

Le novità in tema di custodia

di Stefania Frojo
Giudice Tribunale di Ivrea

Ivrea, 08 novembre 2019

Normativa di riferimento

- ▶ **65 c.p.c.:** **poteri** custode (conservazione/amministrazione beni pignorati);
 - ▶ Compenso;
- ▶ **559 c.p.c.:** **nomina** custode
 - ▶ con il pignoramento il debitore è costituito ex **lege** custode dei beni pignorato senza diritto al compenso;
 - ▶ **sostituzione** del debitore nella custodia del bene (facoltativa: istanza del creditore; obbligatoria: inosservanza degli obblighi incombenti sul debitore; bene non occupato dal debitore; momento di autorizzazione alla vendita);

Il nuovo art. 560 c.p.c.

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

Il custode nominato 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.

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.

Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti.

Le **modalità del diritto di visita** sono contemplate e stabilite nell'ordinanza di cui all'articolo 569.

Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

Al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione.

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'articolo 586.

applicazione alle procedure in corso

TESI maggioritaria (art. 1 comma 4 L. 12/2019)

- ▶ Procedure iniziate successivamente al 13/02/2019
 - ▶ Momento rilevante: **perfezionamento** notifica nei confronti del debitore esecutato;

TESI minoritaria

applicazione della *ratio* della norma alle procedure in corso in un'ottica costituzionalmente orientata (cfr. ad esempio Tribunale Siracusa, ordinanza 3/09/2019);

abrogazione del
c.d. periodo di
tolleranza in
favore del
debitore
esecutato che sia
creditore verso
una Pubblica
Amministrazione
in relazione al
termine di rilascio
dell'immobile
pignorato

- ▶ Presupposto soggettivo (creditore PA)
- ▶ Presupposto oggettivo (crediti ammontare superiore; prova);
- ▶ Differimento *dies* a quo rilascio (sei - nove mesi dal decreto trasferimento)
- ▶ Menzione avviso 570;

560 c.p.c.: modifiche per effetto del d.l. 135/2018 conv. dalla L. 12/2019;

- ▶ favor per la **permanenza** del debitore nella propria abitazione sino alla vendita (coincidente con l'emissione del decreto di trasferimento) (art. 2 e 29 Cost.);
- ▶ **liberazione anticipata obbligatoria**: incide sulla *discrezionalità* del giudice sul *quando* dell'ordine di liberazione rispetto a situazioni peculiari;

due regimi



▶ Immobili adibiti ad ABITAZIONE dall'esecutato (c.d. «prima casa» del debitore)

▶ Immobile NON ABITATI dal debitore e dal suo nucleo familiare

Immobili adibiti ad ABITAZIONE

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

.... L'identificazione dell'immobile «destinato» ad uso abitativo

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

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



NOTIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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

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

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

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

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

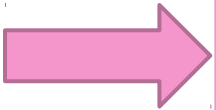
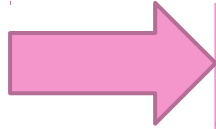
2. interpretazione sostanziale: il debitore può ottemperare agli obblighi impostigli solo se è presente nell'immobile;

conseguenza: liberazione anticipata in caso di occupazione del bene da parte dei *sol*i congiunti;

..... occupazione dal solo esecutato?

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

*... familiari
che con lui
convivono*



Tesi estensiva (maggioritaria):
familiari «a **qualsiasi titolo**» purché
abitino insieme al debitore;

Tesi restrittiva (minoritaria): solo la
famiglia **anagrafica** (l'accertamento
dell'esistenza del nucleo familiare
convivente non può che essere
documentale)

- ▶ N.B.: acquisire il certificato
anagrafico di residenza e lo stato di
famiglia dell'esecutato al momento
del pignoramento;
- ▶ famiglia fondata sul **matrimonio**,
famiglia **fatto** e unioni **civili**
(dizione legislativa è generica);

i doveri di collaborazione del debitore

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

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

secondo una tesi (allo stato minoritaria): assume carattere innovativo:

❖ permane anche dopo la nomina custode con funzione di controllo giudiziale sul rispetto degli obblighi imposti;

▶ contenuto dell'obbligo di rendicontazione:

- ▶ attività manutenzione del fondo in buono stato manutenzione;
- ▶ attività per preservare l'integrità del bene;
- ▶ comunicazione eventuali variazioni nello stato di occupazione;
- ▶ gestione rendite in caso di autorizzazione giudiziale alla locazione;

... segue sui doveri del debitore

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

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

.. segue sui doveri del debitore

divieto di concedere in **locazione senza** autorizzazione G.E. (in genere di concedere in godimento il bene a terzi);

- ▶ ammessa locazione parziale;
- ▶ a carico *esclusivo* del solo debitore (soppressione inciso «*ad essi*» di cui 560 comma 2° previgente c.p.c.)
 - ▶ tesi prevalente: continua a valere anche per il custode;
- ▶ difetto di autorizzazione è causa di inopponibilità;

*Le ipotesi tassative di
liberazione anticipata
obbligatoria*

*art. 560 comma **6°** c.p.c.*

1. Immobile NON abitato dal debitore e dal suo nucleo

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

- ❑ **occupato** dall'esecutato **successivamente** alla notifica del pignoramento;
- ❑ **occupato** solo dai **familiari** dell'esecutato, da soggetti diversi dall'esecutato e dalla sua famiglia;
- ❑ **immobile** ad uso abitativo che **non** costituisce **stabile residenza** dell'esecutato (c.d. seconda casa);

Tesi minoritaria:

- ❑ occupato **solo** dal debitore;

Caso ancora dubbio:

- ❑ **immobile** avente una **destinazione catastale** diversa da quella abitativa (negozio o ufficio);

2. «omessa adeguata tutela e manutenzione del bene in stato di buona conservazione»

contenuto: (tesi preferibile) obblighi strumentali al *non deperimento* del bene;

- ▶ esclusione: pagamento di spese condominiali, pagamento imposte, mancato rendiconto;

3. «ostacolo alle visite di potenziali interessati»

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

4. «inosservanza degli obblighi che la legge pone a carico del debitore»

- ▶ contenuto: obblighi che *incidono* direttamente sul bene e sull'esito della vendita;
 - ▶ esempi: obbligo di far accedere il perito, di consentire di visitare il bene al custode al fine di operare la sua vigilanza, non danneggiare il bene.
 - ▶ casi di esclusione: violazioni che, se presenti, giustificano appunto una mera sostituzione del custode
 - ▶ Es.: violazione obbligo rendiconto;

Poteri e doveri del custode

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

Aspetti procedurali sulla liberazione anticipata

- ▶ ordine è **vincolato** (non esige istanza del creditore);
- ▶ forma di **ordinanza** (art. 487 c.p.c.)
 - ▶ previa audizione del custode e debitore (e terzo occupante);
- ▶ **attuazione:**
 - ▶ abrogazione espressa del regime semplificato;
 - ▶ o.d.l.: ordine auto-esecutivo (*self-executing*);
 - ▶ in caso di decreto di trasferimento: attuazione a cura dell'aggiudicatario nelle forme del procedimento ex art. 605 c.p.c.;
 - ▶ è sufficiente l'ingiunzione contenuta nell'ordine ex art. 586 c.p.c. oppure occorre duplicare l'ordine?

... segue sui strumenti di tutela

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

.... *Beni mobili relitti nell'immobile*

(abrogazione espressa della specifica disciplina)

- ▶ tesi maggioritaria:
 - ▶ in caso di esecuzione dell'ingiunzione al rilascio: applicazione diretta dell'art. **609** c.p.c.
 - ▶ in caso di o.d.l.:
 - ▶ fissazione di termine al debitore di intimazione all'asporto;
 - ▶ omesso asporto alla scadenza: presunzione di abbandono salvo elementi di segno contrario (ad es. notevole entità);