



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA  
Prima Sezione Civile – Gruppo Esecuzioni Immobiliari

**Circolare n.1/2020 in materia di custodia giudiziaria ex L. n. 12/2019 (di riforma dell'art. 560 c.p.c.)**

Il Giudice Coordinatore del Gruppo Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia Dott.ssa Gabriella Zanon:

Premesso:

- che l'art. 560 c.p.c., modificato a seguito dell'entrata in vigore della L. n. 12/2019, di conversione del D.L. n. 135/2018, così prevede:
  - al 3° comma che *“il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma”*;
  - al 6° comma che *“il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare”*;
  - all'8° comma che *“fermo quanto previsto dal sesto comma, quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586”*
- che a sensi e per gli effetti del combinato disposto dei commi, 3, 6 e 8 del nuovo art. 560 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione è tenuto ad emettere ordine di liberazione dell'immobile pignorato con il decreto di trasferimento, ed all'interno di esso, in favore del solo aggiudicatario/assegnatario;
- che il Giudice dell'Esecuzione può, ovvero ancora deve, emettere l'ordine di liberazione, in via anticipata rispetto al decreto di trasferimento, nei soli casi in cui:
  - a) l'immobile non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (e cioè quando l'immobile sia abitato da soggetti diversi dalla parte esecutata, oppure sia abitato dai soli familiari del debitore, ovvero ancora quando l'immobile abbia una destinazione diversa da quella abitativa), e ciò, sempre che l'occupante non vanti un titolo opponibile alla procedura, ex art. 2923 c.c.;
  - b) l'immobile sia abitato dal debitore e da dal suo nucleo familiare, ma il bene non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo dell'occupante o degli occupanti, ovvero ancora quando il debitore abbia violato gli altri obblighi che la legge pone a suo carico e tutela degli interessi dei creditori, nonché dei potenziali offerenti e preordinati al corretto e celere svolgimento della procedura esecutiva;
- che l'art. 560 c.p.c., nella sua nuova formulazione, si applica a tutte le procedure esecutive immobiliari per le quali l'atto di pignoramento risulti perfezionato a far data dal 13 febbraio 2019, ancorché la notifica dell'atto di pignoramento sia stata richiesta in data precedente il 13 febbraio 2019;

Ritenuto, nel contempo:

- che la verifica dello stato di occupazione dell'immobile, nonché di conservazione e manutenzione dello stesso, ai fini di cui ai sopra richiamati commi 3 e 6 dell'art. 560 c.p.c., renda opportuna la sostituzione dell'esecutato nella funzione di custode e la nomina del custode giudiziario già prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e più precisamente già al momento della nomina del CTU per la stima del diritto immobiliare pignorato;

Precisa che:

- per le procedure esecutive immobiliari pendenti alla data del 13 febbraio 2019 continuano ad applicarsi, in materia di custodia giudiziaria, le disposizioni introdotte a seguito della conversione nella L. n. 119/2016 del D.L. n. 59/2016 ed interpretate dal Tribunale nei seguenti termini:

- 1) salvo diverso provvedimento del G.E., la nomina del custode giudiziario avverrà al momento dell'emissione dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e dunque contestualmente alla nomina del professionista delegato, ex art. 591 bis c.p.c.;
- 2) l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile dovrà essere richiesta dal custode giudiziario al G.E., salva dispensa scritta dell'aggiudicatario/assegnatario da documentarsi nel fascicolo dell'esecuzione, al più tardi al momento dell'aggiudicazione/assegnazione dell'immobile. L'ordine emesso dal Tribunale dovrà essere eseguito prima dell'emissione del decreto di trasferimento e comunque non oltre l'approvazione del piano di riparto, con le modalità deformalizzate introdotte con la L. n. 119/2016 di conversione del D.L. n. 59/2016, e cioè a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura esecutiva, anche per ciò che riguarda i beni mobili presenti all'interno degli immobili, secondo le indicazioni di volta in volta impartite dal G.E.;
- 3) ove al momento dell'emissione del decreto di trasferimento l'ordine di liberazione non sia stato ancora chiesto al G.E. dal custode giudiziario, ovvero ancora non sia stato ancora emesso dal G.E., la liberazione dell'immobile dovrà necessariamente essere eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario/assegnatario in forza del decreto di trasferimento, che costituisce titolo in favore di quest'ultimo solo;

- per le procedure esecutive immobiliari iniziate a far data dal 13 febbraio 2019 dovranno invece applicarsi le seguenti diverse disposizioni in materia di custodia giudiziaria:

- 1) la sostituzione della parte esecutata nella funzione di custode preconstituito ex lege (art. 559 c.p.c.) dell'immobile pignorato, con il custode giudiziario, salvo diverso provvedimento del G.E. avverrà contestualmente alla nomina del CTU per la stima del bene pignorato, purché su richiesta di almeno uno dei creditori muniti di titolo esecutivo;
- 2) la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari comunicherà al CTU il decreto di nomina del custode giudiziario ed a quest'ultimo il decreto di nomina del perito dell'Ufficio, di modo che i predetti possano coordinarsi nello svolgimento delle rispettive attività;
- 3) il custode giudiziario eseguirà il primo accesso nell'immobile insieme al CTU incaricato delle operazioni peritali, anche per la verifica dei presupposti di cui all'art. 560, 3° comma c.p.c. e per la verifica dello stato di conservazione/manutenzione dell'immobile ai fini di cui al successivo 6° comma: se del caso avvalendosi della forza pubblica e del fabbro, previa autorizzazione del G.E. ove l'autorizzazione non sia già contenuta nel decreto di nomina del custode;
- 4) la verifica di cui al punto che precede dovrà:
  - 4.1) estendersi anche all'eventuale esistenza di unioni civili e di convivenze more uxorio, ex L. n. 76/2016: e dovrà avvenire anche con l'acquisizione del certificato di stato di famiglia dell'esecutato, del certificato di residenza del predetto e dei suoi familiari e delle risultanze dei registri dello stato civile, oltre ad ogni altro elemento utile (comprese eventuali bollette

delle utenze di luce, gas, ecc. e la presenza all'interno dell'abitazione dei beni di cui all'art. 514, n. 2 c.p.c.);

4.2) essere eseguita attraverso report fotografico e descrittivo dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;

e dovrà sempre essere seguita dal deposito nel fascicolo dell'esecuzione di una relazione scritta al G.E.;

- 5) a far data dal primo sopralluogo il custode giudiziario dovrà eseguire periodici sopralluoghi dell'immobile per la verifica della permanenza, ovvero ancora della modifica, dei presupposti indicati nei punti 3 e 4 che precedono, vigilando affinché il debitore e il suo nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità: con onere per il custode giudiziario di relazioni di aggiornamento al G.E.;
- 6) ove risulti che l'immobile non sia abitato, o non sia più abitato, dall'esecutato (con o senza nucleo familiare), ovvero ancora che l'occupante/i non sia/no titolare/i, ovvero ancora non lo sia/no più, di un diritto opponibile alla procedura, ovvero ancora quando l'immobile abbia una destinazione diversa da quella abitativa, il custode giudiziario dovrà presentare istanza al G.E. affinché quest'ultimo, sentite le parti previa eventuale fissazione di udienza, emetta ordine di liberazione al più tardi con l'ordinanza di vendita e di nomina del professionista delegato;
- 7) analogamente, ove risulti che l'esecutato e/o i suoi familiari non mantenga/no, ovvero ancora non conservi/no il bene con la diligenza del buon padre di famiglia compiendo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendessero necessarie, ovvero ancora ponesse/ro in essere atti o azioni dirette a danneggiarlo, ovvero ancora ingiustificatamente ostacolasse/ro le visite degli interessati all'acquisto, ovvero ancora i sopralluoghi del custode giudiziario, quest'ultimo dovrà presentare istanza al G.E. affinché quest'ultimo, sentite le parti, ne ordini la liberazione;
- 8) nel caso di ordine di liberazione anticipato rispetto al decreto di trasferimento, e dunque nei casi di cui ai punti 6 e 7 che precedono, la liberazione dell'immobile avverrà con le modalità deformalizzate introdotte con la L n. 119/2016 di conversione del D.L. n. 59/2016, ovvero a spese della procedura esecutiva ed a cura del custode giudiziario, secondo le istruzioni di volta in volta impartite dal G.E. anche per ciò che concerne gli eventuali mobili ivi contenuti;
- 9) in tutti gli altri casi diversi da quelli di cui al punto n. 8 che precede, e dunque quando l'ordine di liberazione in favore dell'aggiudicatario/assegnatario sia contenuto nel decreto di trasferimento, la liberazione dell'immobile, e dei mobili in esso eventualmente contenuti, dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario/assegnatario, con il ricorso alla procedura ex art. 605 c.p.c., dovendosi escludere l'ultrattività del custode giudiziario dopo il trasferimento del bene;
- 10) a seguito dell'emissione dell'ordinanza di delega le visite degli immobili richieste dagli interessati saranno fissate dal custode giudiziario, salvo diverso ordine del Giudice dell'Esecuzione, dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo preavviso all'esecutato di almeno 48 ore.
- 11) Ulteriori disposizioni delle modalità di esecuzione delle attività di custodia potranno essere stabilite dal Giudice dell'Esecuzione con il decreto di nomina del custode.

Venezia, 17 febbraio 2020

Il Giudice Coordinatore

Dott.ssa Gabriella Zanon