occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare al momento della notifica del pignoramento; per possesso dell’immobile si intende la disponibilità materiale della cosa conservata fino alla emissione del d.t.; vanno valutati sicuramente la classificazione catastale e il certificato di residenza, ma come meri indizi, poiché ciò che rileva è l’effettiva destinazione del bene e bisogna tener conto dell’immobile in cui il debitore concretamente abita, anche se ha la residenza altrove); *soggettivi* (è sufficiente - ma al contempo necessario - che l’immobile sia abitato dall’esecutato, non importa se da solo o con i familiari; la congiunzione “e” utilizzata nei vari commi poi esclude pacificamente che il beneficio possa essere concesso se l’immobile sia abitato soltanto dai familiari, senza il debitore); *obblighi rilevanti* (inerenti all’immobile come la conservazione e manutenzione del bene, tutela della sua integrità; consentire le visite all’immobile; più generale impedimento allo svolgimento delle attività di tutti gli ausiliari del giudice; divieto di locazione senza l’autorizzazione del g.e.; gli altri obblighi previsti dalla legge) e *pregiudizievoli* (alla realizzazione del miglior risultato economico della procedura; non essendo misura sanzionatoria della condotta del debitore, non consegue automaticamente ad ogni violazione di un obbligo gravante sul debitore, ma presuppone e postula sempre una valutazione del G.E. sull’esistenza e sulla rilevanza della violazione dell’obbligo da parte del debitore).

7.3.3. Attuazione dell’o.d.l.

Il nuovo art. 560 c.p.c. prevede espressamente che l’ordine di liberazione è opponibile ai sensi dell’art. 617 c.p.c. da emettersi:

- non oltre l’udienza ai sensi dell’art. 569 c.p.c., in caso di immobile non abitato dal debitore o occupato da terzi senza titolo (comma 7);

- il prima possibile a seguito di necessaria preventiva audizione delle parti e del custode (comma 9) in caso di immobile occupato da debitore che non ottempera agli obblighi di legge;

- contestualmente al d.t. (comma 8) in caso di immobile occupato dal debitore che non viola gli obblighi: viene finalmente prevista espressamente l'autonomia dell'o.d.l. rispetto alla ingiunzione contenuta nel d.t.

Resta invariata l'attuazione da parte del custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 ss. c.p.c., nell'interesse del e senza spese per l'aggiudicatario.

La preventiva istanza dell'aggiudicatario o assegnatario è sostituita dalla regola per la quale è la procedura a liberare l'immobile salvo espresso esonero (in forma scritta entro un termine ordinatorio deciso dal g.e. nella ordinanza di vendita) dell'aggiudicatario o dell'assegnatario; l'o.d.l. può essere attuato anche successivamente alla pronuncia del d.t. (ma prima della chiusura della procedura), riconoscendosi così formalmente l'ultratattività dei poteri di liberazione del custode, limitata però alla materiale liberazione di un immobile divenuto di proprietà di altri e, quindi, non più soggetto al *munus* custodiale.

8. Le particolarità del bene pignorato sito in condominio.

Non di rado accade che il bene pignorato sia sito in condominio, e tanto può accadere o nel caso in cui l'atto di pignoramento venga eseguito dallo stesso condominio che agisce nei confronti di uno dei condomini per il mancato pagamento degli oneri condominiali, sia nel caso che il condominio intervenga in una procedura iniziata da altro creditore.

Oltre che ricorrente, quella del pignoramento dell'immobile in condominio è una fattispecie peculiare, ma non nel senso di modalità particolari in ordine alla forma o alla procedura (che sono quelle normali di ogni pignoramento immobiliare), ma poiché involge anche beni diversi da quello strettamente pignorato (le cose comuni) e soggetti ulteriori rispetto al debitore esecutato (ad es. l'eventuale occupante diverso dal debitore, l'amministratore di condominio), profilandosi così aspetti talvolta critici.

Innanzitutto, ove l'immobile sia in condominio, il custode darà immediata comunicazione della propria nomina all'amministratore, richiedendogli l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).

Oltre, poi, ai compiti già esaminati (al momento della nomina: rendiconto, accesso all'immobile al fine di verificarne l'ubicazione, le condizioni e l'occupazione; e poi una volta delegate le attività di vendita: curare le *visite* all'immobile degli interessati e potenziali acquirenti; ed ancora una volta trasferito il bene, o anche prima in caso ricorrano determinati presupposti, procedere alla liberazione dell'immobile), nel caso specifico del pignoramento del bene in condominio i compiti del custode si allargano ai rapporti con l'amministratore, nonché alla verifica e gestione delle spese condominiali (ordinarie e straordinarie) e alla (discussa) partecipazione

alle assemblee.

Nonostante la sussistenza di diverse tesi (sia in dottrina che i giurisprudenza) può ormai sostenersi con convinzione che gli oneri condominiali ordinari continuano a gravare sul debitore esecutato, nonostante l'azione esecutiva, poiché il debitore resta proprietario esclusivo del bene fino al decreto di trasferimento e i crediti condominiali maturati sia prima che dopo l'inizio della procedura sono sottoposti al medesimo regime (di crediti chirografari).

Pertanto, in caso di morosità nel pagamento degli oneri condominiali da parte del condomino esecutato, il condominio (e per esso l'amministratore) non deve richiedere il pagamento degli stessi al custode giudiziario, ma può preconstituirsì un titolo esecutivo (decreto ingiuntivo *ex art. 63, comma 1, disp.att. c.c.*) a carico dell'esecutato ed intervenire tempestivamente nella procedura in corso.

Nel caso in cui, invece, il condominio ritenga che vi siano spese necessarie alla conservazione della integrità giuridica e materiale del bene, può chiedere delucidazioni al custode che, a sua volta, relazionerà al g.e. il quale deciderà sulla sussistenza dei presupposti per autorizzare il pagamento di dette spese, con anticipo a carico del creditore precedente.

Alla stessa maniera, nonostante sia discusso anche il tema della doverosità o meno della partecipazione del custode alle assemblee di condominio, si ritiene che la partecipazione e il diritto di voto alle assemblee non rientrino tra i poteri gestori minimi che spettano al custode. Pertanto la legittimazione a partecipare alle assemblee condominiali spetta all'esecutato fino all'emissione del decreto di trasferimento.

In ogni caso appare ragionevole ritenere che la partecipazione del custode giudiziario alle assemblee di condominio sia meramente eventuale e che tale eventualità dipenda dalla rilevanza degli argomenti posti all'ordine del giorno della convocazione.

Passando alle specificità dell'ordine di liberazione, quando il bene pignorato è sito in condominio, si presenta il maggior numero di fattispecie di obblighi di manutenzione e conservazione proprio per la presenza delle parti comuni.

9. Il compenso del custode giudiziario.

L'art. 65 c.p.c. prevede che il compenso al custode è stabilito con decreto dal giudice dell'esecuzione, non ricorribile per Cassazione poiché non definitivo, ma si può impugnare ai sensi dell'art. 170, d.P.R. n. 115/2002 (Cass., n. 21475 del 2016) al capo dell'Ufficio a cui appartiene il giudice che ha emesso il decreto.

Non è necessaria la richiesta di compenso né al momento della nomina né successivamente: il compenso è sempre dovuto.

Con decreto ministeriale del 15 maggio 2009 n. 80 è stato approvato il *“regolamento in materia di determinazione dei compensi spettanti ai custodi dei beni pignorati”* volto a determinare *“i compensi spettanti nei processi di espropriazione forzata ai custodi dei beni pignorati, nominati in sostituzione del debitore, nonché agli addetti all'asporto ed al trasporto di tali beni”*. L'art. 2 del decreto determina i compensi in relazione al valore di ciascun lotto immobiliare e stabilisce che esso è dovuto unitariamente per lo svolgimento delle attività di amministrazione c.d. ordinaria (v. *supra*). L'art. 2, comma 3, stabilisce che *«in caso di cessazione dell'incarico, di inefficacia del pignoramento, sospensione o estinzione del processo prima della vendita, il compenso del custode, calcolato, con le percentuali di cui al comma 1, sul valore indicato nell'ultima ordinanza di vendita o, se non ancora pronunciata, su quello stimato, è ridotto in proporzione all'attività effettivamente svolta»*. Il decreto poi stabilisce all'art. 2, comma 4, le ipotesi in cui il compenso è diminuito fino alla metà (*«quando l'immobile è libero o in altri casi di ridotta complessità dell'incarico»*) ed all'art. 2, comma 5, che può essere aumentato sino al 20% nei casi di eccezionali difficoltà nello svolgimento dell'incarico.

All'art. 3 è previsto che *«per le attività di riscossione dei canoni di locazione ovvero di altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile, nonché di rinnovo, disdetta e stipula dei contratti di godimento del bene, spetta al custode un compenso aggiuntivo*

calcolato per scaglioni, sull'ammontare delle somme incassate e che, inoltre gli spetta una ulteriore maggiorazione variabile tra il 5% e il 20% per l'azione per la convalida della licenza o dello sfratto per finita locazione o per morosità e promozione di ogni altra azione, anche esecutiva, occorrente per conseguire la disponibilità del bene; la partecipazione alle assemblee condominiali; gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria; la regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili; la direzione e controllo delle attività di asporto e trasferimento presso un depositario delle cose mobili appartenenti al debitore o a terzi rinvenute nell'immobile pignorato» (cioè per le attività di c.d. straordinaria amministrazione).

Le spese vive documentate sono rimborsate al custode ed a questi è dovuto il rimborso forfettario, in ragione del 10% del compenso liquidato, per le spese generali di organizzazione e studio, nonché per quelle di corrispondenza, viaggi e comunicazioni, anche telefoniche.

10. La responsabilità del custode giudiziario.

10.1. La responsabilità penale.

Gli art. 334 c.p. relativo alla *«sottrazione o danneggiamento di cose sottoposte a sequestro disposto nel corso di un procedimento penale o dall'autorità amministrativa»* e art. 335 c.p. relativo alla *«violazione colposa di doveri inerenti alla custodia di cose sottoposte a sequestro disposto nel corso di un procedimento penale o dall'autorità amministrativa»*, all'esito delle modifiche normative intervenute, non concernono più la figura del custode nell'ambito del sequestro civile o del pignoramento, ma solo limitate al sequestro penale o amministrativo.

Va invece posta l'attenzione sull'art. 388 c.p. che attribuisce rilevanza penale alla condotta di *«mancata esecuzione dolosa di un provvedimento del giudice»* (ad es. custode che indebitamente rifiuti, ometta o ritardi un atto dell'ufficio) e art. 388 *bis* c.p., qualora (per dolo o per colpa) cagioni la distruzione o la dispersione ovvero agevoli la sottrazione o il deterioramento dei beni affidatigli. Entrambe a querela della persona offesa (intesa dalla giurisprudenza di legittimità quale creditore procedente in quanto a suo favore è disposto il vincolo).

Ancora poi, all'art. 67, comma 1, c.p.c. che attribuisce al giudice la facoltà di condannare il custode che non esegue l'incarico assunto ad una pena pecuniaria da € 250,00 a € 500,00 (natura *lato sensu* amministrativa).

10.2. La responsabilità civile.

Nei confronti delle parti.

Ai sensi dell'art. 67, comma 2, c.p.c., il custode è responsabile per i danni arrecati all'aggiudicatario del bene pignorato o al debitore a cui l'immobile è stato restituito o, più in generale, alle parti del procedimento di esecuzione-

ne qualora, nell'espletamento dell'incarico, non abbia osservato gli obblighi e i divieti impostigli dalla legge o dal giudice o, comunque, la diligenza del buon padre di famiglia (è significativo che il custode, sotto tale profilo, non sia equiparato al professionista).

Tale responsabilità, secondo la giurisprudenza maggioritaria, rientra nell'ambito della responsabilità aquiliana.

Ancora poi, ai sensi dell'art. 2051 c.c., il custode può essere responsabile per danno cagionato dalle cose in custodia, salvo che provi il caso fortuito.

Numerose sono le fattispecie concrete immaginabili in cui si può configurare una responsabilità civile del custode: ad esempio il custode è tenuto, nei confronti dell'aggiudicatario, oltre che a consegnargli il bene nello stato in cui si trovava al momento dell'aggiudicazione, a garantirgli la completa liberazione del cespite, sicché la mancata o tardiva esecuzione di tale incarico potrebbe giustificare una pretesa risarcitoria da parte dell'acquirente; oppure quando il custode non si adopera per consentire le visite all'immobile dei potenziali offerenti.

In ogni caso trattasi di debito personale, non a carico della procedura. Inoltre è una responsabilità «attenuata» nel caso di immobile che resta nel possesso del debitore.

Nei confronti dei terzi.

L'ausiliario risponde altresì dei pregiudizi arrecati, per dolo o colpa, ai terzi (in genere) nell'esecuzione dei compiti affidatigli.

Il custode è tenuto, nello svolgimento del suo compito, ad adottare tutte quelle cautele e precauzioni (sempre nei limiti della diligenza del buon padre di famiglia) per evitare che nella situazione data dall'immobile staggito derivino danni a terzi (si pensi, ad esempio, ad un tetto pericolante che può crollare e danneggiare i passanti).

La sua responsabilità rimane «attenuata» nel caso di immobile che resta nel possesso del debitore.

Proprio in forza di queste considerazioni occorre dire che il custode

deve essere posto nelle condizioni di svolgere il proprio compito, attraverso l'anticipazione (ove la procedura sia priva di fondi) delle spese occorrenti alla manutenzione del bene pignorato da parte dei creditori in forza dell'art. 8 del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 e dell'art. 95 c.p.c., la cui mancata anticipazione però, si badi, non giustificano la rinuncia del custode al mandato: una volta accettato l'incarico, il custode ha l'obbligo di proseguirlo, salvi giusti motivi.

11. Modelli

1. Comunicazione di primo accesso di Custode Giudiziario ed esperto al debitore esecutato o al terzo proprietario;

Raccomandata 1 A.R. o PEC

Tribunale di Nola – Ufficio esecuzioni immobiliari procedura NRG .../....

Oggetto: sopralluogo ed immissione nel possesso del custode giudiziario nonché accesso dell'esperto stimatore.

Il/la sottoscritto/a dr./dott.ssa, con la presente le comunica di essere stato/a nominato/a dal Giudice dell'Esecuzione, dr./dott.ssa, custode giudiziario del seguente immobile:

(identificazione descrizione immobile come da atto di pignoramento)

Lo/la scrivente e l'esperto stimatore, arch./ing., si recheranno presso la predetta unità immobiliare, per adempiere ai compiti del proprio ufficio, **il giorno/...../..... alle ore**

La presente Le viene inviata per invitarla ad essere presente con le chiavi dell'immobile pignorato. La avviso sin d'ora che, in caso di mancata Sua collaborazione, il/la sottoscritto/a sarà costretto/a, suo malgrado, all'utilizzo della forza pubblica (Carabinieri o Polizia) localmente competente, come da autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

Il/la sottoscritto/a comunica inoltre che:

- è ancora possibile evitare la vendita addivenendo ad un accordo con il/i creditore/i (a tal fine può contattare tempestivamente l'avv., nella qualità di difensore di Banca/Società/soggetto privato, con studio intel. ...cell..... Email, pec, ; l'avv. nella qualità di difensore di), ed è pertanto nel Suo interesse pervenire a

un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, per evitare ulteriori spese della procedura;

- gli occupanti dell'immobile pignorato non devono in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;

- dovrà rendersi disponibile a far visitare l'immobile pignorato ai potenziali acquirenti, nel giorno che il/la sottoscritto/a Le comunicherà con un preavviso di tre giorni;

- il giudice può disporre l'immediata liberazione del predetto immobile, anche nel caso di immobile adibito ad abitazione principale del debitore e della sua famiglia, nel caso di mancata collaborazione della procedura o danneggiamento dell'immobile pignorato;

- al più tardi al momento del trasferimento del bene il giudice emetterà comunque provvedimento di liberazione dell'immobile in questione;

- il giorno .../.../..... alle ore si terrà l'udienza nel corso della quale Giudice dell'Esecuzione potrà disporre la vendita dell'immobile pignorato;

- se non dichiara la residenza o non elegge domicilio in uno dei Comuni del Circondario del Tribunale, le comunicazioni e le notifiche Le verranno effettuate nella cancelleria del Giudice dell'Esecuzione;

- prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma dell'art. 569 c.p.c., può chiedere di sostituire all'immobile pignorato una somma di denaro (ai sensi dell'art. 495 c.p.c.) pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese; il Giudice può disporre, se ricorrono giustificati motivi, che il debitore versi con rateizzazioni mensili entro il termine massimo di 48 mesi la somma dovuta, maggiorata degli interessi scalari al tasso convenzionale pattuito ovvero, in difetto, al tasso legale.

Il sottoscritto Le rimette inoltre in allegato alla presente sia il provvedimento di nomina che l'atto di accettazione incarico del custode con la descrizione delle attività che lo scrivente è tenuto a svolgere

nonché gli obblighi di comunicazione al debitore esecutato la cui mancata conoscenza non potrà essere eccepita.

Distinti saluti

_____, .../.../.....

Il Custode giudiziario

dr./dott.ssa

2. *Verbale di primo accesso*

Avv.

Via

Telefax

PEC

Tribunale di Nola – Sez. Espropriazione Immobiliare

G.E. Dott.- Proc. es. n.

Tizio/Caio

Verbale di accesso del giorno.....

Io sottoscritto, nella qualità di custode nominato nella procedura segnata in epigrafe con decreto del, alle ore mi sono recato a alla Via n. per procedere al sopralluogo ed accesso nella unità immobiliare pignorata.

Ivi giunto rinvengo la presenza del Sig. (della Sig.ra) alla quale preliminarmente esibisco il decreto con il quale sono stato nominato custode giudiziario dei cespiti pignorati ed identifico il/la Sig. a mezzo documento di riconoscimento costituito da rilasciato da il dal quale rilevo che il/la medesimo è nato a il ed è residente aalla Via

Illustro dettagliatamente quali sono le funzioni e le attività che devo svolgere ed i doveri che ricadono sull'esecutato.

In particolare rende edotto l'esecutato che:

- 1) per effetto del pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve rendere il conto della propria gestione ai creditori e consegnare gli eventuali frutti al pignorante;
- 2) dalla data del pignoramento, il debitore esecutato e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile adibito ad abitazione e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, ma devono conservare il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia mantenendone e tutelandone l'integrità sotto la vigilanza del custode al quale è pertanto affidato un compito di vigilanza, di contenuto ampio, avente ad oggetto il rispetto dell'obbligo di conservazione predetto, e di tutti gli altri obblighi incombenti *ex lege* in capo al debitore;
- 3) in tutte le altre ipotesi diverse da quelle di cui al punto 2, in forza della procedura esecutiva, l'esecutato è divenuto mero detentore materiale delle unità immobiliari pignorate;
- 4) che è ancora possibile evitare la vendita proponendo istanza di conversione ex art. 495 c.p.c. o prendendo contatto con tutti i creditori – e non solo con il procedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile; che è nel suo interesse pervenire ad un eventuale accordo per nel più breve tempo possibile e ciò al fine di evitare ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento degli ausiliari del G.E. Comunico i recapiti del procuratore del creditore procedente e degli intervenuti;
- 5) che non oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata con il decreto ex art. 569 c.p.c. può chiedere al Giudice di disporre la vendita diretta alle condizioni e nei modi indicati dall'art. 568 bis c.p.c., depositando istanza - per uno o più lotti - unitamente alle/a offerta/e di acquisto (una per ogni lotto) con cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto.
- 6) che, se non vi ha già provveduto, deve effettuare presso la Cancelleria

del Giudice dell'esecuzione, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del Tribunale di Nola, giacché in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le notifiche o comunicazioni a lui/lei dirette saranno effettuate presso la Cancelleria del Giudice dell'esecuzione;

7) che nei giorni preventivamente concordati l'esecutato e/o l'occupante dovrà essere in loco per consentire la visita dell'immobile;

8) che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione dell'immobile pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile;

9) che il debitore è tenuto al regolare pagamento di oneri e spese condominiali (che sono per definizione legislativa "spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni");

Fornisco mio bigliettino da visita con tutti i recapiti ai quali potermi contattare ed acquisisco il recapito telefonico..... ed indirizzo *mail* dell'esecutato per eventuali comunicazioni.

Per quanto attiene il rendiconto di gestione dei beni pignorati relativo al periodo corrente dalla data di notifica del pignoramento ad oggi, il Sig. mi comunica che

.....
.....
.....
.....
.....

Eseguo poi un sopralluogo all'interno del cespite pignorato distinto con foglio ... p.lla sub..... ove rinvengo la presenza del Sig..... al quale preliminarmente documento la mia nomina come custode giudiziario, il ruolo che rivesto e la attività che devo

svolgere.

Identifico il/la Sig..... a mezzo documento di riconoscimento costituito da rilasciato da il dal quale rilevo che il/la medesimo è nato a il ed è residente aalla Via

l/la Sig..... mi riferisce di occupare l'immobile di proprietà di
.....
.....

A questo punto intimo al Sig di sospendere il pagamento del..... in favore di e di versare direttamente alla Custodia a mezzo assegno circolare all'ordine Custodia Giudiziaria Esecuzione Immobiliare R.G.E. dott.

Fornisco mio bigliettino da visita con tutti i recapiti ai quali potermi contattare ed acquisisco il recapito telefonico..... per eventuali comunicazioni.

Rilevo che in mancanza di titolo opponibile il pagamento avverrà a titolo di indennità di occupazione e che nei rapporti con lo stesso potrà essere ordinata in ogni tempo la liberazione dell'immobile non operando le limitazioni di cui all'art. 560 c.p.c.

Eseguo poi un sopralluogo all'interno dell'immobile ed a scattare alcuni rilievi fotografici.

A questo punto specifico che l'immobile pignorato versa in buone \ medie \ pessime condizioni di manutenzione:

a titolo esemplificativo : 1) sono presenti \ non sono presenti tracce di infiltrazioni; 2) le aperture sono dotate di infissi e porte munite di chiusure funzionanti; 3) tutte le utenze sono regolarmente allacciate e funzionanti;

5) la caldaia è stata ispezionata l'ultima volta il.....; 4) il giardino è curato\ non è curato ; 7) la recinzione risulta; 8) il fondo risulta coltivato.....9) fosse biologiche, pozzi neri e fognature.....
li.....

LCS _____

LCS _____

Il custode

dott.....

3. *Comunicazione del Custode Giudiziario all'amministratore condominiale;*

Amministratore condominio _____

Indirizzo _____

(Raccomandata 1 A/R o PEC)

Tribunale di Nola – Ufficio esecuzioni immobiliari procedura NERGE
 ___/___

Oggetto: Comunicazione di nomina a Custode Giudiziario

Con la presente, nella mia qualità di custode giudiziario (giusta decreto di nomina del _____) dell'immobile di proprietà di _____, sito in _____ (descrizione), oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. _____, Tribunale di Nola, assegnata al Giudice dell'esecuzione dr. _____,

considerato che tra i compiti previsti dalla legge vi sono la conservazione, l'amministrazione e la gestione degli immobili pignorati (artt. 65, comma 1, e 560 c.p.c.),

Le chiedo

- di farmi conoscere l'importo annuo degli oneri condominiali e l'ammontare degli oneri condominiali ad oggi non corrisposti, evidenziando l'esposizione maturata nell'anno in corso ed in quello precedente;
- di farmi pervenire copia delle richieste di pagamento inviate ai proprietari dell'immobile, dei verbali e delle assemblee condominiali, nonché ogni altra comunicazione afferente alla gestione del condominio, oltre che tutte le comunicazioni successive che andrà ad inviare, comprese le convocazioni delle assemblee;

Le preciso

che non sono ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile e più precipuamente dell'immobile pignorato.

Distinti saluti.

Luogo, _____

Il Custode giudiziario

4. Scheda di controllo fascicolo;

Tribunale di *** sezione Esecuzioni Immobiliari		
Creditore Procedente		
Debitore		
Titolo		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	
Pignoramento	Data di notifica	
	Data consegna cred. Proc.	
	Nr. RG e RP della nota di trascrizione	
	Data di Trascrizione	
Iscrizione a ruolo	Termine calcolato	
Scadenza in festivo? <input type="checkbox"/>	Data deposito nota iscriz.	
Documentazione depositata	titolo esecutivo	si
	precetto	si
	atto di pignoramento	si
	nota di trascr. /ann. pign.	si
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
Istanza di vendita	Termine calcolato	
Scadenza in festivo? <input type="checkbox"/>	Data deposito istanza v.	
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Termine calcolato	
	Data dep. documentazione	
	Ottenuta proroga del termine?	
	Numero immobili pignorati	
N. certificati di iscrizione e trascrizione depositati e visure catastali		
Certificato notarile e visure catastali		
Individuazione beni pignorati (es. p.m., p.ed. ...)	<i>*Attenzione: verificare se i termini sono rispettati rispetto alla proroga che risulta eventualmente concessa **Individuazione beni pignorati</i>	
Notifica ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti	Nome	(si/no)
Notifica ex. art.599 c.p.c. ai comproprietari	Nome	(si/no)
Annotazione altri pignoramenti	Nome	

5. *Prima relazione custode;*

TRIBUNALE DI NOLA

G.E. dr.ssa _____ - PROC. ES. n. __/____

PRIMA RELAZIONE CUSTODE

UDIENZA 569 C.P.C. ALLA DATA DEL _____

Il sottoscritto _____, nella qualità di custode nominato nella procedura in oggetto, in virtù del provvedimento del _____, espone quanto segue.

1) TITOLO ESECUTIVO DEL CREDITORE PROCEDENTE

Descrizione del titolo posto alla base dell'atto di precetto: tipologia di titolo, se giudiziale o stragiudiziale, del soggetti a favore ed in danno del quale si è formato.

Nessuna criticità da rilevare/Criticità da rilevare

2) ATTI DEL CREDITORE PROCEDENTE - RISPETTO DEI TERMINI PROCESSUALI

Esame dell'atto di precetto e relativa notifica; dell'atto di pignoramento e relativa notifica, della istanza di vendita e relativo deposito; della certificazione notarile o documentazione ipocatastale e relativo deposito.

Nessuna criticità da rilevare/Criticità da rilevare

3) IDENTIFICAZIONE BENE PIGNORATO CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI TRA PIGNORAMENTO E NOTA

Esame degli identificativi catastali contenuti nel titolo di provenienza del bene in capo al debitore esecutato, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Verifica della corrispondenza.

Nessuna criticità da rilevare/Criticità da rilevare

4) INDIVIDUAZIONE DEL DIRITTO PIGNORATO E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Esame della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.. Individuazione del titolo di provenienza in capo al debitore ed indicazione se l'acquisto sia fatto inter vivos o mortis causa. In questo ultimo caso segnalare al GE la sussistenza o la insussistenza della trascrizione dell'accettazione tacita di eredità. Verifica della continuità ventennale delle trascrizioni a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento. Individuazione del primo atto traslativo anteriore al ventennio.

Nessuna criticità da rilevare/Criticità da rilevare

5) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Indicazione di eventuali formalità iscritte trascritte in data antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Nessuna criticità da rilevare/Criticità da rilevare

6) AVVISI AI SENSI DELL'ART. 498 C.P.C.

Non vi sono creditori iscritti ai quali dover notificare l'avviso ex art. 498 c.p.c./l'avviso risulta notificato a tutti i creditori iscritti.

Nessuna criticità da rilevare/Criticità da rilevare

7) AVVISO AI SENSI DELL'ART. 599 C.P.C.

Non vi sono comproprietari ai quali dover notificare l'avviso ex art. 599 c.p.c./l'avviso risulta notificato a tutti i comproprietari.

Nessuna criticità da rilevare/Criticità da rilevare

8) CREDITORI INTERVENUTI

Verifica degli eventuali atti di intervento, segnalando se vi sia o meno intervento non titolato.

Nessuna criticità da rilevare/Criticità da rilevare

9) POSIZIONE DEL DEBITORE

Individuazione del regime patrimoniale della famiglia se trattasi di persona fisica e se risulta contratto matrimonio. La formalità del coniugio risulta presso il Comune di residenza, ma per le eventuali annotazioni deve essere acquisito, ove non presente agli atti, l'estratto di matrimonio presso il Comune dove è stato celebrato il matrimonio.

Nessuna criticità da rilevare/Criticità da rilevare

10) DESCRIZIONE DELL'ACCESSO E DICHIARAZIONI DELL'ESECUTATO

Descrizione di tutte le attività materiali compiute, segnalazione al GE di eventuali

problemi di sicurezza e del comportamento del debitore esecutato. Resoconto degli avvisi effettuati al debitore esecutato.

Nessuna criticità da rilevare/Criticità da rilevare

11) STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

Segnalare al GE se l'immobile è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con identificazione delle persone conviventi oppure se occupato da terzi.

- Immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare

Segnalare al GE se la situazione occupazionale riscontrata all'atto di accesso corrisponde con le risultanze anagrafiche acquisite.

Segnalare in che stato di conservazione si trova l'immobile con opportuni rilievi fotografici.

- Immobile occupato da terzi

Segnalare al GE le eventuali occupazioni di terzi, se sorrette da titolo oppure no: se sorrette da titolo, verificare la opponibilità dello stesso alla procedura ed il canone di locazione stabilito; se non sorrette da titolo, verificare unitamente all'esperto la indennità di occupazione.

Nessuna criticità da rilevare/Criticità da rilevare

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto _____, nella citata qualità di custode giudiziario,

DICHIARA

che, allo stato attuale, dall'esame di atti e documenti versati in atti, **non vi sono/vi sono** criticità da segnalare e si riserva di integrare la relazione dopo aver esaminato la perizia del CTU e la documentazione ad essa allegata;

che il debitore esecutato **ha prestato/non ha prestato** disponibilità e collaborazione e che, allo stato attuale, prevede che non ci saranno ostacoli nell'espletamento dell'incarico.

Si allegano in copia:

Nola, _____

Il custode

6. Ordine di liberazione ex art. 560 co. 7 cpc, terzi senza titolo;



TRIBUNALE DI NOLA

SECONDA SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO n. ____/____ R.G.E.

ORDINE DI LIBERAZIONE EX ART. 560 C.P.C.

II G.E.

letti gli atti della procedura espropriativa sopra indicata;

rilevato che l'immobile sotto indicato è oggetto della presente procedura espropriativa;

considerato che, ai sensi dell'art. 560, comma 7, c.p.c.: *“Il giudice dell'esecuzione, con provvedimento opponibile ai sensi dell'art. 617, ordina la liberazione dell'immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare oppure occupato da un soggetto privo di titolo opponibile alla procedura non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni”*;

considerato altresì che, ai sensi dell'art. 560, comma 10, c.p.c. *“l'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di quest'ultimi”*;

considerato, infine, che sempre ai sensi del comma 10 *“quando nell’immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un 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 a cura del 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 cura lo smaltimento o la distruzione”*;

P.Q.M.

- letto l’art. 560 c.p.c.

ORDINA a _____ nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, il seguente bene: immobile in _____, in C.F./C.T. al foglio __, p.lla __, sub. __, di consegnare immediatamente tale bene, libero da persone e cose, al custode giudiziario avv./dott./dott.ssa. _____;

DISPONE che il custode giudiziario provveda entro trenta giorni dalla data della presente decisione:

1. alla notificazione della presente ordinanza ai terzi che occupino l’immobile (diversi dai familiari conviventi del debitore) che siano stati previamente esattamente identificati dal custode negli accessi precedentemente eseguiti; nel caso in cui il custode non abbia eseguito precedenti accessi all’immobile, il custode deve eseguire un accesso al bene pignorato entro 10 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, procedendo al identificare le persone che occupano l’immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore). Nei confronti dei terzi occupanti l’immobile le notifiche si eseguono nei modi di legge o avvalendosi dell’ufficiale giudiziario

o in proprio dall'avvocato ex l. n. 53/1994;

2. in ogni caso alla comunicazione della presente ordinanza al debitore se possibile, a mezzo PEC all'indirizzo del debitore, ovvero, in subordine, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, nel luogo di residenza, o se questo risulta ignoto, nel luogo di domicilio, o se questo risulta ignoto, nel luogo di lavoro del debitore; nel caso in cui il debitore risulti stabilmente all'estero, compiuti i tentativi di comunicazione di cui sopra, non deve essere trasmessa alcuna ulteriore informazione al debitore, se il provvedimento risulti emesso in udienza, in caso contrario, la comunicazione al debitore, deve essere tentata anche all'estero;etto l'art. 560, comma 10, c.p.c.
 - letto l'art. 560, comma 10, c.p.c.

DISPONE l'attuazione del presente ordine a cura del custode giudiziario senza alcun intervento o richiesta all'Ufficiale Giudiziario (salvo quanto precede in punto di notifica dell'atto ai terzi occupanti l'immobile) e senza le formalità di cui agli articoli 605 e ss. c.p.c. (per cui non è necessario che si notifichi precetto per rilascio, né l'intervento dell'ufficiale giudiziario) e per l'effetto,

DISPONE che il custode giudiziario si attenga alle direttive di seguito indicate:

a) tempo dell'attuazione:

- il custode giudiziario darà immediata attuazione all'ordine di liberazione;
- il custode giudiziario potrà richiedere al G.E. (previa relazione dettagliata e specifica circa la situazione del bene) l'autorizzazione a soprassedere temporaneamente dall'attuazione dell'ordine nel caso di immobili ubicati in aree degradate e/o potenzialmente suscettibili di occupazione abusiva o di atti vandalici da parte di terzi; nel qual caso le operazioni dovranno essere terminate entro 15 gg dal versamento del saldo del prezzo (salvo

esonero dell'aggiudicatario o assegnatario);

b) modalità dell'attuazione:

- il custode giudiziario effettuerà l'accesso al bene al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire la liberazione entro i termini sopra indicati: in particolare, il custode verificherà in sede di accesso l'esigenza di avvalersi di eventuali ausiliari che possano coadiuvarlo nell'attività di liberazione (ad esempio: fabbro; medico legale; servizi sociali; accalappiacani; medico veterinario) e la eventuale necessità di avvalersi della forza pubblica;
- il custode giudiziario programmerà le date ed il numero degli accessi e la presenza degli ausiliari e della forza pubblica in modo da assicurare che la liberazione abbia luogo nei termini sopra indicati;

c) beni mobili:

- qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbano essere consegnati al custode o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode provvederà a una loro ricognizione eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo e provvederà altresì ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultano appartenere di asportarli, assegnando all'uopo un termine non inferiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale può riscontrarsi, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di rilevante valore o denaro oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato);
- il custode darà atto dell'intimazione (contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione) nel verbale da lui redatto nella sua qualità di pubblico ufficiale; in caso di assenza del soggetto intimato, il verbale dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del custode al debitore esecutato od al terzo occupante; una volta decorso il termine

assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col custode, il custode procederà – al minor costo possibile per la procedura – allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, sempre che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione; se, invece, i beni mobili rivestano ad avviso del custode un significativo valore economico, il custode provvederà alla loro vendita con le modalità ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate (con previsione, in caso di mancata vendita, di smaltimento o distruzione);

- letti gli artt. 560 e 68 c.p.c. e l'art. 14 legge Ordinamento Giudiziario

ORDINA alla forza pubblica di prestare assistenza e ausilio al custode giudiziario per le attività di liberazione dell'immobile pignorato e per l'effetto,

DISPONE che:

- il custode giudiziario comunichi agli organi della forza pubblica competenti per territorio la necessità di intervento per la liberazione dell'immobile;
- gli agenti della forza pubblica siano presenti alla data e all'ora fissate (eventualmente concordate) e, su richiesta del custode giudiziario, provvedano a vincere le resistenze degli occupanti nonché, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile;
- gli agenti della forza pubblica, su richiesta del custode giudiziario, prestino altresì la loro assistenza alle ulteriori operazioni di liberazione (a titolo esemplificativo: sostituzione delle serrature, perlustrazione dei luoghi, inventario dei beni mobili rinvenuti, verbalizzazione, ecc.) sino alla loro conclusione.

PRECISANDO CHE: nella nozione di Forza Pubblica rilevante a que-

sto fine sono ricompresi gli agenti di Pubblica Sicurezza, i Carabinieri, le Guardie di Finanza, i Vigili del Fuoco, gli Agenti di Custodia e le persone ad essi equiparate, nonché tutti quegli organismi non militarizzati i cui dipendenti sono investiti di potestà di coercizione diretta sulle persone e sulle cose ai fini dell'ordine e della sicurezza pubblica (Cass. pen., n. 4259 del 1986), e che tra questi ultimi rientrano anche gli Agenti della Polizia Municipale (Cass. pen., n. 5393 del 2005);

- letti gli artt. 560 e 68 c.p.c.

AUTORIZZA il custode giudiziario ad avvalersi quali ausiliari dei soggetti di seguito indicati: fabbro, medico legale, servizi sociali, accalappiacani, medico veterinario;

e per l'effetto:

DISPONE in particolare che:

- il medico legale verifichi, su eventuale richiesta del custode giudiziario, la necessità di ricovero delle persone occupanti l'immobile presso strutture sanitarie;
- i servizi sociali siano presenti, su eventuale richiesta del custode giudiziario, al momento delle operazioni di liberazione per l'adozione dei provvedimenti di propria competenza ai sensi dell'art. 403 c.c.;
- il medico veterinario verifichi, su eventuale richiesta del custode giudiziario, lo stato degli animali presenti nell'immobile e chiarisca la possibilità di smaltimento in caso di mancato asporto (vendita; macellazione; donazione; ecc.).

Si comunichi.

Nola, _____

Il giudice dell'esecuzione

7. Ordine di liberazione ex art. 560 co. 8 cpc, contestuale al decreto di trasferimento



TRIBUNALE DI NOLA

SECONDA SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO n. ____/____ R.G.E.

ORDINE DI LIBERAZIONE EX ART. 560 C.P.C.

Il G.E.

letti gli atti della procedura espropriativa sopra indicata;

rilevato che l'immobile sotto indicato è oggetto della presente procedura espropriativa;

considerato che, ai sensi dell'art. 560, comma 8, c.p.c.: *“salvo quanto previsto dal nono comma, il giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento”*;

considerato altresì che, ai sensi dell'art. 560, comma 10, c.p.c. *“l'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di quest'ultimi”*;

considerato, infine, che sempre ai sensi del comma 10 *“quando nell'immobile*

si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un 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 a cura del 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 cura lo smaltimento o la distruzione”;

P.Q.M.

- letto l'art. 560 c.p.c.

ORDINA a _____ nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, il seguente bene: immobile in _____, in C.F./C.T. al foglio __, p.lla __, sub. __, di consegnare immediatamente tale bene, libero da persone e cose, al custode giudiziario avv./dott./dott.ssa. _____;

DISPONE che il custode giudiziario provveda entro trenta giorni dalla data della presente decisione alla comunicazione della presente ordinanza al debitore se possibile, a mezzo PEC all'indirizzo del debitore, ovvero, in subordine, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, nel luogo di residenza, o se questo risulta ignoto, nel luogo di domicilio, o se questo risulta ignoto, nel luogo di lavoro del debitore; nel caso in cui il debitore risulti stabilmente all'estero, compiuti i tentativi di comunicazione di cui sopra, non deve essere trasmessa alcuna ulteriore informazione al debitore, se il provvedimento risulti emesso in udienza, in caso contrario, la comunicazione al debitore, deve essere tentata anche all'estero;

- letto l'art. 560, comma 10, c.p.c.

DISPONE l'attuazione del presente ordine a cura del custode giudiziario senza alcun intervento o richiesta all'Ufficiale Giudiziario (salvo quanto precede in punto di notifica dell'atto ai terzi occupanti l'immobile) e senza le formalità di cui agli articoli 605 e ss. c.p.c. (per cui non è necessario che si notifichi precetto per rilascio, né l'intervento dell'ufficiale giudiziario) e per l'effetto,

DISPONE che il custode giudiziario si attenga alle direttive di seguito indicate:

a) tempo dell'attuazione:

- il custode giudiziario darà immediata attuazione all'ordine di liberazione che dovrà concludersi in ogni caso entro l'approvazione del progetto di distribuzione;

b) modalità dell'attuazione:

- il custode giudiziario effettuerà l'accesso al bene al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire la liberazione entro i termini sopra indicati: in particolare, il custode verificherà in sede di accesso l'esigenza di avvalersi di eventuali ausiliari che possano coadiuvarlo nell'attività di liberazione (ad esempio: fabbro; medico legale; servizi sociali; accalappiacani; medico veterinario) e la eventuale necessità di avvalersi della forza pubblica;

- il custode giudiziario programmerà le date ed il numero degli accessi e la presenza degli ausiliari e della forza pubblica in modo da assicurare che la liberazione abbia luogo nei termini sopra indicati;

c) beni mobili:

- qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbano essere consegnati al custode o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode provvederà a una loro ricognizione eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo e provvederà altresì ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultano appartenere di asportarli, assegnando all'uopo un termine non inferiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale può riscontrarsi, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di rilevante valore o denaro oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato);

- il custode darà atto dell'intimazione (contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine

assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione) nel verbale da lui redatto nella sua qualità di pubblico ufficiale; in caso di assenza del soggetto intimato, il verbale dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del custode al debitore esecutato od al terzo occupante; una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all’asporto nei tempi e con le modalità concordate col custode, il custode procederà – al minor costo possibile per la procedura – allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, sempre che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione; se, invece, i beni mobili rivestano ad avviso del custode un significativo valore economico, il custode provvederà alla loro vendita con le modalità ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate (con previsione, in caso di mancata vendita, di smaltimento o distruzione);

- letti gli artt. 560 e 68 c.p.c. e l’art. 14 legge Ordinamento Giudiziario

ORDINA alla forza pubblica di prestare assistenza e ausilio al custode giudiziario per le attività di liberazione dell’immobile pignorato e per l’effetto,

DISPONE che:

- il custode giudiziario comunichi agli organi della forza pubblica competenti per territorio la necessità di intervento per la liberazione dell’immobile;
- gli agenti della forza pubblica siano presenti alla data e all’ora fissate (eventualmente concordate) e, su richiesta del custode giudiziario, provvedano a vincere le resistenze degli occupanti nonché, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell’immobile;
- gli agenti della forza pubblica, su richiesta del custode giudiziario, prestino altresì la loro assistenza alle ulteriori operazioni di liberazione (a titolo esemplificativo: sostituzione delle serrature, perlustrazione dei luoghi,

inventario dei beni mobili rinvenuti, verbalizzazione, ecc.) sino alla loro conclusione.

PRECISANDO CHE: nella nozione di Forza Pubblica rilevante a questo fine sono ricompresi gli agenti di Pubblica Sicurezza, i Carabinieri, le Guardie di Finanza, i Vigili del Fuoco, gli Agenti di Custodia e le persone ad essi equiparate, nonché tutti quegli organismi non militarizzati i cui dipendenti sono investiti di potestà di coercizione diretta sulle persone e sulle cose ai fini dell'ordine e della sicurezza pubblica (Cass. pen., n. 4259 del 1986), e che tra questi ultimi rientrano anche gli Agenti della Polizia Municipale (Cass. pen., n. 5393 del 2005);

- letti gli artt. 560 e 68 c.p.c.

AUTORIZZA il custode giudiziario ad avvalersi quali ausiliari dei soggetti di seguito indicati: fabbro, medico legale, servizi sociali, accalappiacani, medico veterinario;

e per l'effetto:

DISPONE in particolare che:

- il medico legale verifichi, su eventuale richiesta del custode giudiziario, la necessità di ricovero delle persone occupanti l'immobile presso strutture sanitarie;
- i servizi sociali siano presenti, su eventuale richiesta del custode giudiziario, al momento delle operazioni di liberazione per l'adozione dei provvedimenti di propria competenza ai sensi dell'art. 403 c.c.;
- il medico veterinario verifichi, su eventuale richiesta del custode giudiziario, lo stato degli animali presenti nell'immobile e chiarisca la possibilità di smaltimento in caso di mancato asporto (vendita; macellazione; donazione; ecc.).

Si comunichi.

Nola, _____

Il giudice dell'esecuzione

8. Ordine di liberazione ex art. 560 co. 9 cpc, inadempimento debitore e familiari



TRIBUNALE DI NOLA

SECONDA SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO n. ____/____ R.G.E.

ORDINE DI LIBERAZIONE EX ART. 560 C.P.C.

Il G.E.

letti gli atti della procedura espropriativa sopra indicata;

rilevato che l'immobile sotto indicato è oggetto della presente procedura espropriativa;

considerato che, ai sensi dell'art. 560, comma 9, c.p.c.: *“Il giudice dell'esecuzione, sentite le parti ed il custode, ordina la liberazione dell'immobile pignorato quando è ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti o comunque impedito lo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice, quando l'immobile non è adeguatamente tutelato o mantenuto in uno stato di buona conservazione, quando l'esecutato viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico”*;

considerato altresì che, ai sensi dell'art. 560, comma 10, c.p.c. *“l'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di quest'ultimi”*;

considerato, infine, che sempre ai sensi del comma 10 *“quando nell’immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un 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 a cura del 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 cura lo smaltimento o la distruzione”*;

P.Q.M.

- letto l’art. 560 c.p.c.

ORDINA a _____ nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, il seguente bene: immobile in _____, in C.F./C.T. al foglio __, p.lla __, sub. __, di consegnare immediatamente tale bene, libero da persone e cose, al custode giudiziario avv./dott./dott.ssa. _____;

DISPONE che il custode giudiziario provveda entro trenta giorni dalla data della presente decisione:

1.- alla comunicazione della presente ordinanza al debitore se possibile, a mezzo PEC all’indirizzo del debitore, ovvero, in subordine, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, nel luogo di residenza, o se questo risulta ignoto, nel luogo di domicilio, o se questo risulta ignoto, nel luogo di lavoro del debitore; nel caso in cui il debitore risulti stabilmente all’estero, compiuti i tentativi di comunicazione di cui sopra, non deve essere trasmessa alcuna ulteriore informazione al debitore, se il provvedimento risulti emesso in udienza, in caso contrario, la comunicazione al debitore, deve essere tentata anche all’estero;

2.- alla notificazione della presente ordinanza ai terzi che occupino l’immobile (diversi dai familiari conviventi del debitore) che siano stati previamente esattamente identificati dal custode negli accessi precedentemente

eseguiti ; nel caso in cui il custode non abbia eseguito precedenti accessi all'immobile, il custode deve eseguire un accesso al bene pignorato entro 10 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore). Nei confronti dei terzi occupanti l'immobile le notifiche si eseguono nei modi di legge o avvalendosi dell'ufficiale giudiziario o in proprio dall'avvocato ex l. n. 53/1994;

- letto l'art. 560, comma 10, c.p.c.

DISPONE l'attuazione del presente ordine a cura del custode giudiziario senza alcun intervento o richiesta all'Ufficiale Giudiziario (salvo quanto precede in punto di notifica dell'atto ai terzi occupanti l'immobile) e senza le formalità di cui agli articoli 605 e ss. c.p.c. (per cui non è necessario che si notifichi precetto per rilascio, né l'intervento dell'ufficiale giudiziario) e per l'effetto,

DISPONE che il custode giudiziario si attenga alle direttive di seguito indicate:

a) tempo dell'attuazione:

- il custode giudiziario darà immediata attuazione all'ordine di liberazione, salvo che – intervenuta l'aggiudicazione o l'assegnazione del bene – l'aggiudicatario o l'assegnatario dichiarino espressamente di esentarlo; in ogni caso le operazioni dovranno essere terminate entro 15 gg dal versamento del saldo del prezzo;

b) modalità dell'attuazione:

- il custode giudiziario effettuerà l'accesso al bene al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire la liberazione entro i termini sopra indicati: in particolare, il custode verificherà in sede di accesso l'esigenza di avvalersi di eventuali ausiliari che possano coadiuvarlo nell'attività di liberazione (ad esempio: fabbro; medico legale; servizi sociali; accalappiacani; medico veterinario) e la eventuale necessità di avvalersi della forza pubblica;

- il custode giudiziario programmerà le date ed il numero degli accessi e la presenza degli ausiliari e della forza pubblica in modo da assicurare che la liberazione abbia luogo nei termini sopra indicati;

c) beni mobili:

- qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbano essere consegnati al custode o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode provvederà a una loro ricognizione eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo e provvederà altresì ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultano appartenere di asportarli, assegnando all'uopo un termine non inferiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale può riscontrarsi, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di rilevante valore o denaro oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato);

- il custode darà atto dell'intimazione (contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione) nel verbale da lui redatto nella sua qualità di pubblico ufficiale; in caso di assenza del soggetto intimato, il verbale dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del custode al debitore esecutato od al terzo occupante; una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col custode, il custode procederà – al minor costo possibile per la procedura – allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, sempre che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione; se, invece, i beni mobili rivestano ad avviso del custode un significativo valore economico, il custode provvederà alla loro vendita con le modalità ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, provveden-

do infine al rendiconto delle somme incassate (con previsione, in caso di mancata vendita, di smaltimento o distruzione);

- letti gli artt. 560 e 68 c.p.c. e l'art. 14 legge Ordinamento Giudiziario,

ORDINA alla forza pubblica di prestare assistenza e ausilio al custode giudiziario per le attività di liberazione dell'immobile pignorato e per l'effetto,

DISPONE che:

- il custode giudiziario comunichi agli organi della forza pubblica competenti per territorio la necessità di intervento per la liberazione dell'immobile;

- gli agenti della forza pubblica siano presenti alla data e all'ora fissate (eventualmente concordate) e, su richiesta del custode giudiziario, provvedano a vincere le resistenze degli occupanti nonché, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile;

- gli agenti della forza pubblica, su richiesta del custode giudiziario, prestino altresì la loro assistenza alle ulteriori operazioni di liberazione (a titolo esemplificativo: sostituzione delle serrature, perlustrazione dei luoghi, inventario dei beni mobili rinvenuti, verbalizzazione, ecc.) sino alla loro conclusione.

PRECISANDO CHE: nella nozione di Forza Pubblica rilevante a questo fine sono ricompresi gli agenti di Pubblica Sicurezza, i Carabinieri, le Guardie di Finanza, i Vigili del Fuoco, gli Agenti di Custodia e le persone ad essi equiparate, nonché tutti quegli organismi non militarizzati i cui dipendenti sono investiti di potestà di coercizione diretta sulle persone e sulle cose ai fini dell'ordine e della sicurezza pubblica (Cass. pen., n. 4259 del 1986), e che tra questi ultimi rientrano anche gli Agenti della Polizia Municipale (Cass. pen., n. 5393 del 2005);

- letti gli artt. 560 e 68 c.p.c.

AUTORIZZA il custode giudiziario ad avvalersi quali ausiliari dei soggetti di seguito indicati: fabbro, medico legale, servizi sociali, accalappiacani, medico veterinario;

e per l'effetto:

DISPONE in particolare che:

- il medico legale verifichi, su eventuale richiesta del custode giudiziario, la necessità di ricovero delle persone occupanti l'immobile presso strutture sanitarie;

- i servizi sociali siano presenti, su eventuale richiesta del custode giudiziario, al momento delle operazioni di liberazione per l'adozione dei provvedimenti di propria competenza ai sensi dell'art. 403 c.c.;

- il medico veterinario verifichi, su eventuale richiesta del custode giudiziario, lo stato degli animali presenti nell'immobile e chiarisca la possibilità di smaltimento in caso di mancato asporto (vendita; macellazione; donazione; ecc.).

Si comunichi.

Nola, _____

Il giudice dell'esecuzione

9. Rendiconto trimestrale del custode

TRIBUNALE DI NOLA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
RENDICONTO EX ART.593 C.P.C.

Procedura R.G.E. N. ../.... nei confronti di

CUSTODE GIUDIZIARIO Dott. Commercialista/Avv.

AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dr./Dott.ssa

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione,

il/la sottoscritto/a, nella qualità di custode giudiziario del compendio pignorato, nominata con provvedimento del, trasmette alla S.V. il conto della gestione redatto in data riferito al periodo .././.... - .././.....:

CONTO DELLA GESTIONE

Poste attive (evidenziare dettaglio)	€,..
Poste passive (evidenziare dettaglio)	€,..
Saldo contabile custodia	€,..

Il saldo è depositato sul conto corrente n. acceso presso la banca

(Allegare estratto del conto corrente della procedura)

Descrizione delle attività svolte:

data e descrizione

ad esempio (sostituzione serrature; accessi con potenziali acquirenti; accessi periodici di controllo dell'integrità del bene; partecipazione ad assemblee condominiali; liberazione dell'immobile; interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria; direzione e controllo delle attività di asporto e trasferimento presso un depositario delle cose mobili appartenenti al debitore o a terzi rinvenute nell'immobile pignorato.

Con osservanza,

Luogo data.....,

Il custode giudiziario

Dott. Commercialista/Avv.

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Nola Il Consiglio dell'ordine - Periodo 2022/2026

Presidente Felice Rainone

Vice Presidente Antonio Ottaiano

Segretario Adele Aliperta

Tesoriere Luigi Bifulco

Consiglieri Giuseppe Fedele

Pasquale Forni

Giovanna Menichini

Domenico Molisso

Giovanni Prisco

Graziano Serpico

Francesco Simonetti

Finito di stampare nel mese di dicembre 2023
Arti Grafiche Domenico Scala - Nola (NA)