

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Prima Sezione Civile – Gruppo Esecuzioni Immobiliari

Circolare in materia di custodia giudiziaria ex D.Lgs. n. 149/2022 (di riforma degli artt. 559 e 560 c.p.c.)

Il Presidente f.f.

premesse

- che, a sensi del novellato art. 559 c.p.c., la sostituzione della parte eseguita nella funzione di custode precostituito ex lege dell'immobile pignorato, con il custode giudiziario, salvo diverso provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, avviene contestualmente alla nomina dell'esperto stimatore di cui all'art. 569 c.p.c.;
- che fra i compiti del custode giudiziario introdotti dalla legge di riforma (art. 559, 3° comma c.p.c.) vi è quello di collaborare con l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., redigendo apposita relazione informativa nel termine fissato dal Giudice dell'Esecuzione;

considerato

- che a sensi e per gli effetti del novellato art. 560 c.p.c. 7° comma c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione ordina la liberazione in via anticipata rispetto alla pronuncia del decreto di trasferimento, nei 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 eseguita, se è abitato dai soli familiari del debitore, se 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;
 - 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 a tutela degli interessi dei creditori, nonché dei potenziali offerenti e preordinati al corretto e celere svolgimento della procedura esecutiva;

dispone

- che per tutte le procedure esecutive immobiliari promosse a far data da 1.3.2023 si applichino le seguenti nuove disposizioni in materia di custodia giudiziaria:
 - 1) la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari comunicherà all'esperto stimatore 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;
 - 2) il custode giudiziario eseguirà preferibilmente il primo accesso nell'immobile insieme all'esperto 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 ai successivi commi 4° e 9°: se del caso avvalendosi della forza pubblica e del fabbro, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione ove l'autorizzazione non sia già contenuta nel decreto di nomina del custode;
 - 3) la verifica di cui al punto che precede dovrà:
 - 3.1) estendersi anche all'eventuale esistenza di unioni civili e di convivenze more uxorio, ex L. n. 76/2016 anche a mezzo dell'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.);

3.2) 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 Giudice dell'Esecuzione;

- 4) il custode giudiziario dovrà informare il Giudice dell'Esecuzione con apposita relazione informativa, da depositarsi nel fascicolo almeno 40 (quaranta) giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., in ordine alla completezza (o meno) della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.;
- 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 (2 e 3) 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 Giudice dell'Esecuzione;
- 6) ove risulti che l'immobile non sia più abitato dall'esecutato, ovvero 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 Giudice dell'Esecuzione affinché quest'ultimo emetta ordine di liberazione non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni;
- 7) 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 Giudice dell'Esecuzione affinché quest'ultimo, sentite le parti ed il custode, ne ordini la liberazione;
- 8) nel caso di ordine di liberazione anticipato rispetto alla pronuncia del decreto di trasferimento (e dunque nei casi di cui ai punti 6 e 7 che precedono), **l'ordine di liberazione** verrà attuato senza l'osservanza delle forme di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c., a spese della procedura esecutiva ed a cura del custode giudiziario, il quale dovrà attenersi alle seguenti indicazioni (salvo altre impartite dal Giudice dell'Esecuzione):
 - 8.1) una volta emesso dal Giudice dell'Esecuzione l'ordine di liberazione il custode giudiziario 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 giudiziario 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) nel caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ove 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 impartite dal Giudice dell'Esecuzione):


- 9.1) ove non sussistano titoli opponibili alla procedura, il custode giudiziario procede sempre alla attuazione dell'ordine di liberazione, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese per l'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero di questi ultimi, da comunicarsi per iscritto;
- 9.2) l'istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione dovrà essere presentata dal custode giudiziario contestualmente alla trasmissione al Giudice dell'Esecuzione, da parte del professionista delegato, della bozza del decreto di trasferimento;
- 9.3) una volta emesso dal Giudice dell'Esecuzione il decreto di trasferimento il custode giudiziario dovrà attenersi alle disposizioni indicate nei punti da 8.1 a 8.4 che precedono.

Venezia, 26.5.2023


Il Presidente F.F.

V. si apprende e si pubblica dal sito WEB del Giudice.

Venezia, 26/5/2023


IL PRESIDENTE
Dott. Salvatore LAGANA'

