

Prot. 3584/20



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA  
Prima Sezione Civile – Gruppo Esecuzioni Immobiliari

**Circolare in materia di custodia giudiziaria ex L. n. 8/2020 (di riforma dell'art. 560 c.p.c.)**

Il Magistrato Coordinatore del Gruppo Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia Dott.ssa Gabriella Zanon;  
sentito il Presidente del Tribunale;

premessò che

l'art. 560 c.p.c., così come modificato dalla L. n. 8/2020 di conversione del D.L. n. 162/2019, deve ritenersi applicabile tanto alle procedure esecutive immobiliari promosse dopo il 13.2.2019, quanto alle procedure esecutive promosse prima del 13.2.2019 per le quali non sia già avvenuta aggiudicazione, alla luce del regime transitorio introdotto dall'art. 18-quater comma 2 della legge predetta, il quale prevede che *“In deroga a quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 4 del decreto-legge 14 dicembre 2018, n. 135, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 febbraio 2019, n. 12, le disposizioni introdotte dal comma 2 del predetto articolo 4 si applicano anche alle procedure di espropriazione immobiliare pendenti alla data di entrata in vigore della citata legge n. 12 del 2019 nelle quali non sia stato pronunciato provvedimento di aggiudicazione del bene”* (2° comma), e che *“le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche alle procedure di espropriazione immobiliare pendenti alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto* (3° comma);

considerato che

a sensi e per gli effetti del novellato art. 560 6° comma c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione può, ovvero ancora deve, emettere l'ordine di liberazione, in via anticipata rispetto al decreto di trasferimento, nei soli casi in cui:

- a) l'immobile non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (e quindi se l'immobile è abitato da soggetti diversi dalla parte esecutata, se è abitato dai soli familiari del debitore; se l'immobile ha una destinazione diversa da quella abitativa ad es. garage, negozi, terreni, ecc.), e ciò, sempre che l'occupante non vanti un titolo opponibile alla procedura, ex art. 2923 c.c.;
- b) l'immobile sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, ma il bene non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo dell'occupante o degli occupanti, ovvero ancora quando il debitore abbia violato gli altri obblighi che la legge pone a suo carico e tutela degli interessi dei creditori, nonché dei potenziali offerenti e preordinati al corretto e celere svolgimento della procedura esecutiva;

ritenuto che

la verifica dello stato di occupazione dell'immobile, nonché di conservazione e manutenzione dello stesso, ai fini di cui ai commi 3 e 6 dell'art. 560 c.p.c., renda opportuna la sostituzione dell'esecutato nella funzione di custode e la nomina del custode giudiziario già prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e più precisamente già al momento della nomina del CTU per la stima del diritto immobiliare pignorato;

**dispone**

- che per tutte le procedure esecutive immobiliari (tanto quelle promosse dopo il 13.2.2019, quanto quelle promosse prima del 13.2.2019 purché per queste ultime non sia già stata pronunciata aggiudicazione alla data predetta (di entrata in vigore della Legge n. 12/2019) si applichino le seguenti nuove disposizioni in materia di custodia giudiziaria:

- 1) la sostituzione della parte eseguita nella funzione di custode precostituito ex lege (art. 559 c.p.c.) dell'immobile pignorato, con il custode giudiziario, salvo diverso provvedimento del G.E. avverrà contestualmente alla nomina del CTU per la stima del bene pignorato;
- 2) la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari comunicherà al CTU il decreto di nomina del custode giudiziario ed a quest'ultimo il decreto di nomina del perito dell'Ufficio, di modo che i predetti possano coordinarsi nello svolgimento delle rispettive attività;
- 3) il custode giudiziario eseguirà preferibilmente il primo accesso nell'immobile insieme al CTU incaricato delle operazioni peritali, anche per la verifica dei presupposti di cui all'art. 560, 3° comma c.p.c. e per la verifica dello stato di conservazione/manutenzione dell'immobile ai fini di cui al successivo 6° comma: se del caso avvalendosi della forza pubblica e del fabbro, previa autorizzazione del G.E. ove l'autorizzazione non sia già contenuta nel decreto di nomina del custode;
- 4) la verifica di cui al punto che precede dovrà:
  - 4.1) estendersi anche all'eventuale esistenza di unioni civili e di convivenze more uxorio, ex L. n. 76/2016 ed avvenire anche con l'esame (ovvero con l'acquisizione se non precedentemente effettuata dall'esperto stimatore) del certificato di stato di famiglia dell'esecutato, del certificato di residenza del predetto e dei suoi familiari e delle risultanze dei registri dello stato civile, oltre ad ogni altro elemento utile (comprese eventuali bollette delle utenze di luce, gas, ecc. e la presenza all'interno dell'abitazione dei beni di cui all'art. 514, n. 2 c.p.c.);
  - 4.2) essere eseguita attraverso report fotografico e descrittivo dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e dovrà sempre essere seguita dal deposito nel fascicolo dell'esecuzione di una relazione scritta al G.E.;
- 5) a far data dal primo sopralluogo il custode giudiziario dovrà eseguire periodici sopralluoghi dell'immobile per la verifica della permanenza, ovvero ancora della modifica, dei presupposti indicati nei punti 3 e 4 che precedono, vigilando affinché il debitore e il suo nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità: con onere per il custode giudiziario di relazioni di aggiornamento al G.E.;
- 6) ove risulti che l'immobile non sia più abitato dall'esecutato o ancora ove risulti che l'occupante non sia titolare, ovvero ancora non lo sia più, di un diritto opponibile alla procedura, ovvero ancora quando l'immobile abbia una destinazione diversa da quella abitativa (ad esempio garage, negozi, terreni, ecc.), il custode giudiziario dovrà presentare istanza al G.E. affinché quest'ultimo, sentite le parti previa eventuale fissazione di udienza, emetta ordine di liberazione al più tardi con l'ordinanza di vendita e di nomina del professionista delegato;
- 7) analogamente, ove risulti che l'esecutato e/o i suoi familiari non mantengano, ovvero ancora non conservino il bene con la diligenza del buon padre di famiglia compiendo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendessero necessarie, ovvero ancora ponessero in essere atti o azioni dirette a danneggiarlo, ovvero ancora ingiustificatamente ostacolassero le visite degli interessati all'acquisto, ovvero ancora i sopralluoghi del custode giudiziario, quest'ultimo dovrà presentare istanza al G.E. affinché quest'ultimo, sentite le parti, ne ordini la liberazione;
- 8) nel caso di ordine di liberazione anticipato rispetto al decreto di trasferimento (e dunque nei casi di cui ai punti 6 e 7 che precedono), **la liberazione dell'immobile** avverrà con le modalità deformalizzate introdotte con la L. n. 119/2016 di conversione del D.L. n. 59/2016, a spese della procedura esecutiva ed a cura del custode giudiziario, il quale dovrà attenersi alle seguenti indicazioni (salvo altre impartite dal G.E.):
  - 8.1) una volta emesso dal G.E. l'ordine di liberazione il custode inviterà per iscritto l'occupante a liberare spontaneamente l'immobile avvertendolo che, ove a ciò non provveda nel termine di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, si procederà alla liberazione del bene, anche avvalendosi del fabbro (e di eventuali altri ausiliari ex art. 68 c.p.c.) e con l'ausilio della forza pubblica;
  - 8.2) decorso inutilmente il termine concesso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile come indicato al punto 8.1) che precede, senza alcun ulteriore avviso;
  - 8.3) qualora nell'immobile si trovino **beni mobili** che non debbano essere consegnati, con la comunicazione di cui sopra il custode darà avviso alla parte tenuta al rilascio di asportarli nello

stesso termine, salvo termine inferiore nei casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi; con l'espresso avvertimento che, ove a ciò non sia provveduto, i beni medesimi saranno considerati abbandonati e saranno asportati e smaltiti a cura del custode. Dell'intimazione deve essere dato atto a verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode;

8.4) quando nell'immobile vi siano beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi, con le stesse modalità di cui sopra;

9) in tutti gli altri casi diversi da quelli di cui al punto n. 8 che precede, e dunque nel caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare e non sia stato pronunciato ordine di liberazione anticipato, per la liberazione dell'immobile e dei mobili in esso eventualmente contenuti il custode giudiziario dovrà attenersi alle seguenti disposizioni (salvo altre diverse che fossero di volta di volta impartite dai singoli G.E.):

9.1) qualora l'aggiudicatario/assegnatario intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, dovrà presentare al custode giudiziario, **al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e del deposito delle spese di trasferimento**, un'apposita istanza scritta e sottoscritta, della quale il custode giudiziario dovrà dare sollecita comunicazione al G.E. mediante deposito di una nota nel fascicolo dell'esecuzione; in tale caso il custode giudiziario provvederà all'attuazione dell'ordine di liberazione cui all'art. 586, 2° comma c.p.c., a spese della procedura esecutiva, operando con le seguenti modalità:

- **dovrà anzitutto subito informare il delegato alla vendita dell'istanza dell'aggiudicatario / assegnatario, in quanto la bozza del decreto di trasferimento, da presentarsi al G.E. per la sottoscrizione, prima del capo "INGIUNGE al debitore esecutato, al custode giudiziario e a chiunque sia in possesso dei beni immobili senza legittimo titolo alla procedura (ecc. ecc.)", dovrà contenere l'inciso "letta l'istanza dell'aggiudicatario / assegnatario in data \_\_\_\_\_, visto l'art. 560, 6° co. c.p.c. ex L. n. 8/2020"**

- una volta emesso dal G.E. il decreto di trasferimento lo comunicherà all'esecutato, o al terzo occupante, invitandolo a liberare spontaneamente l'immobile e avvertendolo che, in caso di mancata liberazione entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione, si provvederà alla liberazione del bene anche con il fabbro (e di eventuali altri ausiliari ex art. 68 c.p.c.) e con l'ausilio della forza pubblica;

- quando nell'immobile si trovino beni mobili che non debbano essere consegnati, nella medesima comunicazione darà avviso all'intimato che nello stesso termine l'immobile dovrà essere sgomberato dei beni mobili ivi contenuti, con l'espresso avvertimento che, in caso di mancato sgombero volontario, i beni medesimi saranno considerati abbandonati e saranno asportati e smaltiti a cura del custode. Dell'intimazione dovrà dato atto a verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode;

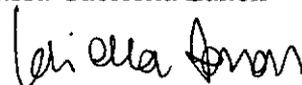
- quando nell'immobile vi siano beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al sopra;

- decorso inutilmente il termine di cui sopra e senza alcun ulteriore preavviso, il custode giudiziario, entro i successivi 60 giorni e comunque entro il termine ultimo di giorni 120 dalla comunicazione del decreto di trasferimento, provvederà alla liberazione dell'immobile anche avvalendosi del fabbro (e di eventuali altri ausiliari, ex art. 68 c.p.c.) e con l'ausilio della forza pubblica e provvederà a spese della procedura esecutiva allo sgombero ed allo smaltimento dei beni mobili in esso convenuti;

9.2) in difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile se ne dovrà occupare lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c., al pari dello sgombero dei beni mobili eventualmente presenti.

Venezia, 23 dicembre 2020

Il Magistrato Coordinatore  
Dott.ssa Gabriella Zanon



Si dispone che il presente provvedimento sia comunicato al Presidente del Tribunale, alla Presidente della I sezione Civile, ai GOT del gruppo esecuzioni mobiliari, al Direttore dott.ssa Clara Santin, al Funzionario Giacomo Torto, al personale della Cancelleria delle esecuzioni immobiliari, al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Venezia, al Presidente dell'ANPEV, al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Commercialisti di Venezia, al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Architetti di Venezia, al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri di Venezia, al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Geometri di Venezia, al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Dottori agronomi e forestali, all'associazione di Professionisti Delegati C.U.S.T.O.D.I.A. (all'indirizzo [info@custodiavenezia.it](mailto:info@custodiavenezia.it)), nonché inserito nel sito WEB del Tribunale.

Il Magistrato Coordinatore  
Dott.ssa Gabriella Zanon

