



**CONSIGLIO NAZIONALE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E  
DEGLI ESPERTI CONTABILI**

**Commissione nazionale di studio  
“Esecuzioni immobiliari, mobiliari e custodia giudiziaria”**

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Dott.ssa Nicoletta Mazzagardi        | Presidente                        |
| Dott.ssa Mariangela Quatraro         | segretario                        |
| Dott.ssa Fabiola Beltramini          | componente                        |
| Dott. Fernando Caldiero              | componente                        |
| Dott.ssa Marisa Calvigioni           | componente                        |
| Dott.ssa Elena Colantonio            | componente                        |
| Dott.ssa Manuela Dignani             | componente                        |
| Dott. Edoardo Franceschi             | componente                        |
| Dott. Piergiorgio Mazza              | componente                        |
| Dott.ssa Provvidenza Mirabile Aliquò | componente                        |
| Avv. Chiara Micarelli                | ricercatore IRDCEC                |
| <br>                                 |                                   |
| Dott. Felice Ruschetta               | Consigliere Nazionale<br>Delegato |

**FUNZIONI E COMPITI DEL CUSTODE  
GIUDIZIARIO DI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

## **SOMMARIO:**

1. La custodia dei beni immobili pignorati: premessa.
2. Compiti e poteri del custode giudiziario nella fase precedente le operazioni di vendita.
3. (*segue*) La liberazione dell'immobile e gli altri compiti di custodia.
4. Adempimenti nella fase della vendita.
5. Adempimenti successivi alla vendita: esecuzione dell'ordine di liberazione e rendiconto di gestione.
6. Brevi note in tema di responsabilità civile e penale del custode giudiziario.

## 1. LA CUSTODIA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI: PREMessa.

La questione della custodia dei beni pignorati è particolarmente avvertita nell'ambito della più generale problematica dell'efficacia del processo esecutivo: quanto più, infatti, il debitore esecutato potrà continuare ad esercitare una potestà di fatto sulla cosa assoggettata ad esecuzione, a dispetto del vicolo di indisponibilità creato con il pignoramento, tanto meno garantito il creditore si sentirà in ordine all'incisività della misura esecutiva.

L'intervento legislativo attuato con l'entrata in vigore della legge n. 80 del 2005 ha apportato alcune modificazioni con l'intento di attribuire una maggiore "fiducia" al creditore circa la tutela dei suoi interessi nel corso della procedura esecutiva.

Il principio base ribadito dall'art. 559 c.p.c. è quello secondo cui, col pignoramento il debitore viene costituito custode della cosa pignorata<sup>1</sup>, senza diritto a compenso, ma la novella ha modificato il quadro delle ipotesi di sostituzione, prevedendo, oltre a quella generale secondo cui la sostituzione può essere disposta discrezionalmente dal giudice dell'esecuzione su istanza di un creditore, altri casi di sostituzione del custode legati a precisi presupposti di legge, nei quali non è richiesta l'istanza di parte, né vi sono spazi di discrezionalità lasciati al Giudice.

In tal senso, certo l'innovazione più significativa pare rappresentata dalla previsione (art. 559, co. 2, seconda parte, c.p.c.) che, nel pignoramento immobiliare, ove il bene non sia occupato dal debitore il giudice dell'esecuzione sarà tenuto (*"provvede"*: si tratta di un'espressione che non sembra lasciare margini a valutazioni discrezionali, ispirata, come appare, ad indicare un comportamento dovuto) a nominare quale custode una persona diversa dal debitore.

Il che sembrerebbe, di primo acchito, suggerire un intendimento di tutelare il diritto all'abitazione: da questo punto di vista sembra conforme al dettato normativo ritenere che l'occupazione debba essere quella di tipo abitativo, strettamente limitata alle esigenze del debitore e della sua famiglia, in modo da coordinare tale previsione con l'art. 560, c.p.c., e pur sempre a condizione che lo stato di occupazione sussista al momento del pignoramento o, se successivo, non sia stato preordinato al solo scopo di

sottrarre il bene all'immediata disponibilità della procedura.

Sino all'udienza in cui viene disposta la vendita, resta nella facoltà del Giudice di nominare custode una persona diversa dal debitore nel caso in cui quest'ultimo non osservi gli obblighi di custodia, ovvero su istanza di un creditore (anche qualora il debitore abbia osservato i doveri di custode).

Pronunciata invece l'ordinanza di vendita, il debitore deve essere sostituito in ogni caso (art. 559, co. 4, c.p.c.) e la custodia affidata al professionista delegato per la vendita ovvero all'IVG<sup>2</sup>, assumendo a questo punto massima rilevanza la funzione collaborativa del custode finalizzata, attraverso l'esercizio dei poteri e dei doveri della custodia, alla migliore riuscita della vendita.

Se tale è la *ratio legis*, si comprende la disposizione di cui al quarto comma dell'art. 559, secondo cui il Giudice non provvede alla sostituzione quando essa non avrebbe utilità, tenuto conto della "particolare natura" dei beni pignorati. Situazione che potrà verificarsi tipicamente in presenza di beni per la cui conservazione o amministrazione, ovvero per la cui visione non è necessaria la cooperazione del custode (si pensi al caso di un terreno incolto o non recintato).

Si osservi che tale previsione non dovrebbe poter riguardare gli immobili abitati dal debitore, tenuto conto di quanto disposto all'art. 560, co. 3 e 4, c.p.c., secondo cui, all'atto dell'aggiudicazione o assegnazione del bene, l'autorizzazione al debitore ad abitarvi viene revocata e la liberazione deve essere eseguita da parte del custode: ne consegue la necessità che questi sia dunque un terzo.

In ogni caso la previsione normativa appare assai elastica, e dunque il giudice potrebbe discrezionalmente escludere la sostituzione nella custodia, semplicemente motivando la propria decisione.

Il sistema che ne deriva può essere dunque così sinteticamente ricostruito: il debitore è costituito custode *ex lege* col pignoramento, e quindi acquista

---

<sup>1</sup> In tal caso la custodia non si fonda su un provvedimento di nomina, ma si costituisce *ex lege* con l'atto di pignoramento, precisamente qui con la notifica dell'atto di cui all'art. 555 c.p.c., quindi prima ed a prescindere dalla trascrizione del pignoramento.

<sup>2</sup> L'art. 559, co. 5, c.p.c. prevede che l'I.V.G. possa anche rifiutare di assumere la custodia, ovvero ve ne sia l'indisponibilità materiale per assenza di uno in loco, ipotesi in cui il G.E. sceglierà un altro custode. Questa possibilità non sembra riguardare il professionista incaricato della vendita, il cui diniego a svolgere l'incarico di custode si ripercuoterebbe sull'intera delega, facendola venire meno. Propone una soluzione intermedia P. D'ADAMO, *La custodia dell'immobile pignorato tra l'esperienza delle "best practices" e l'impianto delle leggi n. 80/2005 2 263/2005*, in *Riv. esec. forz.* 2006, 749 ss., spec. 761-762, secondo cui la scelta può essere rimessa di volta in volta alla discrezionalità del G.E.

automaticamente la qualità di pubblico ufficiale, essendo investito di un *munus publicum*.

Ai creditori è fatto carico di attivarsi per chiedere la sostituzione del custode in tutti i casi in cui ricorrano particolari ragioni di opportunità (ad esempio, immobili condotti in locazione). Il Giudice invece può provvedervi d'ufficio, nel caso di inosservanza dei doveri del custode (ad esempio, ostruzionismo nei confronti del tecnico incaricato della stima) o di immobile non occupato (circostanza che di norma il giudice apprende dalla lettura della relazione di stima).

Con l'ordinanza di vendita, invece, la procedura "entra nel vivo" e la sostituzione del custode diventa obbligatoria.

Così ricostruita la normativa, può concludersi che con la legge 80/2005 (e quella correttiva n. 263/2005) il legislatore ha recepito l'esperienza giurisprudenziale maturata in quei Fori "virtuosi" che sono pervenuti all'introduzione generalizzata della figura del custode, prediligendo una prospettiva di risultato, ovvero di efficienza complessiva del processo esecutivo immobiliare.

Per quanto attiene all'individuazione del custode, la norma nulla dice per la fase antecedente l'ordinanza di vendita o di delega (nella quale la scelta è rimessa al giudice dell'esecuzione), mentre con il provvedimento che dispone la vendita custode deve essere nominato il professionista delegato *ex art. 591-bis*, c.p.c., ovvero l'Istituto Vendite Giudiziarie, se disponibile; in caso contrario il G.E. nominerà custode un altro soggetto. Tale ultima previsione non è applicabile nei confronti del professionista delegato nominato ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., il quale, ove non dia la propria disponibilità anche alla attività di custodia verrà considerato rinunciataro della intera delega .

La *nomina* del custode viene effettuata con *ordinanza* non impugnabile neanche con ricorso *ex art. 111* della Costituzione<sup>3</sup>, e sentito il debitore (art. 559, ult.

---

<sup>3</sup> La legge 263 del 2005 ha introdotto una sostanziale riforma della riforma aggiungendo un ulteriore comma all' art. 559 c.p.c., laddove recita che "*i provvedimenti di cui ai commi che precedono sono pronunciati con ordinanza non impugnabile*", riferendosi quindi ai provvedimenti di nomina e di sostituzione del custode.

La nomina del custode rappresenta uno snodo fondamentale del nuovo processo esecutivo: il legislatore si è mosso sull'onda delle ormai consolidate prassi di alcuni tribunali che, per rendere il mercato immobiliare coattivo più efficiente e contrarre i tempi della procedura, avevano ricorso alla sostituzione generalizzata del debitore nella custodia del bene; per questo motivo il provvedimento di nomina del custode entra in modo incidentale nel processo esecutivo e per tale ragione il legislatore ha sottolineato che tale provvedimento non è suscettibile dell'opposizione agli atti esecutivi, né a ricorso per cassazione

co., c.p.c.): in realtà tutti i provvedimenti che incidono sull'inizio e sulla cessazione dell'attività del custode (nomina e revoca), nonché quelli che toccano momenti decisivi nell'uso del bene (autorizzazione al debitore ad "abitare" — si noti non ad occupare — l'immobile pignorato) debbono essere dati con ordinanza.

Anomala risulta la disciplina sulla *sostituzione* del custode che, in apparenza, almeno sul piano nominalistico, il legislatore sembrerebbe aver differenziato e sganciato dalle previsioni generali sulla nomina e sulla revoca, collocandola autonomamente nell'art. 559, co. 3, c.p.c.

In realtà, molto probabilmente, con il riferimento alla sostituzione si è inteso richiamare il duplice momento della revoca del custode precedente e della nomina del subentrante, senza per questa farne un istituto a sé stante: ciò comporta semplicemente che, secondo il citato art. 559, co. 3, mentre l'iniziativa diretta alla sostituzione può anche essere ufficiosa (l'unico requisito essendo la inosservanza degli obblighi incombenti sul custode), resta comunque intatta la necessità della preventiva convocazione delle parti in ordine all'adozione del provvedimento.

Immutata resta la disciplina concernente l'obbligo per il custode di rendere il conto della propria gestione, così come quella che gli impone di richiedere e conseguire la preventiva autorizzazione del giudice per la concessione in locazione del bene pignorato.

Previsioni nuove, e certamente ispirate all'intento di definire chiaramente le finalità, i limiti e l'ampiezza dei poteri del custode sono i due ultimi commi dell'art. 560, c.p.c., secondo cui:

- con il provvedimento di nomina il giudice stabilisce le modalità con cui il custode deve consentire ai terzi interessati all'acquisto la visita dei beni pignorati: norma certo opportuna, anche nella "apertura" della formulazione, a rendere al massimo elastiche le modalità attraverso cui, nell'interesse di tutti, si possa pervenire al miglior realizzo del bene;
- il custode *amministra e gestisce* l'immobile pignorato, previa autorizzazione del giudice;

---

nel rispetto art. 111, c. 2, Cost., e neanche a regolamento di competenza, rendendolo blindato alle contestazioni delle parti processuali.

Anche il provvedimento di sostituzione del custode è dato con ordinanza non impugnabile del G.E. con le tutele previste dall'art. 66 cpc.

- il custode esercita tutte le azioni previste dalla legge per conseguire la disponibilità dell'immobile: fondamentale previsione, quest'ultima, in termini di legittimazione, che deve intendersi estesa anche alle azioni che mirano ad assicurare la disponibilità del bene pignorato da parte del custode.

Sotto quest'ultimo profilo in particolare, in quanto rappresentante dell'ufficio pubblico di custodia, il custode è legittimato processualmente per tutte le azioni relative ai compiti di gestione ed amministrazione del bene staggio. Egli dunque potrà agire (previa autorizzazione del G.E. in tal senso) per il pagamento dei canoni, richiedere la convalida dello sfratto per morosità, proporre azione di rilascio, agire per ottenere il risarcimento dei danni nei confronti degli occupanti per il ritardo nel rilascio, richiedere la convalida della licenza per finita locazione, proporre azioni per la conservazione del bene, quali sequestro, nuova opera *ex art. 1171, c.c.*, o danno temuto *ex art. 1172, c.c.*<sup>4</sup>. Potrà inoltre stare in giudizio come attore o convenuto nelle cause possessorie<sup>5</sup>, mentre non sarà legittimato nelle controversie che attengono al diritto di proprietà ed altri diritti reali (ad esempio l'azione di rivendicazione e di negazione di servitù), permanendo tale legittimazione in capo al debitore esecutato<sup>6</sup>.

## **2. COMPITI E POTERI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO NELLA FASE PRECEDENTE LE OPERAZIONI DI VENDITA.**

Premesso che la caratterizzazione spiccatamente "personalistica" delle funzioni del custode ne esclude la delegabilità ad altri soggetti, e che egli risponde direttamente ed esclusivamente al giudice dell'esecuzione, l'avvalersi di collaboratori di studio sarà consentito senza alcun onere a carico della procedura e per il solo svolgimento di operazioni materiali, quali tipicamente le visite all'immobile, fermo restando che per l'intervento degli ausiliari il custode dovrebbe opportunamente essere autorizzato dal G.E.

Ciò premesso, all'atto della nomina il custode provvederà preliminarmente all'accettazione dell'incarico e all'estrazione dagli atti del fascicolo dell'esecuzione di tutte le informazioni utili al suo svolgimento (ubicazione dell'immobile, copia della relazione peritale, l'identità e i recapiti delle parti del processo, ecc.), sia al fine di

---

<sup>4</sup> FONTANA, *op. cit.*, 600.

<sup>5</sup> Cfr. Cass., 21 maggio 1984, n. 3127.

<sup>6</sup> Cfr. Cass., 21 maggio 1984, n. 3127.

effettuare la notifica del provvedimento di nomina al domicilio reale del debitore esecutato<sup>7</sup>, sia per poter verificare lo stato di possesso dell'immobile.

Nel caso di immobile occupato da terzi, ove nella perizia siano mancanti i riferimenti al titolo di occupazione, il custode verificherà presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti di locazione registrati.

A questo punto si rende indefettibile l'accesso nel più breve tempo possibile presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, redigendo apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, co. 3, c.p.c. (emissione del relativo ordine di liberazione)<sup>8</sup>. Si precisa che il diritto di abitazione in capo all'esecutato viene meno a seguito dell'emissione di ordinanza non impugnabile di nomina di soggetto diverso dall'esecutato stesso quale custode, di guisa che qualsiasi permanenza dell'esecutato nell'immobile è possibile solo a seguito di esito positivo di istanza ex art 560 comma II c.p.c.

In altri termini rientra nei doveri del custode immettersi tempestivamente nel possesso materiale dell'immobile, fermo restando che l'eventualità di accedervi forzatamente deve essere valutata con riferimento alla situazione di occupazione dello stesso, e sarà concretamente esperibile solo quando la detenzione del bene sia assolutamente *sine titulo*, ovvero si basi su un titolo inopponibile al creditore pignorante (e quindi ai creditori intervenuti e all'acquirente dell'immobile).

Ne consegue che il custode potrà accedere forzatamente *in ogni caso* se il bene è

---

<sup>7</sup> Anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza, ovvero non abbia eletto domicilio.

<sup>8</sup> Il custode provvederà a dare comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni. Al momento dell'accesso il custode dovrà: rendere edotto l'occupante: 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; 2) che, se non consentirà, il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alte visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso; 3) che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita. Il Custode, quindi, concorderà con l'occupante l'immobile giorni ed ore prestabilite in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura. In ogni caso il custode, nello stabilire le modalità di accesso e di visita, nonché nel compimento di ogni altra attività, dovrà sempre agire anche al fine di garantire (nei limiti del possibile) la dignità e la riservatezza degli occupanti le unità immobiliari staggite.

occupato dal debitore non autorizzato ad abitarvi, ovvero dal terzo in forza di un titolo non opponibile alla procedura. Se il bene invece è locato al terzo in forza di titolo opponibile alla procedura o comunque nel caso in cui la detenzione del bene sia iniziata prima del pignoramento, il custode non potrà accedere forzosamente, ma solo esercitare (eventualmente anche in via giudiziale) il potere che spetta per legge al proprietario di ispezionare il bene locato.

In ogni caso l'accesso forzoso, il ricorso all'ausilio della forza pubblica, nonché la sostituzione delle serrature, sono sempre attività che necessitano dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 68, c.p.c.<sup>9</sup>

\* \* \*

Il custode incaricato della liberazione dell'immobile può dover affrontare delicate questioni giuridiche in ordine all'effettiva possibilità e legittimità della liberazione del bene, le quali dipendono dalla concreta situazione di occupazione e dall'esistenza o meno di un titolo validamente opponibile al creditore pignorante e a quelli eventualmente intervenuti, ed in ultima analisi all'aggiudicatario.

Si esaminano qui di seguito le varie fattispecie.

A) Immagine occupato dall'esecutato autorizzato ad abitarvi ai sensi dell'art 560 c.p.c. comma II a seguito di istanza di abitazione accolta dal GE. In tal caso il custode, notificata la propria nomina non può agire per il rilascio dell'immobile sino ad eventuale diverso provvedimento del giudice dell'esecuzione. Se nel corso della procedura il custode ravvisa la necessità di liberare l'immobile, questi dovrà rivolgere apposita istanza al giudice ed una volta emesso il provvedimento di liberazione dell'immobile, dovrà attuarlo nelle forme della esecuzione per consegna e per rilascio di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., di cui appresso si dirà.

B) Immagine occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura. Si tratta dei

---

<sup>9</sup> Alla luce dell'attuale normativa deve distinguersi tra atti che il custode potrà compiere senza necessità di apposita autorizzazione del GE, quali gli atti rivolti alla conservazione e mantenimento della produttività del bene (ad esempio la riscossione e l'aggiornamento periodico dei canoni di locazione e le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile), da quelli che invece richiedono un'autorizzazione apposita e specifica (ad esempio la locazione dell'immobile, il rinnovo del contratto alla scadenza, l'invio della disdetta, l'azione di rilascio, la costituzione in giudizio, atti di regolarizzazione edilizia ed urbanistica del bene, l'accensione di un mutuo per interventi di manutenzione straordinaria), rientranti generalmente nel novero degli atti di "straordinaria amministrazione". Gli atti posti in essere senza la necessaria autorizzazione non sono nulli ma inefficaci nei confronti dei creditori e dell'acquirente del bene. E' chiaro che per gli atti urgentissimi, per i quali non sia possibile ottenere un provvedimento autorizzativo preventivo, il custode potrà chiedere al GE un provvedimento che ratifichi il proprio operato.

seguenti casi.

***B.1.) Conduttore titolare di contratto di locazione trascritto o registrato, o comunque avente data certa anteriore al pignoramento.***

Premesso che la legge 80/2005 e la legge 263/2005 non hanno modificato nulla sul punto, la locazione stipulata dal debitore *prima* del pignoramento sarà opponibile (a norma dell'art. 2923 c.c.) solo se:

- ha data certa (anteriore alla trascrizione del pignoramento), ove la durata del contratto sia inferiore a nove anni<sup>10</sup>;
- è stata trascritta nei registri immobiliari prima del pignoramento, ove la durata del contratto sia pari o superiore a nove anni;
- il canone pattuito è pari al “giusto prezzo” o inferiore, ma comunque non inferiore ad 1/3 del canone di mercato (in questo caso la locazione sarà opponibile comunque<sup>11</sup>);
- la detenzione è anteriore al pignoramento (in caso di contratto di locazione privo di data certa), ma solo per la “durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato” e quindi per un anno, *ex art. 1574, c.c.* Si tratta di casi residuali ormai attesa la prescrizione della forma scritta per i contratti di locazione contenuta nella cd normativa dei patti in deroga.

***Locazioni con data certa anteriore al pignoramento e rinnovo automatico***

Secondo la costante giurisprudenza il giudice dell'esecuzione deve autorizzare non solo la conclusione del contratto in pendenza di pignoramento, ma anche il suo rinnovo nel caso di contratto avente data certa anteriore<sup>12</sup>.

Il principio fa leva sulla considerazione che anche il rinnovo automatico integra una condotta negoziale (ossia la manifestazione di volontà, seppure tacita, atta a far

---

<sup>10</sup> Rispetto alla posizione del conduttore, l'efficacia del pignoramento decorre dalla data di trascrizione dello stesso. Ne consegue che, in ipotesi di contratto di locazione registrato dopo la notifica del pignoramento al debitore (dopo quindi che il pignoramento si è perfezionato nei confronti di quest'ultimo), ma prima della trascrizione nei registri immobiliari, il contratto deve considerarsi opponibile ed aggredibile eventualmente solo facendo valere i presupposti ed i meccanismi dell'azione revocatoria ordinaria.

<sup>11</sup> Per determinare la misura del “giusto canone” alla data del pignoramento (si noti, non a quella della stipula del contratto o della vendita, poiché col pignoramento si cristallizza la situazione opponibile), occorrerà avere riguardo a quello di mercato per gli immobili ad uso non abitativo, a quello stabilito *ex lege* per i contratti stipulati nel vigore della legge n. 392/1978, a quello applicabile secondo le convenzioni locali tra organizzazioni rappresentative degli inquilini e dei proprietari, ove il contratto sia stato stipulato ai sensi della legge n. 431/1998.

proseguire gli effetti giuridici di un contratto). Ne consegue che anche il comportamento omissivo del debitore, il quale non abbia fatto valere la disdetta nei termini di legge consentendo il rinnovo automatico del contratto, necessita dell'autorizzazione di cui all'art. 560 c.p.c. **Questo per quanto attiene gli immobili ad uso abitativo.**

*Ove invece trattasi di immobili ad uso commerciale soggetti alla normativa della legge 392/78 in caso di prima scadenza contrattuale ,tale meccanismo non ha valenza negoziale, posto che la norma stessa consente la disdetta solo in precise ipotesi fra cui non figura la vendita del bene locato (art 29), di guisa che la rinnovazione tacita nel caso di specie non necessita di autorizzazione.*

Pertanto il custode – nell'ipotesi di immobili adibiti ad uso abitativo - potrà ottenere la liberazione dell'immobile anche se condotto in locazione con atto avente data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento qualora ricorrano i presupposti per la scadenza del contratto ovvero se il custode sia ancora nei termini per inviare disdetta nei sei mesi anteriori alla scadenza contrattuale (ex art. 3, legge 392/1978 ed art. 2, L. 413/1998).

Per gli immobili adibiti ad uso non abitativo, invece, come già detto l'art. 28, l. 392/1978 prevede un rinnovo automatico *ex lege*, salvi i casi tassativamente previsti dal successivo art. 29 (necessità di adibire l'immobile ad abitazione propria del debitore-proprietario o di alcuni suoi parenti, o ad esercizio commerciale, ecc.) Questo ovviamente solo alla prima scadenza contrattuale, talché compete al custode verificare tale circostanza. Ne deriva che l'inopponibilità del rinnovo automatico per un immobile adibito ad uso commerciale, in assenza di autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può fondatamente affermarsi solo con riferimento al secondo rinnovo ed ai successivi (con la conseguenza che non si potrà pretendere la restituzione prima che siano decorsi dodici anni, ovvero diciotto per gli immobili destinati ad attività alberghiera).

Per quanto concerne la locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, stipulati dopo l'entrata in vigore della legge 431/1998 (1 gennaio 1999), abrogativa della legge 392/1978, premesso che la stessa ha previsto due tipologie di contratto di locazione:

- a canone libero (art. 2, co. 1), della durata di 4 anni e a rinnovo automatico (salva la ricorrenza delle esigenze personali previste dall'art. 3);

---

<sup>12</sup> Cfr. Cass. 30.10.2002 n. 15297; Cass. 13.7.1999 n. 7422; Cass. 25.2.1999 n. 1639; Cass. 4.9.1998 n. 8800; Trib. Napoli 12.1.2001; App. Napoli 30.1.1997; Trib. Vicenza 23.11.1995.

- a canone vincolato (art. 2, co. 3), di durata non inferiore a tre anni, prorogabile di diritto di altri due anni, a meno che non ricorrano le esigenze personali previste dall'art. 3.

La questione dell'opponibilità al creditore è analoga a quella già esaminata a proposito dei locali ad uso commerciale e, quindi, il rinnovo automatico di 4 anni (per i contratti a canone libero) e la proroga di diritto di due anni (per i contratti a canone vincolato) sono opponibili anche in costanza di pignoramento, non essendo richiesta alcuna autorizzazione, perché il proprietario-locatore non ha il potere di intimare la disdetta.

Tuttavia per entrambi i contratti il custode può evitare (rispettivamente) il rinnovo automatico e la proroga di diritto avvalendosi (previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) della facoltà di diniego del rinnovo prevista dall'art. 3, do. 1, lett. g), in favore del proprietario-locatore che intenda “*vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione*”<sup>13</sup>.

Sintetizzando, si può affermare che i contratti scritti di locazione ad uso abitativo registrati prima del pignoramento, ove redatti ai sensi della L. 392/1978 scadono pacificamente il quarto anno dall'inizio della locazione, senza possibilità di rinnovo; invece, ove stipulati dopo il 1 gennaio 1999 dovrebbero scadere al quarto anno (se a canone libero) o al terzo anno (se a canone vincolato) sempre che il custode eserciti la facoltà di disdetta ex art. 3, lett. G), inviando formale raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza il contratto si rinnoverà automaticamente (o interverrà la proroga *ex lege*) per un altro quadriennio o per un altro biennio.

In questo caso il custode non potrà pretendere la riconsegna dell'immobile prima del decorso della seconda scadenza, in vista della quale egli dovrà indirizzare formale disdetta al conduttore con un anticipo di almeno sei mesi. Tuttavia, aderendo all'orientamento giurisprudenziale maggioritario, anche il mancato esercizio della facoltà di disdetta da parte del custode non comporta il rinnovo tacito del rapporto,

---

<sup>13</sup> In questo senso, VACCARELLA, *A proposito dei rapporti tra art. 2923 c.c. e la legge 431 del 1998*, in Riv. Esec. Forz., 2000, 488, FONTANA, *La gestione attiva del compendio immobiliare pignorato*, in Riv. Esec. Forz., 2005, 608. Gli autori osservano come, per superare l'eventuale obiezione secondo cui l'art. 3, lett. G) richiede che chi dà la disdetta non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo, nel caso di esecuzione si debba far riferimento non all'intero patrimonio del debitore ma all'oggetto dell'azione esecutiva.

trattandosi di atto che richiede comunque l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, dal momento che anche la tacita rinnovazione del contratto integra pur sempre un negozio giuridico bilaterale sottoposto alla disciplina di cui al citato art. 560, co. 2, c.p.c.<sup>14</sup>

Da ultimo si precisa che l'immobile oggetto di custodia potrebbe essere un terreno con l'ovvia conseguenza che l'eventuale contratto di affitto potrà essere soggetto alla normativa speciale di cui alla legge 203/82 in materia di affitto a coltivatore diretto. In tale ipotesi al custode compete non solo verificare la opponibilità del contratto alla stregua della normativa di chiusura dell'art 2923 cc, ma anche la qualifica rivestita dal conduttore e la durata a termini dell'art 4 della l. n. 203/1982, Si precisa infine che in tale ipotesi l'eventuale azione di rilascio autorizzata in capo al custode sarebbe soggetta alla competenza funzionale delle Sezioni Specializzate Agrarie del Tribunale .

*B.2.) Coniuge assegnatario della casa di abitazione in forza di provvedimento o sentenza all'esito della causa di separazione o divorzio, ovvero di verbale di separazione consensuale omologato, aventi data certa anteriore al pignoramento.*

Pacifico in dottrina e in giurisprudenza l'inquadramento della fattispecie (diritto del coniuge assegnatario) tra i diritti personali di godimento, in seguito ad un intervento della Suprema Corte a Sezioni Unite<sup>15</sup> si è stabilito che se il provvedimento di assegnazione è stato trascritto precedentemente al pignoramento, questo è opponibile; se trascritto dopo il pignoramento ma comunque emesso prima dello stesso, è parimenti opponibile ma nei limiti di nove anni, come per la locazione.

Tuttavia, a seguito dell'introduzione dell'art. 155-*quater*, c.c., ad opera della legge sull'affidamento condiviso dei figli (n. 54/2006, entrata in vigore il 16 marzo 2006) l'orientamento suddetto sembrerebbe essere stato superato, nel senso che per l'opponibilità alla procedura del provvedimento di assegnazione è sempre necessaria la previa trascrizione.

Inoltre il tenore letterale della norma (secondo cui il “*provvedimento di assegnazione e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili ai terzi ai sensi dell'art. 2643, c.c.*”), indurrebbe a ritenere che il legislatore abbia voluto assimilare il diritto di

---

<sup>14</sup> Per una completa disamina delle questioni attinenti alla locazione di immobili pignorati, si rinvia a A. BISCEGLIA, *Liberazione di immobili espropriati: il ruolo del custode giudiziario*, in *Il Merito*, aprile 2007.

<sup>15</sup> Cass. SS.UU., 26 luglio 2002, n. 11095, in *Foro It.*, 1, 183.

assegnazione ad un diritto reale (e non più personale) di godimento. Ciò comporterebbe l'applicabilità dell'art. 2812 c.c. che stabilisce la non opponibilità nei soli confronti del creditore ipotecario dei diritti reali minori trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca, anche se anteriormente alla trascrizione del pignoramento, con la conseguenza che il bene è venduto libero dal diritto reale minore.

Va precisato comunque che tale orientamento riguarderebbe solo i provvedimenti di assegnazione assunti dopo l'entrata in vigore della citata legge n. 54/2006 sull'affidamento condiviso, e dunque dopo il 16 marzo 2006.

Infine va segnalato che l'assegnazione si collega sempre all'affido dei figli (per cui l'assegnazione della casa coniugale al coniuge separato in assenza di figli configura un contratto di comodato inopponibile al creditore pignorante)<sup>16</sup> ed il relativo diritto è opponibile sino all'acquisizione dell'indipendenza economica da parte del figlio maggiorenne non economicamente indipendente<sup>17</sup>.

### B.3.) Diritti reali di godimento.

I casi sono costituiti dai diritti di usufrutto, uso e abitazione, i quali sono opponibili o meno ai creditori a seconda che siano stati trascritti nei Registri Immobiliari prima o dopo il pignoramento.

Tuttavia, ai sensi dell'art. 2812, c.c., essi non sono opponibili al (solo) creditore ipotecario procedente: quindi, anche se i predetti diritti reali sono stati trascritti prima del pignoramento, possono essere oggetto di esecuzione forzata se l'iscrizione ipotecaria (sul bene nella sua interezza) è precedente alla loro costituzione.

In tali casi, pertanto:

- l'azione espropriativa nei soli confronti del creditore ipotecario procedente investe la piena proprietà (mentre nei confronti degli altri creditori cui il diritto è opponibile, l'esecuzione forzata riguarda esclusivamente la nuda proprietà sul cui ricavato, e solo su quello, essi potranno soddisfarsi dopo il creditore ipotecario)<sup>18</sup>;
- il custode può ottenere la liberazione dell'intero bene e quindi anche da parte dell'usufruttuario o del titolare del diritto di uso e abitazione;
- la vendita avrà ad oggetto anche i diritti reali parziari su menzionati;

---

<sup>16</sup> Cass., 13747/2003, Cass., 11696/2001, Cass. SS.UU., 11297/1995.

<sup>17</sup> Cass., 8868/1998, Cass., 4765/2002.

- i titolari dei diritti reali potranno partecipare alla distribuzione della somma ricavata, una volta soddisfatto il creditore ipotecario, e quindi con prevalenza sugli altri creditori intervenuti.

#### B.4.) Usucapione.

Un'attività molto importante che il custode può realizzare a fini conservativi del bene pignorato e quindi della concreta possibilità di soddisfacimento dei crediti, è costituita dall'azione giudiziale diretta ad impedire il maturarsi della usucapione ventennale.

E' noto infatti che l'usucapione è opponibile anche al creditore pignorante (trattandosi di fattispecie acquisitiva che opera sulla base di un fatto e non avendo quindi alcun effetto preclusivo la trascrizione del pignoramento): *“il principio secondo il quale il conflitto tra l'acquisto a titolo derivativo e l'acquisto per usucapione è sempre risolto a favore del secondo, indipendentemente dalla trascrizione della sentenza che accerta l'usucapione e della anteriorità della trascrizione di essa o della relativa domanda rispetto alla trascrizione dell'acquisto a titolo derivativo, trova applicazione anche in relazione all'acquisto di un bene per aggiudicazione in sede di esecuzione forzata, essendo quest'ultimo un acquisto non a titolo originario, ma a titolo derivativo, in quanto trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato da quest'ultimo all'acquirente”* (Cass. 15503/2000; Cass. 13184/1999).

Ne consegue che, indipendentemente dalla trascrizione del pignoramento nei registri immobiliari (che non interrompe in alcun modo il possesso del terzo, né interferisce con lo stesso), l'usucapione può perfezionarsi prima della trascrizione medesima, così come maturare successivamente.

Da questo punto di vista, dunque, il ruolo del custode giudiziario assume una evidenza particolare, atteso che la verifica dello stato di possesso dell'immobile può rivelare la sussistenza di discrasie tra la situazione di diritto formalmente risultante dai registri immobiliari e la situazione possessoria che potrebbe inficiare l'acquisto, ove successivamente dovesse accertarsi (e dichiararsi) l'usucapione.

Pertanto il custode:

- nel caso in cui riscontri che il possesso dell'occupante si protrae

---

<sup>18</sup> Si noti che il beneficio di cui all'art. 2812 c.c. si applica nei confronti del solo creditore ipotecario precedente, e non già quando questi è solo intervenore in una procedura incardinata da altro creditore pignorante non ipotecario, non potendo l'atto di intervento ampliare gli effetti di un pignoramento.

da quasi vent'anni ma il termine non sia ancora maturato, dovrebbe informare il debitore esecutato e/o i creditori interessati, in modo che il primo si attivi (ovvero, in caso di sua inerzia, si attivino i creditori in surroga *ex art. 2900 c.c.*) per promuovere azione idonea ad interrompere il termine (ad esempio con l'azione di rivendica);

- ove invece l'occupante abbia già esperito domanda giudiziale trascritta prima o dopo il pignoramento, ovvero abbia posseduto per oltre vent'anni, l'usucapione, anche se non ancora accertata giudizialmente, dovrebbe essere opponibile alla procedura, con la conseguenza che il bene di fatto non sarebbe collocabile sul mercato.

Si consideri, in ultimo, l'obbligo per il perito, in sede di relazione di stima dell'immobile, di riferire circa lo stato di possesso dell'immobile (art. 173 *bis* disp. att. c.p.c.).

C) *Immobile occupato da terzi senza valido titolo opponibile alla procedura.* Si tratta delle seguenti ipotesi:

C.1.) in mancanza assoluta di titolo;

C.2.) in forza di contratto di comodato;

C.3.) in forza di contratto di locazione verbale;

C.4.) in forza di contratto di locazione scritto, stipulato o tacitamente rinnovato (v. Cass., 4.9.1998, n. 8800; Cass. 25.2.1999, n. 1639) successivamente alla notifica del pignoramento, ovvero in mancanza di data certa anteriore al pignoramento.

In questi casi il custode, comunicata la nomina all'esecutato e all'occupante, valuta la possibilità di sottoporre al G.E. proposte di regolarizzazione della posizione dell'occupante, attraverso la stipulazione di un formale contratto di locazione o di conduzione (nel caso di fondi), ovvero chiede l'autorizzazione al rinnovo del contratto in essere.

L'eventuale contratto di locazione (o meglio, di occupazione precaria a titolo oneroso) e il suo rinnovo anche tacito alla scadenza, devono essere autorizzati dal G.E. *ex art. 560 c.p.c.*, devono avere durata necessariamente limitata all'assegnazione definitiva del bene<sup>19</sup> o, al più, all'emissione del decreto di trasferimento (il quale

---

<sup>19</sup> Tenuto conto che la liberazione del bene deve sempre avvenire a cura del custode, e quindi d'ufficio, al momento dell'aggiudicazione. In realtà la norma non specifica se il momento sia quello dell'aggiudicazione provvisoria o definitiva, ma ritengo che debba intendersi quella provvisoria, atteso

comunque conterrà l'ordine di rilascio), ovvero sino all'estinzione della procedura, ove questa di chiuda anticipatamente.

Nel contratto si deve prevedere l'impegno irrevocabile dell'occupante a consentire le visite dell'immobile previo accordo con il custode circa i tempi e i modi, specificando che il rifiuto di consentire le visite o la mancata collaborazione, costituendo grave inadempimento ai sensi dell'art. 1455 c.c., comporteranno la risoluzione del contratto e l'emissione dell'ordine di liberazione immediato da parte del G.E.

Sarebbe opportuno che sulle proposte di locazione il custode acquisisse il parere dei creditori, assegnando loro un termine entro cui far pervenire osservazioni e/o dissenso, decorso il quale il custode riferirà al G.E. dando atto di quanto eventualmente pervenuto.

Ove la permanenza dell'occupante venga valutata dal custode inopportuna (ad esempio per la manifesta inadeguatezza del canone di locazione, ovvero a causa di comportamenti ostruzionistici dell'occupante) e nel caso in cui il G.E. non autorizzi la stipula del contratto di locazione, il custode deve agire per il rilascio dell'immobile.

### **3. (segue) LA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE E GLI ALTRI COMPITI DI CUSTODIA**

#### ***Modalità di liberazione***

Il custode può ottenere la liberazione dell'immobile da parte del conduttore, ponendo in esecuzione l'ordine di liberazione emesso dal giudice dell'esecuzione o deve promuovere un apposito giudizio di cognizione o di sfratto?

La lettera dell'art. 560 ult. co., c.p.c., secondo il quale "*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 conseguire la disponibilità*" non risolve la questione.

La conclusione cui è pervenuta la giurisprudenza si può riassumere come segue:

a) possibilità di eseguire direttamente l'ordine di liberazione (senza necessità di promuovere alcun giudizio di cognizione) in tutti i casi in cui l'occupazione sia *sine*

---

che già a quell'atto sussiste una ragionevole aspettativa circa l'alienazione del bene pignorato e sorge, dunque, l'esigenza della sua liberazione. Nello stesso senso, A. SALETTI, *La custodia dei beni pignorati nell'espropriazione immobiliare*, in [www.iudicium.it](http://www.iudicium.it).

*titolo*, ovvero il contratto sia inopponibile alla procedura, e dunque:

- occupazione senza titolo;
- locazione con data certa ma successiva alla trascrizione del pignoramento;
- rinnovo automatico verificatosi successivamente alla trascrizione del pignoramento.

In tali casi il custode agisce direttamente senza il patrocinio di un legale, nelle forme di cui agli artt. 605 e ss., c.p.c.

b) Necessità di un autonomo giudizio:

- contratti di locazione con data certa anteriore al pignoramento (opponibile) scaduti e non rinnovati prima del pignoramento e contratti scaduti dopo il pignoramento, e quindi mediante rilascio per sfratto o licenza per finita locazione:
- situazioni di morosità del conduttore, mediante azione di sfratto per morosità<sup>20</sup>;
- se il canone pattuito è inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni (c.d. “locazione a canone vile”);
- locazione priva di data certa, se la detenzione è anteriore al pignoramento e dunque per la scadenza della “durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato”, ossia di un anno, ai sensi dell’art. 1574 c.c., ovvero di quattro anni (ex L. 392/1978 e, quindi, attualmente, L. 431/1998);
- comodato.

Nei suddetti casi, invece, il custode che non sia avvocato dovrà chiedere al giudice dell’esecuzione la nomina di (o l’autorizzazione a nominare) un legale.

In altre parole, il custode potrà porre direttamente in esecuzione l’ordine di liberazione in tutti i casi in cui il terzo detentore non abbia un titolo opponibile e fermo restando che tale inopponibilità non deve richiedere alcun accertamento, ma risultare *per tabulas*<sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> In questi casi il custode dovrà anche richiedere (ed agire per il recupero) i canoni di locazione e le spese condominiali maturate dopo la trascrizione del pignoramento, anche se relativi al periodo in cui custode era il debitore esecutato, nei limiti dell’eventuale intervenuta prescrizione (cinque anni per i canoni di locazione e due anni per le spese condominiali).

<sup>21</sup> Per tutte, v. Cass., n. 12174/98, secondo cui “*il decreto di trasferimento ... costituisce titolo esecutivo per il rilascio dell’immobile espropriato ... nei confronti di chi si trovi nel possesso o nella detenzione dell’immobile stesso qualora il possesso o la detenzione non siano correlati ad una situazione di diritto soggettivo (reale o personale) già opponibile al creditore pignorante (o al fallimento) e quindi opponibile anche all’aggiudicatario*”. Ne consegue che l’ordine di liberazione nei confronti del detentore del bene pignorato, ma privo di un titolo opponibile, potrà essere posto direttamente in esecuzione, poiché questi si trova rispetto all’azione esecutiva (della quale sono espressione anche i strumentali poteri del giudice riguardo alle modalità della custodia dei beni pignorati tra i quali quindi il potere di procedere

Dal punto di vista operativo, l'art. 560 co. 4, c.p.c. statuisce che *“il provvedimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio”*: ciò comporterà che il custode dovrà porre in essere l'attività ex art. 605 e ss. c.p.c., e quindi:

- far apporre la formula esecutiva sul provvedimento che contiene l'ordine di liberazione (ex art. 475, c.p.c.);
- predisporre (direttamente senza il ministero del difensore, avendo l'atto di precetto natura sostanziale e non processuale) l'atto di precetto e notificarlo, unitamente a copia autentica dell'ordine di liberazione, al debitore o al terzo occupante;
- immissione in possesso del custode con l'ausilio dell'ufficiale giudiziario, il quale notificherà all'occupante l'avviso di rilascio ed opererà autonomamente per portare l'ordine ad esecuzione<sup>22</sup>.

---

all'immediata liberazione dell'immobile) in una posizione di soggezione identica a quella del debitore esecutato.

<sup>22</sup> Si osserva che, secondo la prassi di alcuni Tribunali, per l'esecuzione dell'ordine di rilascio dell'immobile non è richiesta l'apposizione della formula esecutiva, e il custode può eseguirlo con l'assistenza della forza pubblica, previa la sola notifica del preavviso di rilascio ex art. 608, do. 1, c.p.c. Tale prassi si è affermata prima della riforma presso quei Tribunali che già pronunciavano l'ordine di liberazione dell'immobile prima ancora che fosse disposta la vendita (Bologna, Monza, Lecce, ed altri) poiché ritenevano che il provvedimento fosse *“self executing”* e che quindi fosse superfluo notificare il precetto.

In particolare il Tribunale di Salerno (con ordinanza del 30 ottobre 2004), sulla scorta anche l'esperienza del Tribunale di Bologna, ha affermato che il custode può fare a meno non solo del precetto, ma anche dell'intermediazione dell'ufficiale giudiziario e, quindi, che può avvalersi direttamente della forza pubblica, valorizzando il ruolo di ausiliario del giudice e sostenendo che *“il custode può richiedere direttamente l'assistenza della forza pubblica ed eseguire autonomamente il provvedimento, senza il tramite dell'ufficiale giudiziario. Ciò è reso possibile in applicazione dell'art. 68 cod. proc. civ., a mente del quale “... quando ne sorga la necessità, il giudice ... si può far assistere da esperti ... e, in generale, da persona idonea al compimento di atti che egli non è in grado di compiere da sé solo. ... Il giudice può sempre richiedere l'assistenza della forza pubblica”*. Contemporaneamente, pertanto, alla forza pubblica anche il custode può – su autorizzazione del G.E. e quale sua *longa manus* – farsi assistere da ogni persona ed impiegare ogni mezzo idoneo a vincere la resistenza di cose o persone, che impediscano od ostacolino il risultato della sua immissione nel possesso del bene staggito ed oggetto della procedura e, pertanto, della custodia”.

La conclusione raggiunta dal Foro campano riposa sulla ritenuta natura cautelare dell'ordine di liberazione dell'immobile e dunque, *“tutto dipende dalla qualificazione del titolo esecutivo: a volerlo ritenere assimilabile ad un provvedimento tipico di rilascio coattivo, quale una convalida di sfratto o di licenza per finita locazione, esso dovrà essere seguito dalla notificazione dell'atto di precetto e, successivamente, del preavviso di rilascio; a volerlo invece assimilare ad un provvedimento cautelare, non vi sarà necessità di notificare previamente né precetto né preavviso. Anche in questo caso in consapevole rimeditazione di precedenti opzioni interpretative, deve preferirsi la soluzione più spedita e meno gravosa anche in termini economici per la procedura”*. Ne consegue che, *“proprio come un provvedimento cautelare, detti provvedimenti sono di certo caratterizzati sia da un rapporto di strumentalità con il processo (benché stavolta si tratti di un processo esecutivo e non di una causa di cognizione) in corso, in quanto finalizzati a garantirne il buon esito, sia da una esclusività (univocità) dello scopo”*.

Nella prassi l'avviso di rilascio viene comunque redatto dal richiedente il quale si accorderà con l'Ufficiale Giudiziario competente per zona circa il giorno e l'ora in cui eseguire materialmente il rilascio. Una volta completato con questi dati, l'avviso deve essere notificato almeno dieci giorni prima al soggetto che è tenuto a rilasciare l'immobile (art. 608 c.p.c.). Nel giorno e all'ora stabiliti, l'Ufficiale Giudiziario si recherà *in loco* e immetterà l'istante nel possesso dell'immobile consegnandogli le chiavi ed ingiungendo agli eventuali detentori di riconoscere il nuovo possessore, facendo ricorso anche, se necessario, all'assistenza della forza pubblica così come previsto dall'art. 513 c.p.c., richiamato dall'art. 608 c.p.c.

E' consigliabile anche recarsi sul posto con un fabbro per l'eventuale sostituzione delle serrature di accesso, nonché accompagnati dall'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie per l'asporto dei beni mobili eventualmente presenti.

Per quanto riguarda i tempi per la liberazione, anche nei casi in cui il Giudice ordina la liberazione dell'immobile in concomitanza con l'ordinanza di delega, bisognerà attendere qualche mese per ottenere l'effettivo sgombero. Infatti, il Professionista delegato dovrà in primo luogo predisporre l'ordine di liberazione da sottoporre al G.E. per la firma; in secondo luogo l'atto di precetto da notificare in uno all'ordine di liberazione, quindi, decorso il termine senza che si sia rilasciato il bene, predisporre l'avviso di soggio, contenente il giorno e l'ora concordati per l'accesso con l'Ufficiale Giudiziario, da notificare anch'esso al debitore o a chi per esso.

Di norma l'Ufficiale Giudiziario fissa almeno due accessi a distanza di qualche mese uno dall'altro, per avere modo, durante il primo accesso, di raccogliere e dare informazioni agli occupanti e cercare di convincerli a rilasciare l'immobile spontaneamente, per poi procedere coattivamente al secondo accesso.

E' dunque del tutto normale che, nei casi in cui la liberazione avviene dopo il decreto di trasferimento, si giunga a ripartire il ricavato prima di aver terminato la liberazione l'immobile, con conseguente necessità di preventivare le spese da sostenersi ancora per detta procedura. In questi casi è opportuno procedere ad accantonare una somma da destinare a tali spese.

### ***Rinvio dell'accesso***

---

Attesa la possibile diversità nelle prassi dei vari Fori italiani, è dunque opportuno che, in vista dell'esecuzione dell'ordine di liberazione, il custode si informi previamente presso la cancelleria sulle modalità concrete da adottare.

Se l'accesso per il rilascio non viene effettuato nella data prevista, alcuni sostengono che non sia necessario procedere alla notifica di un altro avviso di rilascio contenente una nuova data in quanto l'avviso avrebbe la sola funzione di rendere edotto l'occupante che da quel momento si potrà provvedere alla materiale liberazione dell'immobile e che egli può evitarla adempiendo spontaneamente. Ciò sarebbe avallato da quella giurisprudenza secondo cui non è necessario provvedere nuovamente alla notifica del preavviso di rilascio<sup>23</sup>.

In realtà, attesa la delicatezza dell'incombente, sarebbe forse opportuno procedere ad una nuova notifica; il destinatario dell'ordine di rilascio ha diritto di sapere in quale giorno e a quale ora avverrà lo sgombero, anche perché il dato normativo è nel senso di notificare il giorno e l'ora, e non il giorno dal quale si potrà procedere al rilascio. La soluzione che più prudenzialmente suggerisce di procedere alla nuova notifica offre senz'altro minori inconvenienti, dal momento che rischiare di inficiare un procedimento comporterebbe il blocco del procedimento di liberazione dell'immobile staggito o già trasferito.

Nella pratica, l'Ufficiale Giudiziario al quale il Custode abbia richiesto un rinvio si reca in ogni caso in loco il giorno prefissato, stabilendo un nuovo giorno per l'accesso e facendo sottoscrivere il relativo verbale all'occupante.

### ***Beni presenti nell'immobile***

Se nell'immobile si trovano beni mobili del debitore o di un terzo non sottoposti a pignoramento, devono essere asportati dal custode e depositati in altro luogo. Infatti l'ordine di liberazione prevede che si rilasci l'immobile libero da persone e cose, e dunque l'asporto ne rappresenta modalità attuativa. Conseguentemente le spese sono poste a carico della procedura e saranno liquidate dal G.E. insieme agli altri compensi del Professionista delegato, ovvero, se l'ordine di liberazione è precedente alla vendita, anticipate dal Creditore procedente o dallo stesso delegato (nel caso in cui siano di modesta entità).

Il compenso per l'attività di custodia di detti beni deve essere remunerato e viene liquidato *ex art. 611 c.p.c.* dal G.E. insieme alle spese sostenute. Gode inoltre di privilegio sul ricavato della vendita dei beni stessi, ai sensi dell'art. 2761 c.c.

Si noti infine che l'art. 1771, c.c. prevede che il depositario possa chiedere in

---

<sup>23</sup> V. Cass., sez. III, 19 ottobre 1995, n. 10882.

ogni tempo al depositante di riprendere le cose.

Sotto un profilo strettamente operativo, il custode procederà all'inventario dei beni mobili (limitatamente agli immobili non locati), qualora il debitore e gli altri occupanti non li portino con sé; a fornire adeguata rappresentazione dello stato dei luoghi e dei beni mobili attraverso idonea documentazione fotografica; procederà inoltre all'intimazione al debitore e agli altri occupanti di ritirarli, ai sensi dell'art. 1209, co. 2, c.c. e, in mancanza, a conferire all'Istituto Vendite Giudiziarie l'incarico di ritirarli.

Infine il custode dovrà, ove necessario, attivare la procedura *ex art. 1211 c.c.* (“*se le cose non possono essere conservate o sono deteriorabili, oppure se le spese della loro custodia sono eccessive, il debitore, dopo l’offerta reale o l’intimazione di ritirarle, può farsi autorizzare dal Tribunale a venderle nei modi stabiliti per le cose pignorate e a depositarne il prezzo*”).

In alcuni Tribunali la custodia dei beni mobili viene affidata all'I.V.G., solitamente delegato alle vendite di beni mobili, e non già al Custode del bene immobile. Sarà dunque necessario a tal fine che nell'ordine di liberazione sia già indicato l'I.V.G. come destinatario della custodia dei beni mobili eventualmente presenti.

#### ***Immobile occupato da persona affetta da malattia***

In tali circostanze è opportuno che il problema vada affrontato d'intesa con il Comune secondo un protocollo operativo concordato con l'Ente dallo stesso Giudice dell'Esecuzione. Per dare modo ai servizi comunali preposti di trovare una sistemazione alternativa a persone che si trovano in obiettivo stato di necessità, è bene fissare la vendita ad una apprezzabile distanza di tempo da quanto si riceve l'incarico.

#### ***Percezione dei frutti dell'immobile, manutenzione dello stesso, rapporti con il condominio***

Effettuata la comunicazione, in sede di primo accesso (o anche nella medesima comunicazione) il custode dovrà intimare agli occupanti gli immobili (con o senza titolo) di versare alla procedura tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato, e così i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile, rammentando che in mancanza agirà giudizialmente per il recupero dei canoni e per ottenere lo sfratto per morosità. Tali somme saranno versate su un libretto di deposito vincolato all'ordine del GE e dovranno essere distribuite fra i creditori al momento della predisposizione del

relativo progetto, previa deduzione delle spese di custodia, ivi compreso il compenso dello stesso custode.

Sarà compito del custode informare tempestivamente il giudice dell'eventuale inadeguatezza del canone ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c., nonché del mancato pagamento, nel qual caso il custode non avvocato farà istanza al GE per la nomina di un legale che assista la procedura per l'eventuale recupero dell'insoluto e per la convalida dello sfratto per morosità<sup>24</sup>.

Rientra ancora tra i compiti del custode la segnalazione di eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato sia per mantenerne invariato il valore di mercato, sia allo scopo di evitare pericoli causati dal bene stesso, sia infine per evitare danneggiamenti al bene da parte dello stesso debitore o di terzi.

Tuttavia, ove il debitore sia stato autorizzato ad abitare il bene nonostante la nomina del custode, si deve ritenere che non possa imputarsi al custode medesimo alcuna responsabilità per danneggiamenti causati al bene durante la detenzione del debitore.

In tal caso infatti non potrebbe esigersi dal custode una condotta specifica atta ad impedire il danno, mancando una relazione materiale diretta con il bene; ne consegue che sino a quando l'immobile resta nella materiale detenzione del debitore, nessuna condotta omissiva, dalla quale possa scaturire responsabilità, potrà essere imputata al custode.

Nel caso in cui l'immobile sia libero il custode dovrà invece porre in essere ogni attività atta ad impedire danneggiamenti alla cosa o che provengano dalla cosa in danno di terzi.

Da questo punto di vista potrà essere necessaria la sostituzione delle serrature, l'attivazione di impianti di allarme, ovvero la stipulazione (previa autorizzazione del GE e del creditore precedente a carico del quale gli oneri relativi dovrebbero gravare) di contratti con compagnie di vigilanza private (nel caso di immobili siti in località isolate), ossia di ogni attività precauzionale idonea ad evitare danneggiamenti alla cosa o danni a terzi causati dall'immobile.

Solo ove il custode dimostrerà di aver posto in essere adeguate misure per la

---

<sup>24</sup> Si è già detto che ogni azione di sfratto per morosità o per finita locazione ed, in generale, ogni azione diretta a recuperare la disponibilità materiale del compendio Immobiliare pignorato, dovrà essere espressamente autorizzata dal GE.

tutela del bene e dei terzi, ovvero dimostri che le condizioni dell'immobile erano tali da non richiedere particolari accortezze, potranno essere esclusi profili di responsabilità aquiliana a carico della procedura e, in via di rivalsa da parte del creditore procedente condannato al risarcimento del danno, a carico del custode medesimo.

Da questo punto di vista il custode potrebbe prendere in considerazione l'opportunità di sottoscrivere una polizza assicurativa contro i danni causati alla cosa da evento fortuito (ad esempio incendio, allagamenti), nonché contro i danni causati dall'immobile a persone e cose.

Ove l'immobile sia in condominio, il custode darà immediata comunicazione della propria nomina all'amministratore condominiale, specificando espressamente che nessun onere condominiale potrà essere ritenuto a carico della procedura, continuando invece ed essere a carico dell'esecutato e, nei limiti dei contributi maturati e non pagati nell'anno della vendita e in quello anteriore (art. 63 disp. att. c.c.), anche dell'aggiudicatario dell'immobile.

È quindi fatto divieto al custode di corrispondere al Condominio i contributi maturati, ferma restando la possibilità del Condominio di intervenire nell'esecuzione per soddisfare la sua pretesa, nel rispetto della normativa sul concorso dei creditori.

Peraltro, se il contratto di locazione prevede un concorso del conduttore nel pagamento degli oneri condominiali, il custode rimetterà tale importo al Condominio poiché gli oneri accessori a carico del conduttore non costituiscono frutti dell'immobile.

Il custode richiederà all'amministrazione del condominio l'inoltro in copia delle convocazioni di assemblea con i relativi allegati e l'indicazione, almeno approssimativa, dell'entità degli eventuali insoluti a carico dell'unità immobiliare in custodia. Tali informazioni, da richiedersi di anno in anno, dovranno essere fornite agli interessati all'acquisto che ne facciano richiesta.

Il custode normalmente non partecipa alle assemblee di condominio. Tuttavia, qualora i temi all'ordine del giorno siano di stretto ed immediato interesse dell'unità immobiliare in custodia (ad esempio la deliberazione su spese che siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dell'immobile), riferisce al G.E., chiedendo istruzioni.

#### **4. ADEPIIMENTI NELLA FASE DELLA VENDITA.**

##### ***Pubblicità ed attività di interrelazione con il pubblico al fine della migliore collocazione del bene sul mercato***

Benché la normativa non preveda, tra i compiti del custode, quello della effettuazione della pubblicità (legale e commerciale) relativa alla vendita, restando tale attività di specifica spettanza del professionista delegato, ove nominato, nondimeno il custode può essere investito di tale adempimento presso i Tribunali ove la nomina di questa figura è diventata prassi generalizzata prima ancora che sia pronunciata l'ordinanza di vendita.

In tali casi il custode provvederà alla redazione dell'avviso di vendita, alla notifica del medesimo ai fini dell'affissione all'Albo del Tribunale, alla pubblicazione sui quotidiani indicati in ordinanza, alla pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e di copia integrale della perizia di stima sui siti internet indicati nell'ordinanza medesima, nonché alle ulteriori forme di pubblicità eventualmente disposte dal GE (affissione di manifesti murari, volantinaggio).

A corredo della pubblicità disposta in ordinanza, e comunque a prescindere dall'effettuazione della medesima, per la quale, come detto, potrebbe non essere incaricato il custode, questi dovrebbe effettuare anche la piccola pubblicità *in loco*, attraverso l'affissione di cartelli nelle vicinanze dell'immobile, ovvero attraverso forme di divulgazione della notizia presso i soggetti residenti nelle adiacenze dell'immobile (presso alcuni Tribunali è invalsa la prassi di disporre tale pubblicità attraverso un servizio di *postal target*, ossia spedizione dell'estratto dell'avviso di vendita a coloro che risiedono nelle vicinanze dell'immobile).

Per quanto attiene poi alle attività volte a rendere disponibili presso il pubblico le informazioni relative all'immobile in vendita, compiti del custode saranno principalmente quelli di:

- evadere le richieste di informazioni degli interessati al bene, mediante invio o messa a disposizione della relazione peritale, dei relativi allegati (fotografie, elaborati planimetrici, schede catastali, ecc.) e di tutta la documentazione in suo possesso afferente l'immobile;
- fornire notizie sullo stato dell'immobile, sia materiale (manutentivo, conservativo, eventuali problematiche strutturali o urbanistiche sanabili e non, ecc.), sia

- dell'eventuale occupazione (scadenza del contratto di locazione ove opponibile alla procedura, liberazione dell'immobile in caso di occupazione non opponibile);
- fornire notizie sull'ammontare degli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, co. 2, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore;
  - fornire delucidazioni in ordine alle modalità di svolgimento delle operazioni di vendita e agli adempimenti successivi (cancellazione delle formalità, oneri a tale titolo a carico dell'aggiudicatario in casi di vendita delegata, imposizione fiscale sull'immobile);
  - fornire notizie sull'esistenza di convenzioni bancarie per l'ottenimento di mutui ipotecari finalizzati all'acquisto.

Compito precipuo del custode sarà comunque quello di adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura. A tal fine il custode fornisce il proprio nominativo, recapito e numero di telefono, sia alla cancelleria, sia inserendolo nell'avviso di vendita.

Per quanto concerne in particolare le visite all'immobile (che avranno inizio dopo la pubblicazione dell'avviso di vendita e sino alla data fissata per la vendita), il custode fisserà d'accordo con l'eventuale occupante un giorno a settimana e una fascia oraria durante la quale effettuare le visite, segnalando al G.E. eventuali comportamenti di quest'ultimo tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore o al terzo occupante a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

E'opportuno che per ogni visita sia redatta un'apposita scheda che contenga i dati anagrafici dell'interessato alla visita, il suo recapito telefonico e l'espressa dichiarazione di aver visitato l'immobile alla presenza del custode o di un suo delegato (ciò anche al fine di documentare al G.E. l'esecuzione degli adempimenti di visita e di contattare successivamente coloro che si sono mostrati interessati all'immobile, nel caso in cui la gara dovesse andare deserta o l'aggiudicatario si rivelasse inadempiente).

Sarà inoltre opportuno che il custode fornisca ai visitatori un fac-simile

dell'offerta da depositare per la partecipazione alla gara, nonché un elenco delle banche convenzionate con il Tribunale locale per la concessione di mutui ipotecari (elenco disponibile per ciascuna regione sul sito dell'ABI).

Altra cautela che il custode dovrà opportunamente adottare sarà quella di condurre le visite evitando ogni contatto tra i diversi interessati all'acquisto: tale accortezza ha l'evidente scopo di evitare accordi o altri fatti in grado di turbare il regolare svolgimento dell'asta. I potenziali acquirenti, pertanto, dovrebbero essere accompagnati alle visite in giorni diversi o, quantomeno, in orari diversi dello stesso giorno.

## **5. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA: LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE E RENDICONTO DELLA GESTIONE**

Fermi restando i casi di emissione dell'ordine di liberazione nelle more della procedura, il Giudice pronuncia in ogni caso l'ordine di rilascio quando provvede all'assegnazione o all'aggiudicazione dell'immobile. A norma dell'art. 560 c.p.c. il provvedimento (non impugnabile) 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.

La *ratio* di quest'ultima previsione è nel senso di fornire al custode – professionista delegato la legittimazione ad eseguire l'ordine di rilascio contenuto nel decreto di trasferimento pur in mancanza di un espresso mandato *ad hoc* da parte di colui il quale, con l'emissione del decreto, è divenuto proprietario dell'immobile, lasciando comunque a questi la facoltà di esonerare il custode dal proseguire nell'azione.

E' dunque essenziale che il professionista delegato renda all'aggiudicatario una informativa chiara ed esaustiva circa la facoltà concessagli. L'aggiudicatario, nuovo proprietario dell'immobile, ben potrà decidere di avvalersi dell'opera del delegato anche dopo il decreto di trasferimento al fine di procedere alla liberazione dell'immobile ma potrà invece esonerarlo da tale incombenza, ove ad esempio decida locare l'immobile a colui che già lo detiene, o perché comunque non intenda estrometterlo dal possesso avendo rapporti di parentela con l'occupante (a tal proposito si ricordi che vi è divieto di acquisto solo per il debitore e non per i suoi parenti).

In ogni caso se l'acquirente decide di esonerare il custode – professionista delegato dall'intraprendere la procedura per la liberazione, detta volontà si ritiene che debba risultare da atto scritto depositato in Cancelleria<sup>25</sup>. Solo in questo modo, peraltro, il professionista potrà avere certezza del suo incarico; in caso contrario potrebbe trovarsi in difficoltà in quanto, se durante l'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso prima del decreto di trasferimento egli agisce nell'interesse della procedura, dopo il decreto di trasferimento agisce nell'interesse del nuovo proprietario dell'immobile dal quale invero, non riceve alcun mandato professionale.

Si pensi al caso in cui il professionista delegato, che in primo tempo aveva avuto incarico di procedere alla liberazione dell'immobile, dopo aver notificato il decreto di trasferimento unitamente al precetto di rilascio, riceve dallo stesso acquirente richiesta di non procedere oltre essendosi egli accordato con l'occupante per la conclusione di un nuovo contratto di locazione. In tali casi il professionista dovrà formalmente chiedere all'acquirente di formalizzare questa sua rinuncia, informandolo anche dell'efficacia temporale del precetto già notificato (novanta giorni), al fine di non incorrere nel rischio di essere considerato inadempiente.

Il professionista dunque, informato l'aggiudicatario che è suo compito procedere alla liberazione dell'immobile, dovrà attivare la procedura per il rilascio come naturale conclusione dell'incarico di delegato; se invece ne riceve l'esonero gli farà sottoscrivere la relativa rinuncia.

\* \* \*

Il custode rende trimestralmente, a norma dell'art. 593 c.p.c., il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute e le istanze proposte con i relativi provvedimenti. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo posta alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari) che ne abbiano fatto richiesta.

Per quanto la presentazione del rendiconto assolve ad una funzione prettamente contabile, e dunque in presenza di entrate ed uscite della custodia, nondimeno esso dovrebbe essere presentato (almeno una volta l'anno e sotto forma di relazione) anche

---

<sup>25</sup> A. Ghedini, C. Miele, *Le nuove esecuzioni immobiliari*, Padova, 2006.

nel caso in cui l'immobile non sia produttivo di rendite e non via siano stati costi per la gestione; ciò al fine comunque di informare il G.E. sulle attività di gestione condotte (ad esempio sulle visite effettuate, su eventuali questioni di carattere urbanistico che siano emerse, ecc.) e sulle eventuali spese sostenute.

A conclusione dell'attività di vendita o di assegnazione del bene, il custode deve presentare la propria relazione finale con la richiesta di liquidazione del compenso.

## **6. BREVI NOTE IN TEMA DI RESPONSABILITA' CIVILE E PENALE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO**

Premesso che, una volta nominato, il custode è tenuto a svolgere l'incarico, salvo che non chieda di essere sostituito, e che la sostituzione può essere richiesta "solo per giusti motivi" in caso di custodia con diritto al compenso (art. 66, co. 2, c.p.c.), egli soggiace a responsabilità sia sul piano penale, sia su quello civile.

Con riferimento al primo aspetto, ai sensi dell'art. 67, co. 1, c.p.c., il custode che non esegue l'incarico assunto può essere condannato al pagamento di una pena pecuniaria, la cui esiguità (€ 10,00) lascia inalterato il principio secondo cui il custode è tenuto al corretto svolgimento dell'incarico assunto, sia nei confronti del Giudice che l'ha nominato, sia nei confronti delle parti del processo.

Ove la condotta omissiva integri anche ipotesi di reato, il custode (cui va riconosciuta la qualifica di pubblico ufficiale, esercitando egli una funzione di ausiliario della giustizia) potrà soggiacere ad una responsabilità penale piena, sotto il profilo dell'omissione di atti d'ufficio (art. 328 c.p.), ove indebitamente rifiuti un atto che deve essere compiuto senza ritardo, ovvero negli altri casi non provveda al compimento di un atto d'ufficio, né risponda per esporre le ragioni del ritardo.

Ove ancora il custode per colpa cagioni la distruzione o la dispersione, ovvero agevoli la soppressione o la sottrazione dei beni pignorati, potrà rispondere del reato di violazione colposa dei doveri inerenti la custodia (art. 388-*bis*, c.p.).

Sotto il profilo della responsabilità civile, l'art. 67 c.p.c. prevede che il custode debba adempiere ai doveri di custodia con la diligenza del buon padre di famiglia; in mancanza egli è tenuto al risarcimento dei danni cagionati alle parti.

Ne deriva una responsabilità di natura extracontrattuale (art. 2043 c.c.), sia nei confronti del debitore, sia nei confronti dei creditori nei casi in cui l'inosservanza dei

doveri inerenti la custodia (conservazione e buona amministrazione dei beni pignorati) provochi un danno ai beni staggiti che comporti la diminuzione della garanzia patrimoniale dei creditori, compromettendone la possibilità soddisfattoria sul ricavato della vendita<sup>26</sup>.

Profili di responsabilità extracontrattuale sono ravvisabili anche nei confronti dei terzi estranei alla procedura esecutiva, i quali subiscano danni ingiusti per effetto delle omissioni dei doveri di custodia, salvo la prova del caso fortuito (art. 2051 c.c.).

Infine il custode sarà responsabile dell'attività di eventuali collaboratori di cui si sia avvalso nell'espletamento dell'incarico.

---

<sup>26</sup> Così Cass., 24 maggio 1997, n. 4635; Cass., 26 novembre 1984, n. 6115.