

**19/11/2020
h 16:15**

**Milano PerCorsi
ADCCCA –
Associazione Delegati,
Custodi, Curatori,
Commissari e Ausiliari
del Giudice**

**Relatore:
Avv. Luca Salati**

- 1. *Le modifiche legislative all'art. 560 c.p.c. del 2019 e del 2020***
- 2. *Il termine per la richiesta della liberazione a spese e cura della procedura esecutiva tramite il custode giudiziario***
- 3. *Il problema dell'attuazione dell'ordine di liberazione, anche nei rapporti con la Forza Pubblica***
- 4. *L'evoluzione necessaria della telematica in ordine alle visite e alle vendite***



Le modifiche legislative all'art. 560 c.p.c. del 2018, 2019 e 2020

- **Art. 4 del DL “Semplificazioni” 135/2018** col quale il legislatore, nella sua imbarazzante e tragicomica tracotanza, sferrava il primo attacco all'art. 560 cpc intitolato “Modo della custodia” degli immobili pignorati, integrandone il terzo comma come segue: «Tuttavia, quando il debitore all'udienza di cui all'articolo 569 documenta di essere titolare di crediti nei confronti di pubbliche amministrazioni certificati e risultanti dalla piattaforma elettronica per la gestione telematica del rilascio delle certificazioni, per un ammontare complessivo pari o superiore all'importo dei crediti vantati dal creditore precedente e dai creditori intervenuti, il giudice dell'esecuzione, con il decreto di cui all'articolo 586, dispone il rilascio dell'immobile pignorato per una data compresa tra il sessantesimo e novantesimo giorno successivo a quello della pronuncia del medesimo decreto. Della sussistenza delle condizioni di cui al terzo periodo è fatta menzione nell'avviso di cui all'articolo 570».
- **Art. 4 comma II della legge 12/2019** ha riscritto integralmente l'art. 560 cpc (lasciando indenne solo il comma I), applicabile a tutte le procedure esecutive per le quali la notifica del pignoramento sia avvenuta a far data dal 13.2.2019, senza tuttavia specificare le modalità di liberazione
- **Art. 18quater della legge 8/2020**, ha integrato il comma VI in punto liberazione, con decorrenza dal 01.03.2020 ed applicazione anche a tutte le procedure di espropriazione immobiliare pendenti alla data del 01.03.2020



Vecchia formulazione dell'art. 560 c.p.c.

Il Giudice dell'esecuzione, con provvedimento impugnabile per opposizione ai sensi dell'art 617 c.p.c., dispone la liberazione dell'immobile pignorato senza oneri per l'aggiudicatario o l'assegnatario o l'acquirente, quando:

- a) Non ritiene di autorizzare il debitore a continuare ad abitare lo stesso o parte dello stesso**
- b) ovvero quando revoca l'autorizzazione, se concessa in precedenza;**
- c) ovvero quando provvede all'aggiudicazione o all'assegnazione dell'immobile.**

ART. 560 cpc
**"MODO DELLA
CUSTODIA"**

I COMMA

**"IL DEBITORE E IL TERZO NOMINATO CUSTODE
DEBBO RENDERE IL CONTO A NORMA
DELL'ARTICOLO 593"**

**Questo comma non è stato modificato dalla
riforma**

**Già solo l'omessa rendicontazione
potrebbe giustificare l'emissione dell'ODL**

**Tuttavia il Dr Crivelli, sul punto, osserva che in
mancanza di rendite (tipicamente la riscossione
del canone di locazione), non v'è necessità di
rendiconto.**

**Il Tribunale di Milano sulla scorta del suddetto
rilievo tuttavia giustifica la sostituzione del
custode ex-lege (il debitore) col custode terzo
professionista in occasione dell'ordinanza ex
art. 569 cpc con la quale nomina anche il perito
e fissa l'udienza per la vendita**

ART. 560 cpc
**"MODO DELLA
CUSTODIA"**

II COMMA

**"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 Custode terzo professionista deve vigilare
sulla condotta del deb e dei suoi familiari e
relazionare il GE in caso di loro
comportamenti che possano sfociare
nella emissione dell'odl
E' opportuno svolgere una ricognizione dei
luoghi**

ART. 560 cpc "MODO DELLA CUSTODIA"

III COMMA

«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»

+

VIII COMMA

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

Questo è il nuovo dogma della custodia

«SE NON SI VENDE NON SI LIBERA»

**“Se nessuno offriva, la casa restava a lui”
(Salvatore Satta, "Il giorno del giudizio")**

Il debitore virtuoso ha il diritto ad abitare l'immobile pignorato fino a quando l'immobile subastato non sia stato trasferito, ovvero fin quando non sia stato depositato il DDT

ART. 560 cpc
**"MODO DELLA
CUSTODIA"**

IV COMMA

**« IL DEBITORE DEVE CONSENTIRE, IN ACCORDO
CON IL CUSTODE, CHE L'IMMOBILE SIA VISITATO
DA POTENZIALI ACQUIRENTI »**

+

V COMMA

**«LE MODALITÀ DEL DIRITTO DI VISITA SONO
CONTEMPLATE E STABILITE NELL'ORDINANZA DI
CUI ALL'ARTICOLO 569»**

L'accompagnamento degli interessati all'acquisto da parte del Custode nell'immobile pignorato è attività tipica dell'ausiliario del GE in un'accezione moderna tesa alla valorizzazione del cespite e non solo della sua mera custodia, al fine di incentivare il ricavo d'asta.

Più visite vengono effettuate e più possibilità maturano di vendere al prezzo più alto.

Dovere d'ufficio del Custode fonte di responsabilità civile e penale

Obbligo del debitore e dei suoi familiari di consentire le vendite a pena di emissione dell'ODL

ART. 560
cpc
"MODO
DELLA
CUSTODIA"

VII COMMA

"AL DEBITORE È FATTO DIVIETO DI DARE IN LOCAZIONE L'IMMOBILE PIGNORATO SE NON È AUTORIZZATO DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE"

Il debitore, dal momento della notifica dell'atto di pignoramento diviene custode ex-lege

Ciò comporta una limitazione della disponibilità della gestione del bene

La norma individua un'ipotesi di locazione stipulata dal debitore e autorizzata dal GE , efficace *tout court* secondo il diritto comune, entro e fuori la procedura esecutiva (*Gasbarrini*), mentre normalmente le locazioni "endoesecutive" non sono opponibili all'aggiudicatario.

La locazione stipulata dal custode (e, quindi, anche dal debitore in qualità di custode), invece, quando non autorizzata dal g.e., è da considerarsi inefficace

...MA IL BENE LIBERO E' PIU' APPETIBILE E PERTANTO È ALQUANTO IMPROBABILE CHE IL GE AUTORIZZI LA LOCAZIONE SALVO CASI SPECIALI

ART. 560
cpc
"MODO
DELLA
CUSTODIA"

VI COMMA
(PRIMA PARTE)

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**
- **quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare.**



**LA CONDOTTA DEL DEBITORE
(E DEI SUOI FAMILIARI !)
E LA VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI
DI CUI ALL'ART. 560 VI CO. CPC**

PRESUPPOSTI PER L'EMISSIONE DELL'ODL

NUOVO DECRETO 569 NOMINA PERITO+CUSTODE

I COMPITI DEL CUSTODE «GHISA»:

- **acquisire certificato di residenza storico e certificato di stato di famiglia del debitore;**
- **segnalare al GE** con apposita istanza ogni eventuale mutamento dello stato occupativo o inadempimento agli obblighi sopra indicati o eventuali **comportamenti del debitore** tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, evidenziando la sopravvenuta **necessità dell'emissione di ordine di liberazione;**
- 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, autorizzando fin d'ora l'apertura di un conto corrente intestato alla procedura qualora se ne ravvisi la necessità;
- quando venga emesso l'ordine di liberazione da parte del GE, provvedere a darvi attuazione come ivi previsto;
- depositare una prima relazione sull'attività svolta 3 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., illustrando i punti sopra indicati e allegando la griglia sotto riportata;
- **successivamente all'ordinanza di vendita, compiendo accessi almeno ogni 4 mesi e relazionando al GE su eventuali mutamenti dello stato dell'immobile**

**OSTACOLO AL
DIRITTO DI
VISITA DI
POTENZIALI
ACQUIRENTI**

- ❑ CONDOTTA OMISSIVA: NON FARSI TROVARE ALL'APPUNTAMENTO PRECEDENTEMENTE CONCORDATO COL CUSTODE (SALVO FORZA MAGGIORE)**
 - ❑ CONDOTTA ATTIVA: IL DEBITORE/SUOI FAMILIARI SI RIFIUTANO DI APRIRE LA PORTA DI CASA**
- IL CUSTODE POTRA' IN ENTRAMBI IN CASI PROCEDERE ALL'APERTURA FORZATA, MA CIO' CHE QUI RILEVA E' IL PRESUPPOSTO PER L'EMISSIONE DELL'ODL**

**OMESSA
MANUTENZIONE
E TUTELA DEL
BENE STAGGITO
PER COLPA O
DOLO DEL
DEBITORE E DEI
MEMBRI DEL SUO
NUCLEO
FAMILIARE**

Mantenimento della piena integrità materiale e dell'utilità economica del bene pignorato allo scopo di preservare il valore del cespite aggredito nell'interesse dei creditori (e, indirettamente, dello stesso esecutato) e anche dell'aggiudicatario, in adempimento dell'"obbligo di diligenza e di buona fede dei soggetti tenuti alla custodia e conservazione del bene oggetto di aggiudicazione, così che sia assicurata la piena corrispondenza tra la cosa sulla quale è caduta la manifestazione di volontà dell'aggiudicatario e quella venduta" Cass., 17 febbraio 1995, n. 1730.

PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA v. SC 12877/2016 ANCHE CON RIFERIMENTO AGLI ONERI CONDOMINIALI

Segue...
**OMESSA
MANUTENZIONE
E TUTELA DEL
BENE STAGGITO
PER COLPA O
DOLO DEL
DEBITORE E DEI
MEMBRI DEL SUO
NUCLEO
FAMILIARE**

L'integrità del cespite potrebbe essere pregiudicata da **deterioramenti** o **danneggiamenti** ma anche da condotte sottese alla **distrazione** di frutti civili e naturali, pertinenze e accessori o di altre parti essenziali dell'edificio (ascensore, caldaia, impianto di riscaldamento e bruciatore) che sono suscettibili di **illegittima rimozione** (anche se ciò si verifica normalmente in occasione del rilascio)

**VIOLAZIONE
DEGLI ALTRI
OBBLIGHI CHE
LA LEGGE PONE
CARICO DEL
DEBITORE**

OBBLIGO DI RENDICONTO (ART. 560/1 CPC),
A SEGUITO DELLE RIFORMA SI RITIENE CHE
SUSSISTA TALE OBBLIGO ANCHE IN PRESENZA
DEL CUSTODE/TERZO (indicazione delle
attività compiute per mantenere l'immobile
in buono stato di conservazione secondo il
canone della diligenza del buon padre di
famiglia, riscossione di eventuali frutti,
pagamenti di imposte e oneri condominiali)
Nb è da verificare la sussistenza dell'obbligo
in questione in assenza di rendite ed in
assenza della necessità di attività di
manutenzione

**Segue....
VIOLAZIONE
DEGLI ALTRI
OBBLIGHI CHE
LA LEGGE PONE
CARICO DEL
DEBITORE**

- DIVIETO DI COMPIERE ATTI DI EMULAZIONE (art. 833 c.c.)
- PAGAMENTO IMPOSTE E TASSE GRAVANTI SULL'IMMOBILE (IMU, TARSI)
- CONSENTIRE L'ACCESSO AL PERITO E AL CUSTODE IN OCCASIONE DEL PRIMO ACCESSO E DEGLI ACCESSI SUCCESSIVI

Segue...
VIOLAZIONE
DEGLI ALTRI
OBBLIGHI CHE
LA LEGGE PONE
CARICO DEL
DEBITORE

- PAGAMENTO ONERI CONDOMINIALI ? SE SI QUALI? ORDINARI E/O STRAORDINARI? PER QUELLI STRAORDINARI ANCHE QUELLI MERAMENTE ESTETICI (RIFACIMENTO FACCIATA) O SOLO QUELLI STRUTTURALI IDONEI A SALVAGUARDARE L'INTEGRITA' DEL BENE IN VISTA DELLA SUA LIQUIDAZIONE? (V. CASS. 12877/2016 CHE PONE LE SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIE IN CAPO AL CRED PROC)
- Le spese condominiali sono, per definizione legislativa, *«spese per la conservazione delle parti comuni»* (art. 1118 c.c.) oppure *«spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio»* (art. 1123 c.c.); peraltro, la contribuzione costituisce obbligo che la legge pone a carico del debitore esecutato (ex art. 560, comma 6, c.p.c. seppur come norma in bianco e non espressamente), poiché l'art. 1118 c.c. prescrive che *«il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire»* alle spese del condominio.

**L'IMMOBILE NON
ABITATO
DAL DEBITORE E
DAL SUO
NUCLEO
FAMILIARE**

- IMMOBILE LIBERO AL MOMENTO DEL PRIMO ACCESSO O LIBERATO NEL CORSO DELLA PROCEDURA
- PARTICOLARITA': ATTESO CHE LA NORMA FA RIFERIMENTO AL DEBITORE «E» AL SUO NUCLEO FAMILIARE SI È DETTO CHE IL *FAVOR LIBERATIONIS* NON SI APPLICHEREBBE AL DEBITORE *SINGLE*

A stylized sun graphic on the left side of the slide. It features a solid yellow circle representing the sun, with several short, curved yellow lines above it representing rays. The background is split into an orange upper-left section and a white lower-right section, separated by a curved line.

LA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE SUBASTATO

**Sesto
comma
art. 560
cpc
(parte 2)**

1) LA LIBERAZIONE

"ANTICIPATA"

(rispetto all'ipotesi principale)

**DISPOSTA CON L'ODLE ATTUATA DAL CUSTODE «A
RICHIESTA DELL'AGGIUDICATARIO»**

"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 cpc"

N.B. è STATA RIESUMATA.. LA PRECEDENTE PROCEDURA DI LIBERAZIONE DEFORMALIZZATA ENTRATA IN VIGORE NEL 2016, MA, PARREBBE, SOLO SE VI E' ISTANZA DELL'AGGIUD/ASSEGNATARIO

IL NUOVO ODL

TRIBUNALE ORDINARIO DI _____
ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE EX ART 560 C.P.C.

Il Giudice dell'esecuzione,

visti gli atti di procedimento esecutivo RGE _____/_____ e la relazione del custode/esperto stimatore in data _____;

sentiti il custode e il debitore;

Ritenuto che deve ora essere emesso ordine di liberazione dell'immobile pignorato ai sensi dell'art. 560 c.p.c., poiché:

- 1) Il debitore, che non abita nell'immobile, e/o il terzo sprovvisto di titolo opponibile alla procedura non consentono agli ausiliari di svolgere i compiti assegnati dal GE ovvero violano gli obblighi di conservazione e custodia del bene;
- 2) il debitore, che abita l'immobile con il suo nucleo familiare, ha violato obblighi posti a suo carico dalla legge, in quanto:
 - a) non ha consentito l'accesso agli ausiliari (custode e /o esperto stimatore);
 - b) non ha adeguatamente tutelato e mantenuto il compendio in uno stato di buona conservazione, per come emerge dalle relazione/i degli ausiliari sopra richiamata/e;
 - c) ha ostacolato il diritto di visita dei potenziali acquirenti;
 - d) non ha depositato i rendiconti di cui all'art. 593 cpc;
 - e) ha dato in locazione l'immobile senza autorizzazione;
 - f) altro: _____

Visti e applicati gli artt. 560 e 68 c.p.c. e 14 Ordinamento Giudiziario,

ORDINA

alla parte eseguita _____ e a chiunque altro occupi il compendio pignorato senza titolo opponibile alla procedura, l'immediato rilascio in favore del Custode Giudiziario del seguente immobile libero da persone e vuoto da cose

(seguono le disposizioni per l'attuazione senza il rispetto degli artt. 605 e ss)

**QJ SE PRIMA DELL'AGGIUDICAZIONE
(QUINDI IN ASSENZA DELL'ISTANZA DELL'AGG/ASS)
IL GE EMETTE L'ODL?
QJ SE L'AGGIUDICATARIO NON RIVOLGE ISTANZA?
IL GE PUO' EMETTERE L'ODL
CHI ATTUA L'ODL?
CON QUALI FORME SI ATTUA/ESEGUE?**

**Sesto
comma
art. 560
cpc
(parte 3)**

**2) LA LIBERAZIONE "POSTICIPATA"
DISPOSTA COL DDT,
MA ATTUATA DAL CUSTODE COME L'ODL
«SU ISTANZA DELL'AGGIUDICATARIO»**

"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"

**N.B. NON ESISTE UN TERMINE ENTRO IL QUALE
L'AGGIUD. PUO' CHIEDERE IL RILASCIO**

CRITICA

**PRIMA DELL'INTEGRAZIONE DEL SESTO COMMA
DELL'ART. 560 CPC PER EFFETTO DELL'ART.
18QUATER L. 8/2020**

**SI RITENEVA CHE IL GE
CONTESTUALMENTE ALL'EMISSIONE DEL DDT
DOVESSE EMETTERE UN ODL
ONDE POTER INCARICARE IL CUSTODE DELLA
LIBERAZIONE**

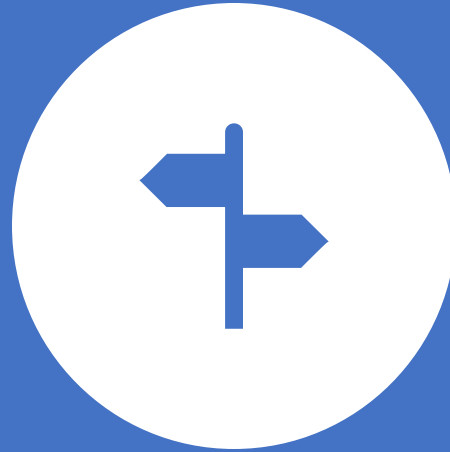
**POSTO CHE CON LA FIRMA DEL DDT VIENE
NECESSARIAMENTE A CESSARE LA FIGURA DEL
CUSTODE, INCOMPATIBILE CON QUELLA DEL
NUOVO PROPRIETARIO E IN ASSENZA DI UNA
NORMA CHE NE LEGITTIMASSE
L'ULTRATIVITA' (NON SENZA DIMENTICARE CHE
L'INGIUNZIONE DI RILASCIO VEDE TRA I SUOI
DESTINATARI PROPRIO IL CUSTODE), ma...**

**LA CRITICA...
ALLA CRITICA**

L'EMISSIONE DI UN ODL CONTESTUALE ALLA FIRMA DEL DDT COSTITUIREBBE UN "DOPPIONE" DEL TITOLO ESECUTIVO PERDIPIU' EMESSE QUANDO LA FASE LIQUIDATIVA E' TERMINATA (OVVERO IL BENE CON LA FIRMA DEL DDT è STATO TRASFERITO) E LA FUNZIONE DEL CUSTODE ESAURITA (A. Crivelli in REF 1/2020) IN ASSENZA DI UNA NORMA AD HOC CHE NE LEGITTIMI L'ULTRATTIVITA'

A stylized sun graphic on the left side of the slide. It features a large, solid yellow circle representing the sun's disk, with several short, curved yellow lines above it representing sunbeams. The background is a solid orange color.

**Oggi con la riforma introdotta dall'art.
18quater della legge 8/2020 è stata
sancita l'ultrattività del Custode**



IL DECRETO RINFORZATO!

La soluzione del Tribunale di Roma:

“Decreto di trasferimento di immobile subastato con modalità di attuazione del rilascio”

(ovvero un ddt+odl in un unico atto)

Contenuto del ddt in punto liberazione

Il Tribunale di Roma ha disposto che il Custode giudiziario proceda alla liberazione, in ossequio alle analitiche disposizioni indicate nel corpo del decreto di trasferimento, in attuazione dell'ingiunzione di rilascio rivolta alla parte debitrice eseguita e a chiunque altro si trovi senza valido titolo nel possesso o nella detenzione del compendio immobiliare trasferito.

Segue..

Il Custode avrà cura di definire l'attuazione dell'ordine di liberazione nel **termine di 120 giorni** dalla comunicazione del decreto di trasferimento, previo coordinamento con la forza pubblica per le ipotesi di mancata spontanea liberazione.

Quanto allo **sgombero dei beni mobili** (aspetto che è comune alle due fattispecie di liberazione, anticipata e posticipata), là ove l'ingiunzione rivolta al debitore o agli occupanti rimanesse inascoltata, nel decreto di trasferimento "rinforzato" si dispone che il custode segua "le dettagliate disposizioni dettate dall'art. 560 c.p.c., avendo comunque cura di effettuarne un sommario inventario, anche a mezzo di ripresa fotografica o audiovisiva



*Un'altra
soluzione...*

Secondo il Dr Crivelli l'ingiunzione di rilascio contenuta nel ddt e prevista dall'art. 586 II comma cpc, in presenza di una tempestiva istanza dell'aggiudicatario/assegnatario deve essere letta come ordine di liberazione la cui attuazione è affidata al custode

E le istruzioni al Custode?

Le istruzioni al Custode non necessariamente devono essere dettagliate come avviene ad opera di molti Ge, giacchè i poteri del custode discendono direttamente dalla legge e dal provvedimento di nomina del Ge

Sesto comma art. 560 cpc, (parte 3)

LO SMALTIMENTO DEI BENI MOBILI

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

QUESITO

Che cosa succede se il Custode, dopo essersi immesso nel possesso dell'immobile pignorato, non adempie all'obbligo di consegna in favore dell'aggiudicatario nuovo proprietario?

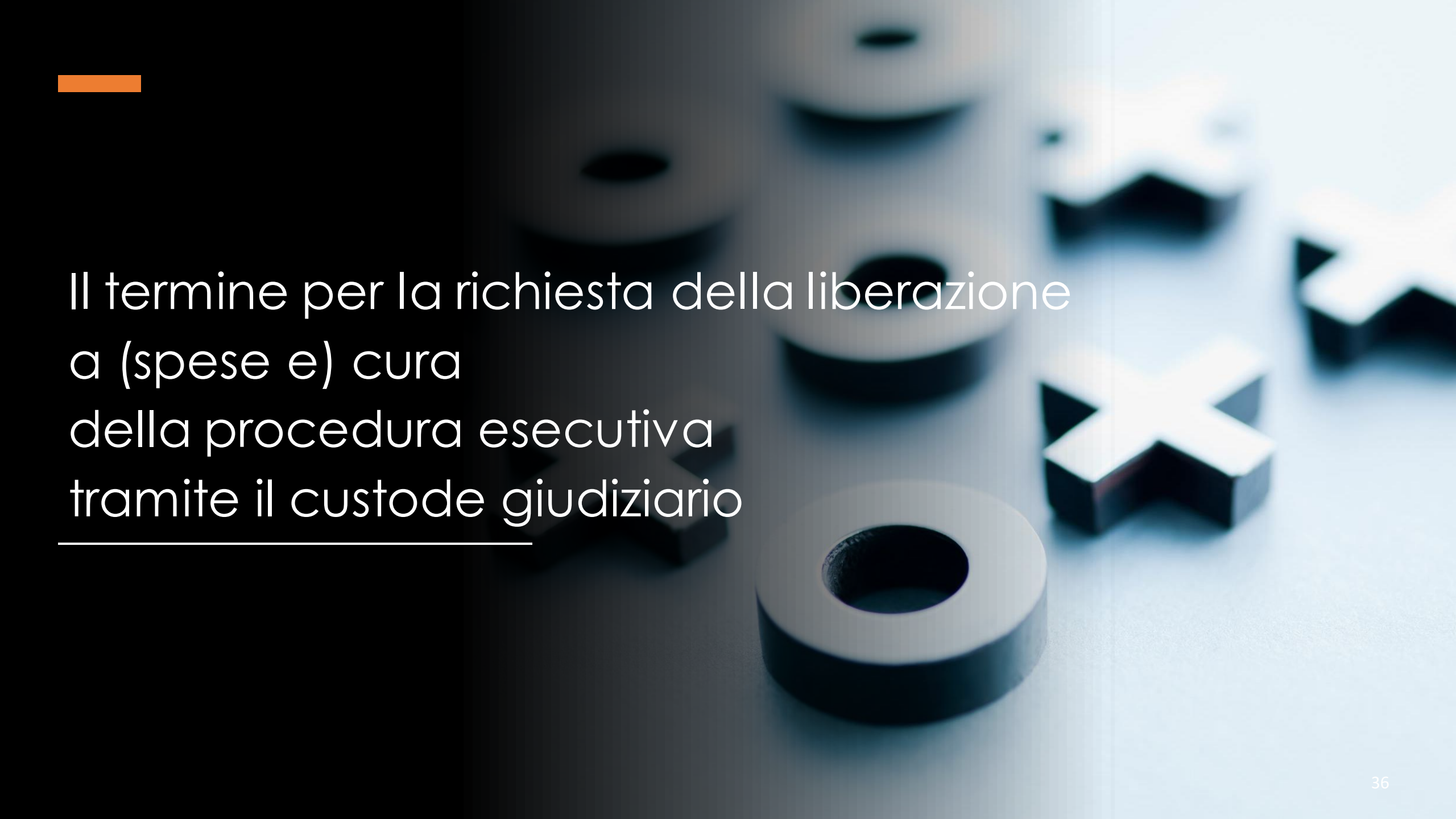
Quali sono i rimedi?

Di quale provvedimento si dovrà avvalere l'aggiudicatario?



IL CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

- SALVO CHE NON SIA STATO EMESSO ODL ALL'UD 569 CPC O SUCCESSIVAMENTE MA PRIMA DELL'ASTA, NELL'AVVISO DI VENDITA SARA' OPPORTUNO AVVISARE IL PUBBLICO CHE PER EFFETTO DEL NUOVO 560 CPC IL DEBITORE POTRA' ABITARE NELL'IMMOBILE PIGNORATO FINO ALLA FIRMA DEL DDT (4 MESI DOPO TERMINE MAX)
- E ANCORA, SARA' BENE AVVISARE CHE L'OFFERENTE RICHIEDA LA LIBERAZIONE GIA' NELL'OFFERTA O NEL DIVERSO TERMINE DECISO DAL GE E CHE IN MANCANZA IL RILASCIO DOVRA' AVVENIRE A SUE SPESE EX ARTT. 605 E SS SENZA POSSIBILITA' DI RIPETERE LE SPESE DALLA PROCEDURA



Il termine per la richiesta della liberazione
a (spese e) cura
della procedura esecutiva
tramite il custode giudiziario

Esiste un termine
per la richiesta di
attuazione
dell'ordine/
ingiunzione di
rilascio?
NO!
Dovrebbe
esistere?
SI!

**L ART 560 CPC NON INDICA UN TERMINE ENTRO IL
QUALE L'AGGIUDICATARIO DEBBA INSTARE PER LA
LIBERAZIONE A CURA DEL CUSTODE, TUTTAVIA E'
NECESSARIO CHE UN TERMINE SIA IMPOSTO
ALL'AGGIUDICATARIO**

**NEL NOSTRO CODICE DI RITO LA FACOLTÀ DI
COMPIERE UN DETERMINATO ATTO PROCESSUALE O
DI RIVOLGERE UN'ISTANZA, È SOGGETTA A TERMINI
(ORDINATORI O PERENTORI) STABILITI DALLA LEGGE
O DAL GIUDICE "SE LA LEGGE LO PERMETTE
ESPRESSAMENTE" COSÌ COME DISPOSTO DALL'ART.
152 CPC.**

Esiste un
termine per la
richiesta di
attuazione
dell'ordine/
ingiunzione di
rilascio?
NO!
Dovrebbe
esistere?
SI!

NEL PROCESSO ESECUTIVO LA FASE LIQUIDATIVA SI CHIUDE COL TRASFERIMENTO DEL BENE ALL'AVENTE DIRITTO E CIÒ CORRISPONDE ALLA DATA DELLA PUBBLICAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

SEGUE LA FASE DISTRIBUTIVA CON LA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE PER IL QUALE IL DELEGATO, CHE GIÀ È A CONOSCENZA DEL RICAVATO DALLA VENDITA, DEVE AVERE CONTEZZA DI TUTTI I COSTI NECESSARI A DETERMINARE QUELLA CHE IL REDENTI, COME SOPRA DETTO, CHIAMAVA LA "TARA DEL RICAVATO" E POTER COSÌ GIUNGERE ALLA DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DISTRIBUIBILE.

TRA LE SPESE PREDEDUCIBILI VI SONO CERTAMENTE IL COMPENSO DEL DELEGATO E QUELLO DEL CUSTODE OLTRE I COSTI VIVI DI LIBERAZIONE, RAGIONE PER CUI È BENE ATTENDERE CHE IL BENE STAGGITO SIA STATO CONSEGNATO ALL'ACQUIRENTE O QUANDO QUESTI, PUR POTENDO ESERCITARE IL DIRITTO PREVISTO DAL NUOVO ART. 560 CPC, ABBIA FORMALMENTE ESENTATO IL CUSTODE DAL PROCEDERE OLTRE CON LA LIBERAZIONE.

IL TERMINE ULTIMO È RAPPRESENTATO DAL DEPOSITO DEL DDT, MA PUÒ VARIARE DA >TRIBUNALE A TRIBUNALE IN FUNZIONE DEL TIPO DI FORMAT UTILIZZATO

Esiste un
termine per la
richiesta di
attuazione
dell'ordine/
ingiunzione di
rilascio?
NO!
Dovrebbe
esistere?
SI!

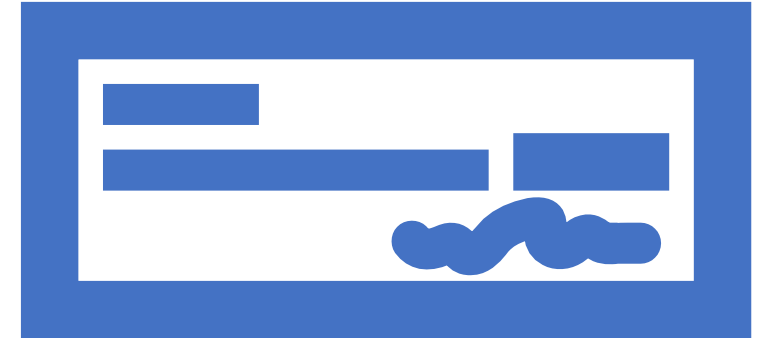
IL RISPETTO DEL PRINCIPIO DELLA CERTEZZA DEL DIRITTO E DEL PRINCIPIO DI RAGIONEVOLE DURATA DEL PROCESSO ESECUTIVO, VORREBBE CHE L'AGGIUDICATARIO/ASSEGNATARIO/ACQUIRENTE, NELL'IPOTESI DI RILASCIO FONDATO SUL PROVVEDIMENTO DI CUI ALL'ART. 586 CPC PROVVEDESSE ALLA FORMULAZIONE DELL'ISTANZA DI ATTUAZIONE DI RILASCIO, NEL TERMINE CHE OGGI, IN ASSENZA DI ESPRESSA PREVISIONE NORMATIVA, SI RITIENE POSSA ESSERE INDICATO DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IN VIRTÙ DEI POTERI DI DIREZIONE DEL PROCESSO ESECUTIVO CHE GLI SONO CONFERITI DALLA LEGGE.

**Entro quale termine
l'aggiudicatario è
bene che svolga
la sua richiesta?**

- ✓ **PER IL DR CRIVELLI UNA SOLUZIONE POTREBBE ESSERE QUELLA DI SVOLGERE DETTA ISTANZA GIÀ CON L'OFFERTA (SIA ESSA CARTACEA CHE DIGITALE)**
- ✓ **ALTRA SOLUZIONE CONSISTE NEL VERBALIZZARE AL MOMENTO DELLA VENDITA LA VOLONTÀ' AL RIGUARDO DELL'EFFETTIVO AGGIUDICATARIO**
- ✓ **IN ALTERNATIVA SI PUO' RITENERE UTILE CHE L'AGGIUDICATARIO CONSEGNI AL DELEGATO UNA DICHIARAZIONE *AD HOC* AL MOMENTO DEL SALDO PREZZO IN UNO AI DOCUMENTI COMPROVANTI L'AVVENUTO VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

LE SPESE DI LIBERAZIONE: CHI LE PAGA?

- IL NUOVO..ART. 560 CPC TACE SUL PUNTO (la versione precedente invece prevedeva espressamente che: "**il Giudice dispone la liberazione dell'immobile pignorato senza oneri per l'aggiudicatario**")
- IUS AD REM IN CAPO ALL'AGGIUDICATARIO
- PAGA LA PROCEDURA PERCHE' SU DI ESSA GRAVA L'ONERE DI CONSEGNA?
- O ANTICIPA L'AGGIUDICATARIO Perché è LUI CHE RICHIEDE LA LIBERAZIONE ?
- SE LIBERA L'AGGIUDICATARIO, PUÒ RICHIEDERE IL RIMBORSO ALLA PROCEDURA EX-ART 2770 CC?





Il problema dell'attuazione dell'ordine di liberazione, anche nei rapporti con la Forza Pubblica

PARTICOLARITA'

1. La natura dell'ODL anche se riferito al DDT (si attua e non si esegue)
2. L'organo esecutore/attuatore nelle PEI è pertanto il Custode e non l'UG
3. Il rilascio spontaneo (raro) in tale ipotesi il Custode ha il dovere di immettersi nel possesso dell'immobile pignorato a prescindere e senza che sia necessaria l'emissione dell'ODL. L'immissione nel possesso discende direttamente dalla natura tipica dell'espropriazione forzata e dal decreto di nomina del custode che comporta detta attività indefettibile
4. La necessità della presenza della FP (ragioni di opportunità e incolumità e ragioni burocratiche v. Aler) di fronte all'inerzia o alla resistenza del debitore occorre l'intervento della FP con la quale concordare l'accesso tenendo presente l'agenda dettata dal GE
5. Il protocollo Manunta (Protocollo d'intesa per l'esecuzione della procedura di rilascio in presenza di minori" del 21/05/2014 emesso dall'Unep c/o Corte di Appello di Milano http://www.corteappello.milano.it/documentazione/D_9611.pdf) prevede che per l'ipotesi di esecuzione di provvedimenti di rilascio con presenza di minori, osserva protocolli (a Milano il cd protocollo "Manunta") 12 di cui sono destinatari gli Ufficiali giudiziari e non già i Custodi giudiziari per l'attuazione delle liberazioni degli immobili staggiti
6. La parificazione di rilascio e liberazione da parte della FP a seguito del Lockdown per la FP rilasci e liberazioni sono la stessa cosa, di fatto con l'art. 4 DL Ristori il termine finale di sospensione è stato parificato

FONTE: Art. 68 cpc

- Nei casi previsti dalla legge o quando ne sorge necessità, il [giudice](#), il [cancelliere](#) o l'[ufficiale giudiziario](#) si può fare assistere da esperti in una determinata arte o professione e, in generale, da persona idonea al compimento di atti che egli non è in grado di compiere da sé solo [disp. att. 52, 53, 161, 194] [\(1\)](#).
- Il giudice può commettere a un [notaio](#) il compimento di determinati atti nei casi previsti dalla legge [\(2\)](#).
- Il giudice può sempre richiedere l'assistenza della forza pubblica

Art. 560 VI comma cpc, specificazione dell'art. 68 cpc

*"A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione
puo' essere attuato dal custode senza l'osservanza
delle formalita' di cui agli articoli 605 e seguenti;
il giudice puo' autorizzarlo ad avvalersi della forza
pubblica"*

*(ma non c'è delega sul punto, resta sempre e solo il
Giudice a disporre della FP seppur in forma indiretta)*

Art. 14 del RD 30/1/1941, n. 12

“Ordinamento giudiziario”

“ogni giudice, nell’esercizio delle sue funzioni, può richiedere, quando occorre, l’intervento della forza pubblica e può prescrivere tutto ciò che è necessario per il sicuro e ordinato compimento degli atti ai quali procede”

CHI è FP?

Sono da considerare quali soggetti inclusi nella categoria “forza pubblica”:

- gli agenti di Pubblica Sicurezza (Polizia di Stato)
- i Carabinieri
- le Guardie di Finanza
- i Vigili del Fuoco
- gli Agenti di Custodia
- nonché tutti quegli organismi non militarizzati i cui dipendenti sono investiti di potestà di coercizione diretta sulle persone e sulle cose ai fini dell'ordine e della sicurezza pubblica, ivi compresi gli Agenti della Polizia Municipale

L'esperienza ha purtroppo dimostrato che spesso i ritardi nei rilasci sono da imputare alla mancata partecipazione degli agenti di polizia, ad un ingiustificato riserbo nell'uso della forza per vincere le resistenze degli occupanti riottosi e, perfino, a rinvii disposti dalla stessa forza pubblica nonché alla condotta di taluni debitori che ne pretendono la presenza perché solo con l'intervento della FP ritengono di avere diritto all'assegnazione urgente di alloggi popolari



IL RUOLO DEL PREFETTO




Art. 11
("Disposizioni in
materia di
occupazioni
arbitrarie di
immobili")
DL 20/2/2017, n. 14
convertito con
modificazioni dalla
L. 18/4/2017, n. 48

- Il **Prefetto**, nella determinazione delle modalità esecutive di provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria concernenti occupazioni arbitrarie di immobili [...] **impartisce** [...] **disposizioni** [...] per assicurare il concorso della forza pubblica all'**esecuzione di provvedimenti dell'autorità giudiziaria** concernenti i medesimi immobili" (comma 1);
- l'impiego della forza pubblica è definito "secondo criteri di priorità che, ferma restando la **tutela dei nuclei familiari in situazioni di disagio economico e sociale**, tengono conto della situazione dell'ordine e della sicurezza pubblica negli ambiti territoriali interessati, dei possibili rischi per l'incolumità e la **salute pubblica**, dei diritti dei soggetti proprietari degli immobili, nonché dei livelli assistenziali che devono essere in ogni caso garantiti agli aventi diritto dalle regioni e dagli enti locali." (comma 2);
- dall'eventuale annullamento delle disposizioni prefettizie può soltanto derivare "l'obbligo per l'amministrazione di disporre gli interventi necessari ad assicurare la cessazione della situazione di occupazione arbitraria dell'immobile", con esclusione di qualsivoglia tutela risarcitoria (comma 3).

La norma è speciale per l'oggetto e per il riferimento alle esecuzioni e non per le liberazioni



La necessaria evoluzione telematica delle visite e delle vendite

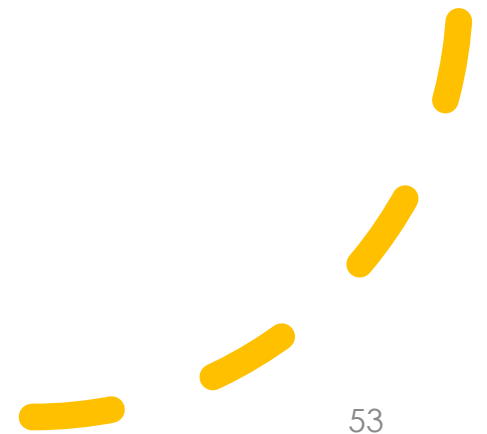


OCCORRONO:
ASTE TELEMATICHE
(SINCRONA O ASINCRONA)
"PURE"
&
VIDEO VIRTUAL TOUR

A large orange circle is positioned on the left side of the slide, partially overlapping the text area.

ASTA TELEMATICA PURA

**SOLO LE ASTE TELEMATICHE "PURE"
CONSENTONO DI RISPETTARE
INTEGRALMENTE IL PRINCIPIO DI
DISTANZIAMENTO SOCIALE CHE È
SOSTANZIALMENTE DISTANZA
MATERIALE, FISICA**



Proposte per evitare il
contatto

Video Virtual Tour
#iorestoacasa



V.V.T.
*Video
virtual
tour*

**IN EPOCA DI PANDEMIA E DI
NECESSITA' DI RISPETTARE IL PRINCIPIO
DI DISTANZIAMENTO SOCIALE PER UN
VERO ANTIDOTO AL CONTEMIMENTO
DEL CONTAGIO NON BASTA L'ASTA
TELEMATICA.**

**SAREBBE OPPORTUNO OFFRIRE AGLI
INTERESSATI LA POSSIBILITA' DI EVITARE
L'ACCESSO MEDIANTE L'UTILIZZO DEL
VIRTUAL VIDEO TOUR GIA' USATO DALLE
AGENZIE IMMOBILIARI NEL PRIMO
LOCKDOWN**

The Virtual Magical Tour

I video degli immobili staggiati ben potranno essere caricati sul PVP (portale delle vendite pubbliche) anche solo con un link che riporti l'utente sui siti commerciali delle società che già oggi ospitano i dati e i documenti necessari alla partecipazione all'asta.

Il Virtual Tour 360 è stato studiato e sviluppato interamente con focus sul settore immobiliare ed ha come caratteristica principale l'innovazione, ma anche la grande semplicità d'uso per gli utenti.

Permette infatti di realizzare in pochi minuti un sistema di navigazione a 360° ed in alta definizione che consente visualizzare in dettaglio ogni singolo ambiente dell'immobile subastato, evitando il contatto fisico tra il debitore e i suoi familiari e il custode e i visitatori che evidentemente ignorano le reciproche condizioni di salute e sanitarie.

Se sarà ancora necessario mantenere le distanze, lo strumento del *virtual video tour* dovrà essere preso seriamente in considerazione.

**SOLO VT
O ACCESSO
FISICO
OBBLIGATORIO?**

**MA IN CASO DI
INSISTENZA...**

- SI TRATTA DI CONTEMPERARE LA
COMPENSIBILE NECESSITA' DEI
POTENZIALI INTERESSATI A
VEDERE/TOCCARE L'IMMOBILE CON LE
NORME EMERGENZIALI IN TEMA DI
DIVIETO DI SPOSTAMENTO**
- SE LE VISITE DEVONO ESSERE RITENUTE
ESSENZIALI E IMPRESCINDIBILI, IN CASO
DI LOCKDOWN SI DEVONO
NECESSARIAMENTE ARRESTARE**
- SE INVECE ANCHE IN CASO DI
LOCKDOWN, QUINDI DI IMPOSSIBILITA' A
SPOSTARSI, SI POTESSE OVVIARE CON LA
VISIONE DEL SOLO VT, ALLORA L'ATTIVITA'
LIQUIDATORIA POTREBBE ANDARE
AVANTI CON BENEFICIO DI TUTTI
(OVVIAMENTE CON RIFERIMENTO SOLO
AGLI IMMOBILI DIVERSI DALL'AB PRINC)**

TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE TERZA CIVILE ISTRUZIONI E LINEE GUIDA PER CUSTODI E PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE VENDITE IMMOBILIARI – ASTE E LIBERAZIONI IN **ZONA ROSSA**

Le visite all'immobile **non potranno essere eseguite di presenza**, e dovrà essere messo a disposizione degli interessati il breve filmato con cellulare o videocamera eseguito dal custode in occasione del primo accesso, insieme ad eventuali ulteriori fotografie in possesso dell'esperto rispetto a quelle già contenute nella relazione di stima. Le immagini e riprese – come prescritto nella circolare del 15 luglio 2020 - saranno effettuate nel rispetto del diritto alla riservatezza e non dovranno consentire l'identificazione del debitore e dei suoi familiari.

L'accesso all'immobile sarà dunque compiuto solo a seguito di effettiva manifestazione di interesse alla visita di presenza, e solamente quando sarà terminato il periodo di 'zona rossa'



FINE