



# **LE OPERAZIONI ANTECEDENTI LA VENDITA LA NOMINA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO**

## **Il controllo preventivo del fascicolo**

**La nomina anticipata del custode giudiziario  
nelle prassi virtuose dei Tribunali**

**L'esempio del Tribunale di Milano**

# LA NOMINA ANTICIPATA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Con la nomina del perito il Giudice sostituisce al debitore un professionista, quale custode giudiziario, sin dalla fissazione dell'udienza ex art. 569 cpc e nomina del perito.

Una volta richiesta la visibilità del fascicolo occorre verificare immediatamente, contattando anche il perito, gli atti del fascicolo:

- il pignoramento e la nota di trascrizione;
- la relazione ipocatastale (anche notarile ai sensi dell'art. 567 cpc);
- l'istanza di vendita;

Occorre verificare:

- il titolo esecutivo e la sua notifica;
- la notifica del precetto;
- la notifica del pignoramento;
- il rispetto del termine per l'iscrizione a ruolo;
- la verifica degli allegati all'iscrizione a ruolo, in particolare deve essere verificata la dichiarazione di conformità del legale del creditore procedente (allegata una pronuncia circa l'inefficacia del pignoramento)

OVE SIANO RICONTRATE SITUAZIONI DA SEGNALARE OCCORRE DEPOSITARE IMMEDIATA COMUNICAZIONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Occorre poi verificare se il pignoramento è stato eseguito correttamente e contro i soggetti che risultano proprietari.

- Verifica del titolare del diritto.
- Verifica del diritto pignorato.

Rilevanza dell'acquisto mortis causa, il pignoramento di un bene ricadente nella comunione legale tra coniugi.

OVE SI VERIFICHI CHE IL CREDITORE PROCEDENTE NON TENUTO CONTO DEGLI ORIENTAMENTI DELLA CASSAZIONE OCCORRE DEPOSITARE IMMEDIATA COMUNICAZIONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE



# I COMPITI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

# I compiti del custode giudiziario

- **Accedere senza indugio**, con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro - per l'eventuale sostituzione delle serrature - e insieme al perito, al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione;
- **Comunicare** mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata i creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico al perito estimatore ed essere individuata in accordo con quest'ultimo;
- Qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un **titolo di occupazione** e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti;

# I compiti del custode giudiziario

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; **incassando, se dovuti, eventuali canoni** a carico degli occupanti;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;



- **depositare** una prima relazione sull'attività svolta all'udienza ex art. 569 c.p.c. e informare ogni 6 mesi il professionista che verrà delegato per le vendite in ordine all'andamento dell'attività di custodia, anche con riferimento allo stato di esecuzione dell'ordine di liberazione che verrà, sussistendone i presupposti emessi, al fine di consentire al professionista delegato di redigere esaustive relazioni semestrali sull'andamento della procedura nel suo complesso.

## **L'amministrazione e la gestione dell'immobile:**

- . accesso all'immobile e verifica dello stato di occupazione;**
  - . riscossione dei frutti;**
  - . interventi di manutenzione.**

## L'ACCESSO E LA VERIFICA DEI BENI PIGNORATI

Verifica dello stato occupativo

Verifica dell'immobile rispetto alle evidenze di perizia

Verifica dello stato dell'immobile: lavori urgenti e lavori differibili

Riscossione dei canoni di locazione per contratti opponibili

Riscossione di indennità di occupazione per contratto od occupazioni non opponibili

Fatturazione dei canoni di locazione

Disdetta dei contratti di locazioni

Intimazione dello sfratto per morosità e licenza di finita locazione



# **LA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE: IL NUOVO ORDINE DI LIBERAZIONE EX ART. 560 CPC**

## L'ART. 560 CPC RIFORMATO

ART. 560 CPC (Modo della custodia) :

Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'articolo 593.

Ad essi è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione.

Il giudice dell'esecuzione dispone, con provvedimento impugnabile per opposizione ai sensi dell'art. 617, la liberazione dell'immobile pignorato senza oneri per l'aggiudicatario o l'assegnatario o l'acquirente, quando non ritiene di autorizzare il debitore a continuare ad abitare lo stesso, o parte dello stesso, ovvero quando revoca l'autorizzazione, se concessa in precedenza, ovvero quando provvede all'aggiudicazione o all'assegnazione dell'immobile. Per il terzo che vanta la titolarità di un diritto di godimento di un bene opponibile alla procedura il termine per l'opposizione decorre dal giorno in cui si è perfezionata nei confronti del terzo la notificazione del provvedimento

## L'ART. 560 CPC RIFORMATO

(segue)

Il provvedimento è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione immobiliare, **senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti**, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se questi non lo esentano. Per l'attuazione dell'ordine il giudice può avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 681.

Quando nell'immobile si trovano **beni mobili** che non debbono essere consegnati, ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il **custode intima** alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi d'urgenza.

# L'ART. 560 CPC RIFORMATO

(segue)

Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, **mediante atto notificato dal custode**. Qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, i beni o documenti sono considerati abbandonati e il custode, salvo diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone **lo smaltimento o la distruzione**.



## L'ART. 560 CPC RIFORMATO

(segue)

Il giudice, con l'ordinanza di cui al terzo comma dell'articolo 569, stabilisce le modalità con cui il custode deve adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita. Il custode provvede in ogni caso, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità.

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



## L'ART. 560 CPC RIFORMATO IL NUOVO ORDINE DI LIBERAZIONE

IL NUOVO ORDINE DI LIBERAZIONE EX ART. 560 CPC **NON È PIÙ UN TITOLO ESECUTIVO** DA PORTARE IN ESECUZIONE.

IL NUOVO ORDINE DI LIBERAZIONE E' UN **PROVVEDIMENTO ENDOESECUTIVO DA ATTUARE** A CURA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO SENZA L'OSSERVANZA DELLE FORME EX ART. 605 CPC E SEGUENTI.

CONSEGUENZE:

IL CANCELLIERE **NON PUO'** APPORRE LA FORMULA ESECUTIVA

L'ATTESTAZIONE DI COPIA AUTENTICA PUO' ESSERE APPOSTA DIRETTAMENTE DAL CUSTODE GIUDIZIARIO

# L'ART. 560 CPC RIFORMATO

## IL NUOVO ORDINE DI LIBERAZIONE

**LA NOTIFICA** PARE OBBLIGATORIA IN UN CASO (TITOLO OPPONIBILE DA PARTE DELL'OCCUPANTE) OVVERO CONSIGLIABILE (OCCUPAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI QUALIFICATI E CONOSCIUTI AL MOMENTO DELL'ATTUAZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE, SOLO SE L'OCCUPAZIONE E' DA PARTE DI TERZI SOGGETTI (E NON DEL DEBITORE).

OCCORRE CERTAMENTE AVVISARE ANCHE IL DEBITORE NEL CASO OCCUPI L'IMMOBILE. TALE AVVISO E' UNA COMUNICAZIONE E NON UNA NOTIFICA (TELEGRAMMA, RACCOMANDATA A MANI, AVVISO SOTTO LA PORTA DI INGRESSO ALL'IMMOBILE).

## L'ART. 560 CPC RIFORMATO IL NUOVO ORDINE DI LIBERAZIONE

ULTERIORI CONSEGUENZE:

**GLI INCIDENTI DI ESECUZIONE EX ART. 610 CPC DIVENTANO MODALITA' DI ATTUAZIONE INDICATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE.**

**(NON PIU' RICORSO AL GIUDICE COMPETENTE CON PAGAMENTO DI CONTRIBUTO UNIFICATO, MA SEMPLICE ISTANZA AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE)**

TEMPI PIU' RAPIDI PER L'ATTUAZIONE PERCHE' PROCEDURA **DEFORMALIZZATA**. NON OCCORRE PIU' LA NOTIFICA DEL TITOLO ESECUTIVO E DEL PRECETTO, DELL'AVVISO DI SLOGGIO E DELL'INITIMAZIONE EX ART. 609 CPC.

# L'ORDINE DI LIBERAZIONE

La legge n. 12 del 11.02.2019 ha nuovamente modificato l'art. 560 cpc.  
Il nuovo ordine di liberazione deve essere adottato per le procedure generate dai pignoramenti notificati dal 13.02.2019.

## L'ORDINE DI LIBERAZIONE

Con la modifica normativa:

- È stata individuata una doppia procedura di liberazione;
- È stata ridotta la discrezionalità del giudice sull'emissione dell'ordine di liberazione;
- È stata disciplinata la prosecuzione dell'occupazione del bene;
- Sono state introdotte obbligazioni a carico del debitore;

## L'ORDINE DI LIBERAZIONE

- Le modalità di visita sono stabilite dal giudice;
- La norma non indica le modalità di messa in esecuzione dell'ordine di liberazione;
- La norma non regola la destinazione dei beni mobili collocati all'interno dell'immobile

## L'ART. 560 CPC RIFORMATO

### LE VISITE ALL'IMMOBILE

#### ENTRO 15 GIORNI DALLA RICHIESTA:

- IL PROBLEMA DELLE OPPOSIZIONI DI TERZI SOGGETTI
- NO INTRODUZIONE DEL GIUDIZIO PER PERDITA DI CHANCE

#### VISITE SEPARATE

- LA FRAMMENTAZIONE DELLE VISITE

## L'ART. 560 CPC RIFORMATO

### IN SINTESI

Aumenta il carico di lavoro ma per il custode

**NON AUMENTANO I COMPENSI**