



## TRIBUNALE DI VERCELLI

Ai professionisti delegati e ai custodi

I Giudici delle Esecuzioni immobiliari,

sentito il Presidente del Tribunale,

la presente comunicazione segue la Circolare del 25.6.2019 ed è destinata a fornire ai custodi e ai professionisti delegati ulteriori indicazioni a seguito delle modifiche apportate all'art. 560 c.p.c. dalla L. n. 12/2019, pubblicata in G.U. il 12.2.2019, che ha convertito con modificazioni il decreto-legge n. 135/2018 e dalla L. 28 febbraio 2020 n. 8 di conversione del D.L. n. 162/2019.

Come noto, l'art. 4 co.4 D.L. n. 135/2018 conv. L. n. 12/2019 stabiliva che le disposizioni introdotte dall'art. 560 c.p.c. come riformulato, non si sarebbero applicate "alle esecuzioni iniziate anteriormente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto" e, dunque, alle espropriazioni immobiliari che fossero state già pendenti il 12.2.2019.

L'art. 18<sup>quater</sup> co. 2 L. n. 8/2020 (recante conversione del D.L. n. 162/2019) ha, tuttavia, previsto che - in deroga a quanto in precedenza stabilito dall'art. 4 co. 4 D.L. cit. - l'art. 560 c.p.c., come novellato, è applicabile anche alle espropriazioni in corso al 12.2.2019 per cui non sia già intervenuta l'aggiudicazione del bene alla data del 1° marzo 2020.

Tale trasformazione del regime intertemporale ha quindi prodotto un mutamento della disciplina della custodia degli immobili e dell'ordine di liberazione relativamente a tutte le procedure esecutive ad oggi pendenti.

Il nuovo testo dell'art. 560 c.p.c., a seguito delle modifiche normative intervenute, è il seguente:

- 1. Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'articolo 593.*
- 2. Il custode nominato ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità.*
- 3. Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma.*
- 4. Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti.*
- 5. Le modalità del diritto di visita sono contemplate e stabilite nell'ordinanza di cui all'articolo 569.*

*6. Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare. A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione. Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità definite nei periodi dal secondo al settimo del presente comma.*

*7. Al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione.*

*8. Fermo quanto previsto dal sesto comma, quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586''.*

### **La nuova normativa dunque è applicabile a tutte le esecuzioni immobiliari ad oggi pendenti.**

In relazione al nuovo art. 560 cpc si forniscono, dunque, ai custodi le seguenti indicazioni pratiche, qualora l'immobile sia occupato dal debitore con o senza nucleo familiare sin dalla notifica dell'atto di pignoramento.

1. Con la circolare depositata in Cancelleria in data 27.1.2022 è già stato previsto che nell'avviso di vendita gli offerenti dovranno essere resi edotti del fatto che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex art. 560, sesto comma, cpc di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti, a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Il custode dovrà, pertanto, al momento del deposito della minuta del decreto di trasferimento depositare anche specifica relazione in cui: A) riassumerà lo stato occupativo dell'immobile aggiudicato; B) evidenzierà la scelta dell'aggiudicatario.

1.a) Se l'aggiudicatario opta per la liberazione dell'immobile a cura del Custode e a spese della procedura, l'ordine di liberazione potrà essere emanato solo contestualmente alla firma del decreto di trasferimento. Nella bozza del decreto di trasferimento il professionista delegato dovrà inserire, dopo la parte relativa alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, la seguente formula:

ORDINA

*all'esecutato (indicare il nominativo) e a chiunque detenga gli immobili di cui trattasi di rilasciare gli stessi nella piena disponibilità dell'aggiudicatario, liberi da persone e cose. Il Custode Giudiziario provvederà, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss cpc, ad attuare il presente ordine di rilascio con le modalità indicate nel provvedimento di liberazione allegato al presente decreto.*

Il decreto di trasferimento e l'ordine di liberazione dovranno essere, successivamente al loro deposito nel fascicolo telematico, notificati a cura del Custode anche alla parte debitrice.

1.b) Se, invece, l'aggiudicatario rinuncia alla liberazione a cura del Custode e a spese della procedura, il professionista delegato nel decreto di trasferimento dovrà inserire, dopo la parte relativa alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, la seguente formula:

ORDINA

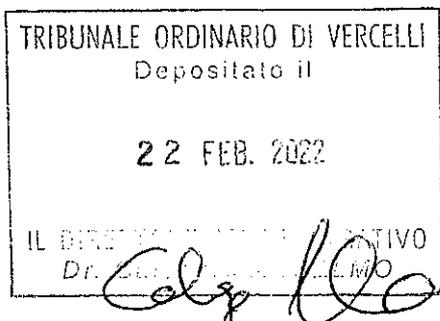
*all'esecutato (indicare il nominativo) e a chiunque detenga gli immobili di cui trattasi di rilasciare gli stessi nella piena disponibilità dell'aggiudicatario, liberi da persone e cose.*

Inoltre, ad integrazione delle circolare del 27.1.2022 i Giudici dell'esecuzione dispongono che nelle vendite in cui è stato previsto che la vendita si svolgesse con modalità cd. analogiche, i prossimi esperimenti di vendita dovranno proseguire con tali modalità sulla base di quanto originariamente previsto nell'ordinanza di vendita in atti che dunque continuerà a trovare integrale applicazione.

Manda alla cancelleria di dare comunicazione della presente circolare ai Custodi e ai Professionisti Delegati.

Vercelli, 22.2.2022

Si allega il modello dell'ordine di liberazione che verrà adottato dai GG. EE.



I Giudici delle Esecuzioni

[Signature]  
Emanuela Farfani  
3



TRIBUNALE DI VERCELLI

*Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari*

**ORDINANZA DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Il Giudice dell'esecuzione,

dato atto che l'immobile:

DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

è stato aggiudicato alla vendita senza incanto del            e            l'aggiudicatario            ha provveduto al versamento del saldo prezzo;

considerato che quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586 c.p.c.;

visto

il decreto di trasferimento del

vista

l'istanza depositata in data            con la quale l'aggiudicatario ha chiesto che l'ordine di liberazione sia attuato dal custode giudiziario senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti;

visto l'art. 560 cpc;

PQM

ordina a

nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, di liberare immediatamente e di consegnare il bene sopra descritto libero da persone e cose al custode giudiziario

dispone

che, dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, qualora l'occupante dell'immobile non provveda al rilascio spontaneo dello stesso libero da persone e cose, il Custode Giudiziario provveda all'attuazione del presente ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 comma VI c.p.c., senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e segg. c.p.c., autorizzandolo ad avvalersi della forza pubblica ed a nominare ausiliari a norma dell'art. 68 c.p.c.

Il Custode Giudiziario provvederà, preliminarmente e con le modalità ritenute più opportune, a intimare alla parte tenuta al rilascio di consegnare spontaneamente l'immobile libero da persone e cose, fissando per la verifica un accesso all'immobile da eseguirsi non prima di sessanta giorni dalla comunicazione o notifica del decreto di trasferimento.

In sede di accesso, in difetto di liberazione spontanea, il Custode Giudiziario provvederà all'attuazione della presente ordinanza intimando alla parte tenuta al rilascio di consegnare l'immobile libero da persone e cose entro un termine non inferiore a trenta (30) giorni, salvo casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Dell'intimazione sarà dato atto nel verbale di accesso.

Il Custode in quella sede provvederà contestualmente a fissare ulteriore successivo accesso per la verifica dell'avvenuta liberazione o eventuale liberazione forzata.

Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intimerà in sede di accesso alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando allo scopo termine non inferiore a trenta giorni salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi.

Nel caso in cui siano rinvenuti in loco beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi l'intimazione dovrà essere rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui sopra.

Dell'intimazione sarà dato atto nel verbale. L'intimazione sarà notificata ai soggetti intimati non presenti a cura del Custode.

Se l'asporto non sarà eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili saranno considerarsi abbandonati ed il Custode, salva diversa disposizione del Giudice

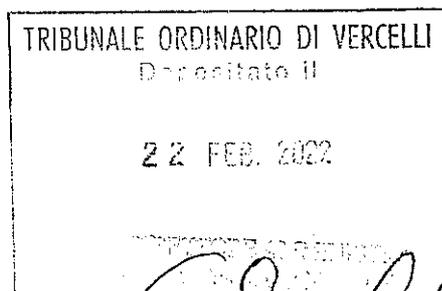
dell'Esecuzione, ne disporrà lo smaltimento o la distruzione con spese a carico della procedura, anche attingendo a tal fine dalle somme ricavate dalla vendita, previa autorizzazione del Giudice.

**Le operazioni di liberazione dovranno essere concluse entro il termine massimo di centoventi giorni.**

Dispone che il presente provvedimento sia comunicato o notificato contestualmente alla comunicazione o notifica del decreto di trasferimento.

Vercelli,

IL GE



*[Handwritten signature]*