



**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Ai professionisti delegati e custodi giudiziari

Circolare in materia di applicazione del nuovo art. 560 c.p.c. così come modificato dal Decreto-legge 30 dicembre 2019 n. 162, coordinato con la legge di conversione 28 febbraio 2020, n. 8 – Integrazione avvisi di vendita

Facendo seguito alla Circolare emessa in data 11/03/2020, di cui si richiama integralmente il contenuto, si rammenta che il nuovo art. 560 c.p.c. – disposizione applicabile a tutte le procedure pendenti per le quali non vi sia stata aggiudicazione entro il 29/02/2020 - recita testualmente:

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

[II]. 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.

[III]. 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.

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

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

[VI]. 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. 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.

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

[VIII]. *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".*

Particolare attenzione deve essere riservata al sesto comma della suddetta disposizione che ha innovato le modalità di liberazione dell'immobile abitato dal debitore esecutato (sia da solo sia unitamente ai suoi familiari), prevedendo che la medesima sia attuata a cura del custode "*senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 c.p.c. e seguenti*", con provvedimento c.d. *self-executing*, solamente se richiesta dall'aggiudicatario, non prima che siano decorsi sessanta giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento al medesimo e non oltre centoventi giorni.

Ciò posto, è necessario che i professionisti delegati, previa audizione se del caso del custode, abbiano cura di verificare se l'immobile sia abitato dal debitore esecutato, acquisendo il certificato anagrafico di residenza qualora non risulti già in atti e svolgendo apposito sopralluogo.

Laddove l'immobile non fosse abitato dal debitore (poiché, ad esempio, libero o già liberato ovvero avente destinazione non abitativa) gli ordini di liberazione verranno emessi secondo il modello previgente e nulla dovrà essere modificato nell'ambito dell'avviso di vendita.

Diversamente, nel caso in cui dalle risultanze documentali e dai correlati sopralluoghi emerga che l'immobile è occupato dal debitore, è necessario che la sopra richiamata modificazione normativa sia portata a conoscenza dei potenziali offerenti, rendendoli edotti tra l'altro della facoltà di richiedere la liberazione a cura del custode, dovendo in difetto provvedere a tale incombenza a proprie spese nelle forme dell'esecuzione per rilascio ex art. 605 c.p.c.

Giova ribadire che, alla luce della nuova formulazione dell'art. 560 c.p.c., l'obbligo di puntuale descrizione dello stato di occupazione nell'avviso di vendita assuma ancor più rilievo atteso che esso incide sulla modalità di attuazione forzosa della liberazione, di talché dovrà essere assolto sulla scorta di specifici accertamenti (ad esempio, certificato anagrafico di residenza e sopralluogo) e non sulla base di mere prospettazioni offerte dal debitore.

I professionisti delegati, pertanto, negli avvisi di vendita in corso di predisposizione dovranno richiamare il disposto dell'art. 560 c.p.c., come da ultimo modificato, segnalando ai potenziali offerenti la facoltà di richiedere la liberazione a cura del custode ed a spese della procedura.

Al fine di evitare che la procedura subentri in uno stato di quiescenza in attesa delle determinazioni dell'aggiudicatario sul punto, è necessario assegnare al medesimo un termine per l'esercizio di tale facoltà, individuabile in trenta giorni dal versamento del saldo prezzo. Resta, chiaramente, fatta salva la facoltà per l'aggiudicatario di avanzare tale richiesta sin dal momento della presentazione dell'offerta.

Nel caso in cui l'aggiudicatario abbia avanzato istanza per la liberazione a cura del custode entro il termine suddetto, il professionista delegato avrà cura di depositare, contestualmente al decreto di trasferimento, la bozza dell'ordine di liberazione (in formato *word* ovvero editabile) utilizzando lo schema base già in uso, nella quale dovranno essere richiamati, in parte motiva, il nuovo testo dell'art. 560 c.p.c. e la

richiesta dell'aggiudicatario di procedere alla liberazione a cura del custode e a spese della procedura, e dovrà essere inserito, testualmente, il seguente dispositivo:

"P.Q.M.

ingiunge al debitore e a chiunque altro ne abbia la detenzione o il possesso di rilasciare gli immobili pignorati di cui sopra, nella disponibilità del Custode, liberi da persone e/o cose, non oltre il termine di sessanta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento così come previsto dall'art. 560 comma 6° c.p.c;

dispone che, in caso di mancato spontaneo rilascio, il Custode provveda a fissare la data di accesso per il rilascio nel termine dei successivi venti giorni, dandone comunicazione all'occupante in forma scritta;

dispone che in caso di inottemperanza il Custode provveda a fissare l'ultimo accesso entro il termine dei successivi venti giorni, previo accordo con gli ausiliari e la Forza Pubblica;

autorizza il Custode ad avvalersi, laddove necessario, della Forza Pubblica, dell'unità sanitaria o di altri ausiliari (quali Servizi Sociali territorialmente competenti, fabbro, accalappiacani, ecc...) al fine di adottare i provvedimenti più opportuni per preservare le ragioni dei creditori o dell'aggiudicatario ed assicurare l'adeguata assistenza all'esecutato e ai familiari presenti nell'immobile;

dispone che in ordine ai beni mobili e documenti rinvenuti all'interno dell'immobile, il Custode provveda a norma dell'art. 560 comma 6 c.p.c. nella sua formulazione vigente;

dispone che il Custode rediga sintetico processo verbale delle operazioni e provveda a depositarlo in via telematica".

Al fine di evitare ritardi nell'esecuzione dell'ordine di liberazione con conseguente mancato rispetto del termine ultimo fissato dal legislatore per la consegna dell'immobile (centoventi giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento), il custode provvederà con assoluta sollecitudine a comunicare, possibilmente contestualmente, il decreto di trasferimento all'aggiudicatario e l'ordine di liberazione al debitore esecutato.

Per agevolare la celerità del procedimento ed evitare che le raccomandate restino giacenti e non ritirate, tenuto conto che la notificazione dell'ordine di liberazione non è prevista dalla disciplina positiva e non richiede comunque l'adozione di particolari formalità di rito, il custode potrà comunicare l'ordine di liberazione anche *brevi manu*, con contestuale predisposizione di un verbale di accesso.

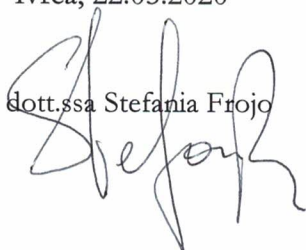
Laddove siano stati già pubblicati avvisi di vendita per gli esperimenti già fissati, i professionisti delegati potranno integrare tali avvisi mediante atto separato contenente le suddette indicazioni da pubblicare sui siti *internet* ex art. 490 comma 2° c.p.c. o comunque da rendere noto ai potenziali offerenti al più tardi al momento di apertura delle offerte di acquisto.

Resta ferma la modalità attuativa dell'ordine di liberazione qualora la liberazione sia disposta nelle ipotesi previste dall'art. 560 comma 6° c.p.c. ovvero nei casi in cui l'immobile non sia abitato dal debitore oppure, infine, nel caso in cui abbia una destinazione non abitativa (cfr. locale ad uso deposito, commerciale o altro).

Manda alla Cancelleria per la comunicazione a tutti i custodi e professionisti delegati.

Ivrea, 22.05.2020

dott.ssa Stefania Frojo



I Giudici dell'esecuzione immobiliare

dott. Augusto Salustri

