Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

ORDINE DEGLI AVVOCATI DI TORINO

CONSIGLIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI TORINO E PINEROLO

CORSO DI AGGIORNAMENTO PER CUSTODI E DELEGATI ALLE VENDITE

TORINO, PALAZZO DI GIUSTIZIA 29 OTTOBRE 2025

LA CUSTODIA NELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1. L'EVOLUZIONE NORMATIVA

Norme generali (artt. 65 ss c.p.c.)

Art. 559 c.p.c.

Art. 560 c.p.c.

D.M. 80/2009

2. IL VADEMECUM

per le operazioni di custodia

1. L'EVOLUZIONE NORMATIVA

Norme generali (artt. 65/67 c.p.c.)

Art. 559 c.p.c.

Art. 560 c.p.c.

D.M. 80/2009

Norme generali
(invariate)

. art. 65 I comma c.p.c.: «*La conservazione e l'amministrazione dei beni pignorati o sequestrati sono affidate a un custode, quando la legge non dispone altrimenti*»

. art. 66 I comma c.p.c.: «*Il giudice, d'ufficio o su istanza di parte, può disporre in ogni tempo la sostituzione del custode*»

. (art. 67 c.p.c. 'Responsabilità del custode')

L'art. 559 c.p.c. 'Custodia dei beni pignorati'

- **Presupposti e momento della nomina del custode**

L'art. 560 c.p.c. 'Modo della custodia'

- **I compiti del custode**
- **L'ordine di liberazione**

- Stratificazione/alternanza di modifiche normative e 'buone prassi'
- Art. 559 c.p.c. modificato in modo significativo dal D.Lgs. 149/2022 ('riforma Cartabia')
- Art. 560 c.p.c. novellato in modo *'ripetuto e quasi convulso'* (A. Soldi) negli ultimi 15 anni

Ante 2005

Art. 559 c.p.c.

Col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, compresi le pertinenze e i frutti, senza diritto a compenso.

***Su istanza** del creditore pignorante o di un creditore intervenuto, il giudice dell'esecuzione, sentito il debitore, **può nominare custode** una persona diversa dallo stesso debitore.*

Art. 560 c.p.c.

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

Ad essi è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione.

*Con **l'autorizzazione del giudice** il debitore può continuare ad **abitare** nell'immobile pignorato, occupando i locali strettamente necessari a lui e alla sua famiglia.*

Se il debitore dimostra di non avere altri mezzi di sostentamento, il giudice può anche concedergli un assegno alimentare sulle rendite, nei limiti dello stretto necessario.

Riepilogo ante 2005

- Regola: debitore custode *ex lege*
- Eccezione: sostituzione
- Espressa autorizzazione per abitare l'immobile (di norma concessa)
- Non codifica i doveri del custode: si applica il generale art. 65 cpc (conservazione e amministrazione)

‘Buone prassi’

- Esigenza di maggiore appetibilità sul mercato (possibilità di visionare il bene, maggior garanzia di conservazione del bene, acquisizione dei frutti ecc.)

- Prassi di sostituzione del debitore nella custodia con l’ordinanza di vendita in applicazione dell’art. 66 c.p.c.

D.L. 35/2005 convertito nella L. 80/2005

Art. 559 c.p.c.

Col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, compresi le pertinenze e i frutti, senza diritto a compenso.

Su istanza del creditore pignorante o di un creditore intervenuto, il giudice dell'esecuzione, sentito il debitore, può nominare custode una persona diversa dallo stesso debitore. ***Il giudice provvede a nominare una persona diversa quando l'immobile non sia occupato dal debitore.***

Il giudice provvede alla sostituzione del custode in caso di inosservanza degli obblighi su di lui incombenti.

Il giudice, se custode dei beni pignorati è il debitore e salvo che per la particolare natura degli stessi ritenga che la sostituzione non abbia utilità, dispone, al momento in cui pronuncia l'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o disposta la delega delle relative operazioni, che custode dei beni medesimi sia la persona incaricata delle dette operazioni o l'istituto di cui al primo comma dell'articolo 534.

Qualora tale istituto non sia disponibile o debba essere sostituito, è nominato custode altro soggetto.

Art. 560 c.p.c.

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

Ad essi è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione.

Il giudice dell'esecuzione dispone, con provvedimento non impugnabile, la liberazione dell'immobile pignorato, quando non ritiene di autorizzare il debitore a continuare ad abitare lo stesso, o parte dello stesso, ovvero quando revoca la detta autorizzazione, se concessa in precedenza, ovvero quando provvede all'aggiudicazione o all'assegnazione dell'immobile.

Il provvedimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio ed è eseguito a cura del custode anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se questi non lo esentano.

Il giudice, con l'ordinanza di cui al terzo comma dell'articolo 569, stabilisce le modalità con cui il custode deve adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita. Il custode provvede in ogni caso, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità

Riepilogo L. 80/2005

- Regola: sostituzione

. quando non occupato dal debitore

. in caso di inosservanza degli obblighi

. in ogni caso al più tardi con l'ordinanza di vendita/delega

(n.b. informativa a cura, in allora, dell'esperto)

- O.L. salvo espressa autorizzazione per abitare l'immobile e in ogni caso con l'aggiudicazione

. non impugnabile/titolo esecutivo per il rilascio

- Doveri del custode (amministrazione e *gestione*, azioni, *visite*) > ruolo dinamico, collegamento con la vendita

Atti dovuti nella ricorrenza dei presupposti ('provvede', 'dispone')

D.M. 80/2009

Compensi spettanti ai custodi dei beni pignorati

- Elencazione dettagliata dei compiti

- **Art. 2: attività ordinarie**

. accessi anche forzosi/sostituzione serrature

. verifica dello stato di occupazione/conservazione

. quantificazione spese condominiali

. informazioni agli interessati/visite

. adempimenti pubblicitari

. attività di liberazione

. rendiconto

- **Art. 3: attività straordinarie**

. riscossione canoni/rinnovo, disdetta, stipula contratti di godimento

. convalida sfratto e azioni per conseguire la disponibilità del bene

. partecipazione assemblee condominiali

. manutenzione ordinaria e straordinaria

. regolarizzazione catastale, urbanistica, edilizia

. direzione asporto mobili

D.L. 59/2016 convertito in L. 119/2016

(Art. 559 c.p.c. invariato)

Art. 560 c.p.c.

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

Ad essi è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione.

Il giudice dell'esecuzione dispone, con ***provvedimento impugnabile per opposizione ai sensi dell'articolo 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 del 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.(segue)***

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. 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 di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal custode. Qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, i beni o i documenti sono considerati abbandonati e il custode, salvo diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione.(segue)

Il giudice, con l'ordinanza di cui al terzo comma dell'articolo 569, stabilisce le modalità con cui il custode deve adoperarsi affinchè gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita. Il custode provvede in ogni caso, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità. ***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.***

Riepilogo L. 119/2016

- O.L. salvo espressa autorizzazione per abitare l'immobile e in ogni caso con l'aggiudicazione . opponibile ex art. 617 c.p.c. (anche dal terzo)

. attuato dal custode senza le formalità di cui all'art. 605 c.p.c.(> maggiore snellezza ed efficienza)

. disciplina asporto beni mobili (> maggiore appetibilità)

. regime temporale (v. retroattività L. 8/2020)

- Doveri del custode: amministrazione, gestione, azioni e specificazione sulle visite (portale vendite)

Buone prassi
Linee Guida del CSM: delibera 11.10.2017

- Catalogazione delle prassi virtuose nel perseguimento di efficacia e rapidità liquidatoria anche nell'interesse del debitore
- Sinergia di esperto e custode per il controllo della documentazione/check list > anticipazione nomina custode
- Funzione informativa/transattiva
- Funzione dinamica della custodia

D.L 135/2018 convertito nella L. 12/2019

D.L. 162/2019 convertito nella L. 8/2020

(Art. 559 c.p.c. invariato)

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. (segue)

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 formalita' di cui agli articoli 605 e seguenti; ***il giudice puo' 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 titolarita' di terzi, l'intimazione e' rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalita' di cui al periodo precedente. Dell'intimazione e' dato atto nel verbale.*** *Se uno dei soggetti intimati non e' presente, l'intimazione gli e' notificata dal custode. Se l'asporto non e' 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. (segue)*

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 modalita' definite nei periodi dal secondo al settimo del presente comma.

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.

Riepilogo L. 12/2019 – L. 8/2020

‘Statuto di protezione del debitore’

- O.L. in caso di immobile *‘abitato dal debitore e dai suoi familiari’* con la pronuncia del decreto di trasferimento salvo siano violati gli obblighi di legge (in particolare conservazione) e sia ostacolato il diritto di visita

. attuato dal custode senza le formalità di cui all’art. 605 c.p.c. ‘a richiesta dell’aggiudicatario’

. impugnazione? non menziona art. 617 c.p.c.

. regime temporale (si applica anche alle esecuzioni pendenti in cui non sia stata pronunciata l’aggiudicazione fino alle esecuzioni instaurate prima del 1.3.2023)

- Doveri del custode:

. *vigilanza* (connesso ai doveri del debitore) > sopralluogo

. visite (connesso ai doveri del debitore)

. non menziona amministrazione, gestione ed esercizio delle azioni (riferimento a art. 65 cpc e dm 80/2009)

D.Lgs. 149/2022 (riforma 'Cartabia')

Art. 559 c.p.c.

Col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, compresi le pertinenze e i frutti, senza diritto a compenso.

Salvo che la sostituzione nella custodia non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o della amministrazione del bene o per la vendita, il giudice dell'esecuzione, con provvedimento non impugnabile emesso entro quindici giorni dal deposito della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, contestualmente alla nomina dell'esperto di cui all'articolo 569, nomina custode giudiziario dei beni pignorati una persona inserita nell'elenco di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni di attuazione del presente codice o l'istituto di cui al primo comma dell'articolo 534.
Il custode nominato ai sensi del secondo comma collabora con l'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569 al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, redigendo apposita relazione informativa nel termine fissato dal giudice dell'esecuzione.

Il giudice provvede alla sostituzione del custode in caso di inosservanza degli obblighi su di lui incombenti.

Art. 560 c.p.c.

Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'articolo 593. Ad essi è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non autorizzati dal giudice dell'esecuzione.

Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze ***sino alla pronuncia del decreto di trasferimento****, salvo quanto previsto dal nono comma.*

Nell'ipotesi di cui al terzo comma, il custode giudiziario ha il dovere di vigilare affinchè 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 giudiziario provvede altresì, ***previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, alla amministrazione e alla gestione*** *dell'immobile pignorato ed esercita* ***le azioni*** *previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità.*
Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti, secondo le modalità stabilite con ordinanza del giudice dell'esecuzione.

Il giudice dell'esecuzione, con ***provvedimento opponibile ai sensi dell'articolo 617,*** *ordina la liberazione dell'immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare oppure occupato da un soggetto privo di titolo opponibile alla procedura non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni. Salvo quanto previsto dal nono comma, il giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con provvedimento emesso* ***contestualmente al decreto di trasferimento. (segue)***

Il giudice dell'esecuzione, sentite le parti ed il custode, ordina la liberazione dell'immobile pignorato quando è ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti o comunque impedito lo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice, quando l'immobile non è adeguatamente tutelato o mantenuto in uno stato di buona conservazione, quando l'esecutato viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico.
L'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione ***, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e*** *seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario,* ***salvo espresso esonero*** *del custode ad opera di questi ultimi. Per l'attuazione dell'ordine di liberazione il giudice può autorizzare il custode 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 al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato a cura del 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 cura lo smaltimento o la distruzione.*

Riepilogo D.Lgs 149/2022 ('Cartabia')

- Anticipazione della nomina del custode quale atto dovuto contestualmente alla nomina dell'esperto, entro 15 gg dal deposito della documentazione ex art. 569 c.p.c. (linee guida CSM/buone prassi)
- Scelta tra gli iscritti agli elenchi ex art. 179 ter cpc e l'I.v.g.
- Provvedimento non impugnabile in quanto ordinatorio, ma revocabile e modificabile ex art. 487 c.p.c. (Cass. 6812/96; Cass. 11201/1992)
- O.L.

. 'Il debitore e i familiari che con lui convivono' non perdono il possesso sino alla pronuncia del d.t. salvo siano violati gli obblighi di legge (in particolare conservazione) e sia ostacolato il diritto di visita o attività ausiliari/ provvedimento emesso contestualmente al d.t.

. se non abitato dall'esecutato o occupato da terzo con titolo non opponibile, emesso non oltre l'ordinanza di vendita/delega

. attuato dal custode senza le formalità di cui all'art. 605 c.p.c. anche dopo il d.t. 'salvo espresso esonero' da parte dell'aggiudicatario

. opponibile ex art. 617 c.p.c.

- Doveri del custode:

  . reinserisce amministrazione, gestione ed esercizio delle azioni

  . ripete vigilanza e assistenza alle visite

  . inserisce collaborazione con l'esperto

- Regime temporale: si applica alle esecuzioni instaurate successivamente al 1.3.2023 (quindi per quelle antecedenti si applica il regime della L. 80/2020 salvo che per gli OL già emessi prima della sua entrata in vigore)

1. L'EVOLUZIONE NORMATIVA

Norme generali (artt. 65 ss c.p.c.)

Art. 559 c.p.c.

Art. 560 c.p.c.

D.M. 80/2009

2. IL VADEMECUM

per le operazioni di custodia

Linee guida CSM dell'11.10.2017 aggiornate con delibera del 6.12.2021

- perseguimento di obiettivi di efficienza efficacia e rapidità (massimo ricavato nel più breve tempo possibile)
- auspicio che i compiti del custode siano '*descritti in un provvedimento generale del giudice dell'esecuzione (o dei giudici dell'esecuzione del singolo ufficio di concerto tra loro), pubblicato sul sito internet del tribunale, in guisa che l'attività che gli ausiliari espleteranno si palesi in linea di principio uniforme, conoscibile e standardizzata'*

Vademecum (Testo Unico) delle operazioni di custodia

- coordinamento e aggiornamento dei comunicati diramati negli anni dalla Sezione destinati a essere sostituiti dal
- Vademecum o Testo Unico in fase di elaborazione che verrà ultimato (anche grazie agli spunti che potranno emergere all'odierno incontro) e quindi comunicato e pubblicato nel sito del Tribunale di seguito solo sintetizzato per punti

DOVERI DEL CUSTODE

Custode: *'titolare di un ufficio di diritto pubblico sottoposto al controllo dell'autorità giudiziaria e destinato a sostituirsi al titolare nella gestione e amministrazione del compendio in custodia, che costituisce un patrimonio autonomo o separato e, dunque, un distinto centro di imputazione di rapporti patrimoniali*' (Cass. 25584/2024; Cass. 8483/2013)

> terzietà anche a fini probatori

1. **Collaborazione** con l'esperto - Relazione informativa al G.E.
2. **Accesso**
3. **Informativa** all'esecutato/occupante
4. **Vigilanza**
5. **Conservazione/Amministrazione/Gestione – Esercizio delle azioni**
6. **Assistenza** ai potenziali acquirenti **- Visite** dell'immobile

1. **Collaborazione** con l'esperto - **Relazione informativa** al G.E.

- Introdotto da Riforma Cartabia (preceduto da buone prassi-linee guida Csm)
- Sinergia non duplicazione custode/esperto

. Sopralluogo possibilmente congiunto

. Stato di occupazione

. Stato di conservazione

. Informativa (al debitore e al terzo occupante) – linee guida CSM (rinvio punto 3)

(Prassi Tribunale di Torino: check list dei controlli già compilata dal GE in sede di controlli preliminari e verificata in via principale dall'esperto/prassi rafforzata dal ricorso all'ausilio degli UPP – in conformità alle linee guida CSM)

- Relazione informativa: importanza della tempestività del sopralluogo (su stato di occupazione effettiva e di conservazione) e della relazione il più possibile completa/ Termine di deposito della relazione (di norma 30 giorni)
- Problema dei soggetti fragili

2. Accesso

Autorizzazione all'accesso forzoso ex art. 68 c.p.c. e 14 O.G.

- Prova invio di raccomandata A/R e certificato di residenza aggiornato o PEC
- Impedimento all'attività degli ausiliari

- presupposto per accesso forzoso e ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. quali rimedi concorrenti e non alternativi

3. Informativa all'esecutato/occupante

Non prescritta da alcuna norma ma introdotta dalle buone prassi e recepita dalle Linee Guida del CSM (lingua?)

Oggetto:

- nomina esperto e data dell'udienza ex art. 569 c.p.c.
- facoltà di presentare l'istanza di conversione ex art. 495 c.p.c.
- facoltà di formulare l'istanza di sospensione ex art. 624 bis c.p.c.
- facoltà di avvalersi di un OCC
- facoltà del debitore di continuare ad abitare nell'immobile e correlativi doveri ('statuto di protezione del debitore')
- vendita diretta
- al terzo occupante con titolo (anche ai fini del 1189 cc. per i canoni) o senza titolo (anche ai fini di un eventuale accordo per il pagamento di indennità di occupazione)

4. Vigilanza

- Vigilanza sulla conservazione con la diligenza del buon padre di famiglia e sulla manutenzione dell'integrità del bene introdotta con la L. 8/2020 in correlazione con lo 'Statuto di protezione del debitore' (che continua ad abitarvi) e ribadita dalla riforma Cartabia > rileva solo la violazione degli obblighi funzionali alla celere e proficua conclusione dell'espropriazione (questione oneri condominiali)
- Obbligo di riferire in caso di situazioni che possano incidere sulla conservazione/integrità del bene per l'adozione degli interventi urgenti necessari
- Obbligo di riferire in caso di ostacolo all'attività degli ausiliari (visite ecc.)
- Implica tempestività del primo accesso e pluralità di accessi

5. Conservazione/Amministrazione/Gestione – esercizio delle azioni

Amministrazione e gestione: riferimento espunto dalla legge 8/2020 e reintrodotto dalla riforma Cartabia

In ogni caso operano l' art. 65 c.p.c. (amministrazione e conservazione) e il d.m. 80/2009.

- Conservazione (concorrente dovere del debitore ex art. 560 c.p.c.):

. comprese le attività e spese '*indissolubilmente finalizzate a mantenerlo in fisica e giuridica esistenza'* (evitando pericoli strutturali/di crollo o perimento: Cass. 12877/2016) con onere di anticipazione ex art. 8 DPR 115/2002

. escluse '*quelle che non hanno un'immediata funzione conservativa della sua integrità, come le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria*' (Cass. 12877/2016, Cass. 11800/2025 in tema di riparazioni ex art. 1577 c.c.)

. permangono a carico del debitore gli obblighi connessi alla proprietà: adempimenti fiscali (Cass. 7242/2013; Cass. 5737/2013), oneri condominiali, obblighi assicurativi

. responsabilità ex art. 2051 c.c. postula la disponibilità giuridica e materiale (Cass. 12877/2016; Cass. 1756/2024: disponibilità chiavi)

. possono porsi a carico della procedura spese (anche condominiali) straordinarie purché necessarie a preservare l'integrità del bene

- Amministrazione/Gestione: gestione economico/produttiva del bene

Possibile (discussa) distinzione tra atti di ordinaria e straordinaria amministrazione (cfr. dm 80/2009)/in ogni caso provvedimento generale autorizzativo per gli atti di ordinaria amministrazione anche mediante circolari (Cass. 29070/2023) > Vademecum

Autorizzazione conferita in via generale (Vademecum) per la riscossione di canoni

- art. 2912 c.c.: i frutti civili dell'immobile pignorato sono compresi fra i beni pignorati per legge > legittimazione esclusiva del custode anche se il contratto è inopponibile in quanto stipulato senza autorizzazione (Cass. 20696/25; Cass. 29491/2019; Cass. 13216/2016)
- anche in pendenza di sospensione/conversione, salvo diverso accordo (Cass. 8998/2023: atti esecutivi solo quelli in funzione liquidatoria)
- mancata percezione legittima il custode all'azione di risoluzione per morosità (Cass. 12556/1999; Cass. 25584/24)
- art. 2918 c.c. (pagamento anticipato dei canoni): necessaria autonoma formalità pubblicitaria > 3 anni/ data certa nei confronti del custode terzo > 3 anni (Cass. 25584/24; Cass. 35876/22)
- data certa e prova documentale ai fini del 1189 c.c. (Cass 25368/2023)

Autorizzazione *ad hoc* necessaria per:

a) azioni giudiziali volte ad acquisire la disponibilità del bene (ma non solo): es. pagamento canoni, possessorie, danno temuto, sfratto per morosità ecc. (legittimazione processuale del custode)

. difetto di legittimazione per azioni di natura petitoria

b) stipulazione o rinnovo di contratti di locazione

- la rinnovazione della locazione alla prima scadenza opera ex lege e non necessita di autorizzazione (Cass. SSUU 11830/2013) – opportuno inviare comunque disdetta? (questione aperta)
- la rinnovazione della locazione dopo la prima scadenza al pari della stipula di nuovi contratti necessita dell'autorizzazione del giudice ex art. 560.2 c.p.c. pena l'inefficacia (Cass. 15678/2024; Cass. 11168/2015)
- locazione non abitativa > indennità di avviamento (Cass. 22166/2023; Cass. 19522/2019)
- regolarizzazione posizione occupante: locazione stipulata dal custode di durata contenuta nei limiti della procedura > risoluzione con la vendita forzata (Cass. 20341/2010; Cass. 459/1994)

c) eventuale partecipazione alle assemblee condominiali non ex lege (Cass. 29070/2023; attività straordinaria ex DM 80/2009)

In mancanza inefficacia sanabile – possibile ratifica (in particolare in caso di urgenza)

6. Assistenza ai potenziali acquirenti **- Visite** dell'immobile

- 'Custodia attiva' (Cass. 29070/23) - Funzione liquidatoria

Deve adoperarsi affinché l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti (agenzie immobiliari? identificazione degli interessati?)

Oneri collaborativi e informativi (recapito telefonico)

Orari indicati nell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. /visita in modo da impedire contatti tra gli interessati

In ogni caso il mancato accesso non inficia la validità della vendita (anche se indubbiamente ne pregiudica l'appetibilità sul mercato)

Documentazione e privacy? Art. 570 c.p.c.

ORDINE DI LIBERAZIONE

Immobile abitato dall'esecutato (da solo o con nucleo familiare), salva violazione degli obblighi gravanti sul debitore

Procedure 'ante Cartabia':
. emesso contestualmente al decreto di trasferimento (con separato provvedimento) in caso di istanza dell'aggiudicatario presentata contestualmente al saldo prezzo;
. eseguito dal custode a spese della procedura non prima di 60 e non dopo 120 giorni dall'istanza dell'aggiudicatario senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. con le modalità di cui all'art. 560 c. 6 c.p.c.

Procedure 'post Cartabia' :
. emesso contestualmente al decreto di trasferimento (con separato provvedimento) salvo esonero da parte dell'aggiudicatario con istanza presentata contestualmente al saldo prezzo; non è più necessaria la notifica del decreto di trasferimento;
. eseguito dal custode senza necessità di attendere il termine di 60 giorni senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. con le modalità di cui all'art. 560 c. 6 c.p.c.

Immobile occupato dall'esecutato non ad uso abitativo o da terzi senza titolo opponibile emesso al più tardi con l'ordinanza di delega

> Minuta O.L. a cura del custode (coordinamento col delegato in caso di mancata coincidenza)

Il giudice,
visto l'art. 560 c.p.c.,
***ingiunge** al debitore e a chiunque altro ne abbia la detenzione o il possesso di rilasciare l'immobile [ ] nella disponibilità del custode, libero da persone e cose, non oltre il termine di trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;*
***dispone** che in caso di mancato spontaneo rilascio il custode provveda a fissare la data di accesso per il rilascio nel termine dei successivi trenta giorni, dandone comunicazione all'occupante con le modalità ritenute più opportune;*
***dispone** che in caso di inottemperanza il custode provveda a fissare l'ultimo accesso entro il termine dei successivi sessanta giorni, previo accordo con gli ausiliari ed avvalendosi della Forza Pubblica, secondo le modalità indicate dalla Prefettura di Torino nel documento del 2 novembre 2016 depositato in Cancelleria;*
***autorizza** il custode ad avvalersi inoltre 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, ove necessario, l'adeguata assistenza all'esecutato e ai familiari presenti nell'immobile;*
***dispone** che, in ordine ai beni mobili e documenti eventualmente rinvenuti all'interno dell'immobile, il custode provveda a norma dell'art. 560 c.p.c.;*
***dispone** che il custode rediga sintetico processo verbale delle operazioni e provveda a depositarlo in via telematica;*
***dispone** a favore del custode fondo spese e acconto sulle competenze di € [ ] a carico del creditore procedente.*
Si comunichi.
Torino.

- Attuato dal custode senza le formalità di cui agli artt. 605 e ss c.p.c. (per tutti gli OL emessi dopo la L. 119/2016): non è titolo esecutivo idoneo a fondare una separata esecuzione per il rilascio ma atto interno all'esecuzione immobiliare > '*attuazione deformalizzata'* idonea a dispiegare effetti anche nei confronti dei terzi (Cass. 9670/2024; Cass. 9877/2022)

- Emanazione diretta OL anche in fattispecie di 'canone vile' per la preminenza dell'interesse pubblicistico (Cass. 28525/2024; Cass. 12473/2023; Cass. 9877/2022)

- Tutela anche dei terzi mediante opposizione ex art. 617 c.p.c. (e successivo eventuale merito a cognizione piena) nel termine di 20 giorni decorrente dalla conoscenza "legale o di fatto" del provvedimento, secondo i principi generali > non deve essere necessariamente notificato, come richiesto solo nell'originaria nella formulazione dell'art. 560 c.p.c. introdotta dalla L. 119/2016 poi superata negli interventi normativi successivi

- Asporto dei beni mobili: costituisce la regola nell'ottica di una maggiore appetibilità del bene (opportuno richiedere due preventivi per spese di smaltimento)

- Eventuali istanze di rinvio avanzate dagli occupanti non dovranno essere di regola trasmesse al GE, ma dovranno essere valutate dal custode>decisioni opportune per contemperare le eventuali temporanee esigenze degli occupanti con le legittime aspettative degli aggiudicatari.

- L'ordine di liberazione dovrà essere attuato dal custode avvalendosi eventualmente dalla forza pubblica (art. 68 c.p.c. e art. 14 Ordinamento Giudiziario).

LA CUSTODIA NELLE DIVISIONI ORDINARIE

Nelle divisioni ordinarie o ereditarie (non endoesecutive) l'art. 788 c.p.c. ('Vendita di immobili') richiama solo l'art. 569 III comma c.p.c. e gli artt. 570 e seguenti c.p.c.

- **non trovano applicazione gli artt. 559 e 560 c.p.c.** e in particolare la disciplina relativa alla liberazione dell'immobile
- è facoltà del giudice, sentite le parti e qualora per ragioni pratiche ne sussista l'opportunità, di incaricare lo stesso delegato quale ausiliario ex art. 68 c.p.c. al solo fine di organizzare le operazioni materiali di visita
- facoltà delle parti di adire il giudice per la formale nomina di custode giudiziario ai sensi degli artt. 65 e 676 c.p.c. qualora sussistano i presupposti di legge.

[CASISTICA]

TITOLO OPPONIBILE

- **Locazione con data certa anteriore (art. 2923 c.1)**
- **Locazione ultranovennale trascritta (art. 2923 c.2)**
- **Coniuge assegnatario con provvedimento trascritto (art. 337 sexies c.c.)**
- **Coniuge titolare di diritto di abitazione ex art. 540 c.c.**

TITOLO NON OPPONIBILE

- **Contratto di comodato**
- **Locazione verbale**
- **Locazione scritta successiva al pignoramento**
- **Locazione a canone vile**

➢ **Possibilità di concordare occupazione con pagamento di indennità di occupazione**

COMPENSI: D.M. 80/2009

- Inadeguatezza del D.M. 80/2009 tenuto conto:

. delle plurime riforme che hanno interessato gli artt. 559-560 c.p.c. (in particolare in tema di ordine di liberazione dal 2016 e di anticipazione della nomina dal 2022)

. della riforma della geografia giudiziaria > territorio di azione più ampio

- Correttivi per attività ordinarie nei limiti del D.M. 80/2009:

. art. 2 c. 5: maggiorazione fino al 20% (‘eccezionale difficoltà’) per le attività di liberazione (non può trovare applicazione l’art. 3 c.2)

. Art. 2 c. 6: compenso per ‘viaggi’ compreso nel rimborso forfetario > rimborso chilometrico previsto solo per la custodia di beni mobili >possibile riconoscimento spese vive documentate (benzina, pedaggi)?

D.M. 80/2009

Compensi spettanti ai custodi dei beni pignorati

- Elencazione dettagliata dei compiti

- **Art. 2: attività ordinarie**

. accessi anche forzosi/sostituzione serrature

. verifica dello stato di occupazione/conservazione

. quantificazione spese condominiali

. informazioni agli interessati/visite

. adempimenti pubblicitari

. **attività di liberazione**

. rendiconto

- **Art. 3: attività straordinarie**

. riscossione canoni/rinnovo, disdetta, stipula contratti di godimento

. **convalida sfratto e azioni per conseguire la disponibilità del bene**

. partecipazione assemblee condominiali

. manutenzione ordinaria e straordinaria

. regolarizzazione catastale, urbanistica, edilizia

. direzione asporto mobili

- Liquidazione per fasi:

1) alla nomina: euro 300,00 (fondo spese)

2) in caso di emissione dell'OL all'udienza ex art. 569 c.p.c.: euro 500,00 a titolo di acconto sulle competenza (in aggiunta al fondo spese di euro 300,00)

3) in caso di emissione dell'OL contestualmente al DT: liquidazione delle competenze con la maggiorazione ex art. 2 c.5 oltre spese (se già sostenute a consuntivo ovvero con liquidazione 'previsionale' se future come da prassi di sezione)

- Estinzione anticipata della procedura, conversione, sospensione (prima della stima)

Inapplicabilità dei parametri del DM 80/2009 (che non prevedeva la nomina prima della stima)

Inapplicabilità dell'art. 15 cpc (non richiamato dall'art. 568 c.p.c.)

Unico dato normativo: minimo euro 250,00 (art. 2 comma 1)

- Proposta correttiva di liquidazione forfetaria per fasi:

Fase 1) dalla nomina al sopralluogo (studio fascicolo): euro 300,00 (corrispondente al fondo spese)

Fase 2) dopo il sopralluogo: euro 500,00 (+ 200,00 rispetto alla fase 1) ovvero 600 (+300,00 rispetto alla fase 1) in caso di accesso forzoso, oltre spese documentate

In caso di cessazione anticipata dopo il deposito della perizia ma prima della delega la riduzione di cui all'art. 2 comma 3 ('in proporzione all'attività effettivamente svolta) sarà operata in modo da rendere la liquidazione il più possibile omogenea a quella compiuta ante perizia a parità di attività.

Decreto di liquidazione opponibile in punto quantum ex art. 170 DPR 115/2002 (> D.Lgs. 150/2011) trattandosi di ausiliario del giudice (Cass. 4950/2017; Cass. 21475/2016)

Quali rimedi per ovviare all'inadeguatezza del compenso?

....

GRAZIE PER L'ATTENZIONE