



Diritto Civile - Archivio

Il d.l. n. 59 del 2016 e le novità in tema di custodia nell'espropriazione immobiliare

di [Lunella Caradonna](#)

19 settembre 2016

Sommario:

Le nuove norme introdotte dal decreto legge 3 maggio 2016, n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 30 giugno 2016, n. 119 (pubblicato sulla G.U.R.S. 2 luglio 2016, n. 153) in materia di custodia.

Il decreto legge n. 59 del 2016 rubricato “*Disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali, nonché a favore degli investitori in banche in liquidazione*” ha introdotto nell’ordinamento giuridico delle **misure finalizzate alla velocizzazione del recupero dei crediti** attraverso la previsione di procedure caratterizzate da adempimenti semplificati atti a garantire la certezza dei tempi di soddisfacimento dei crediti.

Si tratta di una direzione già intrapresa dal legislatore, nel settore dell’espropriazione, atteso il recente intervento legislativo in materia attuato con il decreto legge n. 83 del 27 giugno 2015, convertito con modificazioni dalla legge n. 132 del 6 agosto 2015.

In tale contesto l’art. 4 del D. L. n. 59 del 2016, modificando il capo terzo del codice di procedura civile, ha significativamente riformato il **dettato dell’art. 560**

c.p.c che tratta della custodia.

L'art. 560 c.p.c. è stato convertito con modificazione dalla legge di conversione n. 119 del 2016 e l'intervento della riforma ha riguardato il **contenuto del terzo, quarto e quinto comma dell'art. 560 c.p.c.**

Nuova formulazione dell'art. 560 c.p.c., terzo comma.

La prima modifica è il periodo premesso all'art. 4, comma 1, lett. d), n. 1, dalla legge di conversione n. 119 del 2016 che recita "*il giudice dell'esecuzione dispone, con provvedimento impugnabile per opposizioni 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*".

E' utile premettere che la tematica della **custodia dei beni pignorati** è strettamente connessa a quella **dell'efficacia del processo esecutivo**, atteso che se il debitore esegutato continua ad esercitare una potestà di fatto sulla cosa assoggettata ad esecuzione, il creditore si sente meno garantito in ordine al vincolo di indisponibilità che pure pone il pignoramento.

E' una linea tracciata da tempo.

Già l'intervento legislativo attuato con l'entrata in vigore della legge n. 80 del 2005 (e quella correttiva n. 263 del 2005) aveva apportato alcune modifiche al precedente impianto normativo, con lo specifico intento di rafforzare la fiducia del creditore circa la tutela dei propri interessi nella procedura esecutiva, prevedendo che nel pignoramento immobiliare ove il bene non fosse occupato dal debitore, il giudice dell'esecuzione provvedesse a nominare quale custode una persona diversa dal debitore.

Con il pignoramento immobiliare, in applicazione dell'art. 559 c.p.c., il **debitore è costituito custode dei beni pignorati**, fermo restando la possibilità che il giudice dell'esecuzione, su istante del creditore, pignorante o intervenuto, o quando il debitore non osservi gli obblighi di custodia, di nominare custode una **persona diversa dal debitore**.

La novella legislativa prevede adesso espressamente che il provvedimento con il quale il giudice dispone la liberazione dell'immobile pignorato è impugnabile con **l'opposizione agli atti esecutivi prevista dall'art. 617 c.p.c..**

I **presupposti** posti a fondamento del provvedimento di liberazione dell'immobile non sono cambiati: quando non ritiene di autorizzare il debitore a continuare ad abitare l'immobile pignorato; quando revoca l'autorizzazione concessa in precedenza; quando provvede all'aggiudicazione o all'assegnazione dell'immobile.

Si prevede, tuttavia, che la liberazione dell'immobile pignorato sia ordinata dal giudice dell'esecuzione senza che ciò importi **alcun onere per l'aggiudicatario, per**

l'assegnatario o l'acquirente.

Stesso rimedio è poi previsto per il **terzo che assuma di essere titolare di un diritto di godimento del bene pignorato opponibile alla procedura**, ma in questo caso il termine per l'opposizione decorre dal giorno in cui si perfeziona nei suoi confronti la notificazione del provvedimento di liberazione dell'immobile.

Nuova formulazione dell'art. 560 c.p.c., quarto comma.

L'art. 4, comma 1, lett. d), del D.L. n. 59 del 2016 stabilisce che “all'art. 560 il quarto comma è sostituito dal seguente: *“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 68”*”.

La legge di conversione n. 119 del 2016 ha aggiunto “*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. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato al 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*”.

La disposizione si applica agli ordini di liberazione disposti, nei procedimenti di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare, **successivamente al decorso del termine di 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione: 3 agosto 2016.**

La norma ante riforma prevedeva che il provvedimento del giudice dell'esecuzione emanato ai sensi del terzo comma dell'art. 560 c.p.c. **costituiva titolo esecutivo per il rilascio** e doveva essere eseguito a cura del custode nelle forme di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., ovvero **per il tramite dell'ufficiale giudiziario**, che, su richiesta del custode stesso, dava corso alla procedura di esecuzione per consegna o rilascio.

La riforma (si presume sempre in un'ottica di semplificazione delle procedure esecutive) **ha di fatto escluso ogni operato dell'ufficiale giudiziario**, poiché il provvedimento di rilascio del giudice dell'esecuzione sarà attuato dal custode, ma **senza le forme di cui agli art. 605 e ss. c.p.c.** e, quindi, senza l'ausilio dell'ufficiale giudiziario, ma in ossequio alle disposizioni che saranno date dal giudice, il quale potrà avvalersi anche della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68 c.p.c..

Importante è, altresì, che il provvedimento del giudice che ordina la liberazione dell'immobile pignorato **è attuato dal custode anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento**, nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, tranne nell'ipotesi in cui questi ultimi non lo esentano.

La novella legislativa ha recepito una prassi già operativa eliminando qualsiasi riferimento al titolo esecutivo e riportando il rilascio dell'immobile pignorato all'interno della procedura esecutiva immobiliare, che costituisce un subprocedimento dell'espropriazione in corso che non necessita della preventiva notifica del titolo, precetto ed avviso di rilascio.

Inoltre il giudice competente a risolvere eventuali contestazione rimane lo stesso giudice dell'esecuzione.

La riforma ha già avuto i suoi censori che sottolineano da un lato **l'importanza del ruolo svolto dall'ufficiale giudiziario**, soggetto pubblico competente, che svolge in modo professionale un compito molto delicato e **dall'altro il costo ridotto per la procedura della fase della liberazione dell'immobile condotta secondo le norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c..**

In particolare, è stato affermato che l'ordinamento riconosce all'ufficiale giudiziario e non al custode la facoltà di farsi assistere dalla forza pubblica e di richiedere al Giudice di intervenire, con decreto, per risolvere le difficoltà che sorgono nel corso dell'esecuzione, in quanto ausiliario del giudice e in quanto rappresentante dell'organo esecutivo.

Deve, quindi, differenziarsi, secondo i sostenitori del ripristino del procedimento di rilascio dell'immobile ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c., che la procedura di esecuzione del provvedimento di liberazione (a cui il legislatore riconosce valenza di titolo esecutivo) **deve distinguersi dall'ordinaria attività svolta dal professionista per l'attuazione di ogni altro provvedimento emesso dal giudice dell'esecuzione.**

E', invece, indubbia l'esigenza che i possibili acquirenti abbiano **certezza dei tempi necessari** per entrare nel possesso dell'immobile acquistato nella procedura esecutiva immobiliare.

Con la legge di conversione, infine, il legislatore ha dettato delle disposizioni specifiche nell'ipotesi in cui nell'immobile pignorato si trovino dei **beni mobili**, con ciò tenendo in debito conto tutta una serie di problematiche che, anche se non di grande rilievo, tuttavia sono presenti nel momento in cui deve procedersi alla liberazione dell'immobile pignorato.

In particolare, il legislatore ha previsto che nell'ipotesi in cui all'interno del bene pignorato si trovino **beni mobili che non debbono essere consegnati**, ovvero **documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale**, il custode intimi alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i beni risultino appartenere di asportarli, assegnando un termine non inferiore a **trenta giorni**, fatti salvi **i casi di urgenza**.

I beni o i documenti sono considerati abbandonati se non vengono esportati nel termine assegnato e il custode provvede al loro **smaltimento** o alla loro **distruzione**, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione.

Nuova formulazione dell'art. 560 c.p.c., quinto comma.

La lettera d), comma primo, dell'art. 4 del d.lgs. n. 59 del 2016 reca un'ulteriore modifica al dettato dell'art. 560 c.p.c. .

Nello specifico, aggiunge al comma quinto della disposizione del codice di rito tre nuovi periodi, in virtù dei quali, gli interessati a presentare **offerte di acquisto** dovranno porle in essere mediante il **portale delle vendite pubbliche** di cui al novellato art. 490 c.p.c., precisando che tale richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; viene sancito che gli interessati hanno **diritto ad esaminare i beni in vendita** entro quindici giorni dalla richiesta; si garantisce la **riservatezza dell'identità degli interessati** e si impedisce che gli interessati abbiano contatti tra loro.

E il nuovo quinto comma dell'art. 560 c.p.c., nella parte finale, così recita “*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*”.

La richiesta di visita di cui all'art. 560, quinto comma, c.p.c., che prevede l'art. 4, comma 4 bis, introdotto dalla legge di conversione n. 119 del 2016, è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche **a decorrere dal novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto del Ministero della giustizia, da adottare entro il 30 giugno 2017**, che accerta la piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche previsto dall'art. 161 quater delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e disposizione transitorie di cui al regio decreto 18 dicembre 1941 n. 1368.

Il **ricorso alle modalità telematiche** ed al costituendo sito internet è funzionale ad **assicurare la riservatezza**, al fine di evitare qualsiasi influenza sulla partecipazione alle gare relative alla liquidazione forzata del bene.

In riferimento alle citate modalità di esame dei beni in vendita, occorre che siano idonee a garantire la **riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro**, previsione funzionale ad assicurare la massima trasparenza delle procedure immobiliari.

D'altra parte, è stato detto, che impedire i contatti tra gli interessati è norma dettata anche a garanzia anche della loro riservatezza.

Il legislatore, poi, condividendo l'osservazione degli operatori del diritto sul termine di **sette giorni** decorrente dall'inoltro della richiesta da parte dell'offerente per la visita dell'immobile, in sede di conversione, ha previsto il termine di quindici giorni.

Di conseguenza sono precluse le visite di più offerenti contemporaneamente e il custode deve assicurarsi che tra una visita e l'altra intercorre un lasso di tempo significativo adeguato ed idoneo a rispettare le esigenze di segretezza dell'offerta proprie della vendita e ciò al fine di evitare indebiti pressioni tra gli offerenti e in genere qualsiasi altro meccanismo che possa turbare la libertà delle vendite.

Alcune considerazioni.

Non può non evidenziarsi come il legislatore abbia proceduto in materia con una miriade di interventi successivi non sistematici e non sia intervenuto con una **riforma strutturale e completa**, tutti peraltro contraddistinti dai requisiti della necessità e

dell'urgenza di cui all'art. 77 Cost., rendendo certamente gravoso il compito di tutti gli operatori del diritto nell'interpretazione prima e nell'attuazione dopo delle norme dettate in materia di espropriazioni.

L'auspicio è quello di rendere il sistema processuale civile semplice e soprattutto quello di **procedere in modo organico** alle modifiche che il legislatore intenderà disporre sposando appieno la **finalità di velocizzare e semplificare** le procedure teste al recupero dei crediti.

In ultimo, non può non rilevarsi di come il custode giudiziario assuma dei compiti assai delicati che comportano certamente la **necessità di studio e specializzazione** per acquisire la preparazione necessaria per lo svolgimento dell'incarico.

Lunella CARADONNA

Giudice presso il Tribunale di Trapani