



## TRIBUNALE DI VERCELLI

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

### **Ai professionisti delegati e ai custodi nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari e nell'ambito delle cd. divisioni endoesecutive pendenti presso il Tribunale di Vercelli**

Con la presente comunicazione si intende rendere noto ai professionisti che si sono resi disponibili ad assumere l'incarico di custode nell'ambito delle procedure esecutive, che si intende procedere alla nomina anticipata del custode giudiziario al momento della designazione dell'esperto, come peraltro auspicato dal CSM (cfr. buone prassi nel settore dell'esecuzione immobiliare).

La nomina anticipata sarà disposta generalmente secondo il modello di fissazione dell'udienza prevista dall'art. 569 c.p.c. allegato alla presente circolare informativa (**Allegato 3**).

Si invitano inoltre i custodi a prendere visione dell'allegata informativa al debitore che dovrà essere consegnata ai debitori stessi al momento del primo accesso al compendio pignorato (**Allegato 1**).

Si invitano altresì i custodi a prendere visione dell'allegata check list (**Allegato 2**) che dovrà essere compilata e depositata nel fascicolo telematico entro cinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

La nomina anticipata del custode risulta, peraltro, opportuna anche in conseguenza delle modifiche apportate dalla L. 12/2019, pubblicata in G.U. il 12.2.2019, che ha convertito con modificazioni il decreto legge 135/2018, all'art. 560 c.p.c..

Come è noto il nuovo testo dell'art. 560 c.p.c. è il seguente:

*"Art. 560 (Modo della custodia). - (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.

(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 è applicabile alle esecuzioni immobiliari per le quali la notifica del pignoramento sia avvenuta il **13.2.2019 o successivamente**. Per “notifica del pignoramento” deve intendersi il momento del **perfezionamento della notifica per il debitore esecutato**, anche se la stessa è stata richiesta dal creditore precedente prima del 13.2.2019.

I Giudici dell'Esecuzione avranno cura di indicare, nel fascicolo cartaceo, il regime cui è soggetta la procedura (es. “post L. 12/2019”); l'indicazione verrà anche inserita nell'ordinanza di delega e nel decreto di nomina del custode.

Di conseguenza tutte le procedure esecutive per le quali la notifica del pignoramento è avvenuta sino al 12.2.2019 compreso sono regolate dalla precedente normativa.

In proposito si richiamano le Istruzioni in precedenza diramate in materia di custodia che restano applicabili alle vecchie procedure e di cui verrà, a breve, fornita copia aggiornata alla Cancelleria.

#### **In riferimento alle vecchie procedure si invitano nuovamente i custodi**

- a depositare all'esito del secondo esperimento di vendita note sullo stato di occupazione dell'immobile pignorato per consentire al giudice dell'esecuzione di emettere l'ordine di liberazione (si invitano i custodi a nominare tale relazione come segue: “*Relazione di custodia dopo il secondo esperimento di vendita*”);
- a verificare per ciascuna procedura l'emissione o meno dell'ordine di liberazione all'esito del secondo esperimento di vendita andato deserto e a depositare specifica istanza al giudice dell'esecuzione qualora l'ordine di liberazione non sia già stato emesso;
- a depositare unitamente al verbale di aggiudicazione bozza dell'ordine di liberazione o brevi note giustificative della non necessità dell'emanazione dell'ordine di liberazione.

#### **In riferimento alle nuove procedure esecutive si osserva:**



il custode, in assenza di ordine di liberazione emesso contestualmente alla sua nomina, **non ha il dovere di immettersi formalmente nel possesso materiale dell'immobile in quanto il debitore non ne perde il possesso.**

Ha però il dovere (nuovo art.560 2° comma) 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. In ciò è insito il potere-dovere del custode, appena nominato, di effettuare un **sopralluogo dell'immobile** al fine di accertarne le condizioni provvedendo a documentarle al fine di verificare in futuro l'eventuale violazione dei doveri di conservazione imposti all'esecutato, suscettibile di provocare la liberazione dell'immobile.

**Ai fini di una corretta valutazione in ordine all'applicazione dell'art. 560 c.p.c. il custode è chiamato cooperare con l'esperto nella compilazione della voce "stato di occupazione dell'immobile" della *check list*.**

Si osserva al riguardo che il presupposto dell'abitazione del debitore nell'immobile è un accertamento di fatto e viene verificato dall'esperto che procede alla stima; lo stesso deve appunto accertare la situazione di fatto, indipendentemente dalla formale residenza anagrafica del debitore o dalla sola disponibilità dell'immobile.

**Inoltre, in base al nuovo art. 560 c.p.c. dovranno essere inserite nell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. le prescrizioni in materia di modalità del diritto di visita dell'immobile pignorato da parte dei potenziali offerenti.**

**I Giudici dell'esecuzione ritengono di inserire nell'ordinanza di delega al professionista la previsione dell'orario per le visite dalle h. 9 alle h. 18,00 nei giorni dal lunedì al venerdì (esclusi i festivi) e dalle h. 9 alle h. 13 il sabato. Il custode deve dare un preavviso al debitore esecutato di almeno 24 ore.**

**In ogni caso le modalità di visita verranno indicate nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e delega al Professionista; quest'ultimo dovrà riportarle nell'avviso di vendita.**

**Quanto all'emissione dell'ordine di liberazione per le procedure esecutive in relazione alle quali risulta applicabile il nuovo testo dell'art. 560 c.p.c. si osserva che se l'immobile non è abitato dal debitore (con o senza nucleo familiare) e non vi sono occupanti titolari di un diritto opponibile alla procedura (es. contratti di locazione trascritti o registrati, o comunque di data certa anteriore al pignoramento, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti in data anteriore al pignoramento che debbono essere indicati nell'avviso di vendita), il G.E., sentito il debitore e il custode, **ordina la liberazione dell'immobile** (nuovo art. 560 6° comma ult. parte c.p.c.) **contestualmente all'emissione dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e di delega al Professionista delle relative operazioni;** si tratta, come in precedenza, di **atto esecutivo da****

**attuarsi dal custode, senza il ricorso alla procedura per rilascio di cui all'art. 605 c.p.c., per la cui attuazione restano ferme le istruzioni già in precedenza diramate.**

**Il Professionista delegato dovrà, nell'avviso di vendita, indicare quindi che l'immobile è stato già liberato oppure che è in corso la liberazione dello stesso a cura e spese della procedura.**

Possono esservi casi in cui il G.E. ritenga non opportuna la liberazione al momento dell'emissione dell'ordinanza di vendita (ad esempio quello in cui nell'immobile il debitore eserciti un'attività commerciale oppure l'immobile sia occupato in forza di un contratto non opponibile); in questi casi, come in precedenza, il custode è autorizzato a sottoporre al GE proposte di regolarizzazione della posizione dell'occupante oppure a relazionare sulla non opportunità di assumere tali provvedimenti; il GE impartirà le istruzioni necessarie oppure disporrà la liberazione immediata dell'immobile. Nel caso in cui non venga disposta la liberazione immediata, il custode trasmetterà al GE l'istanza o la minuta dell'ordine di liberazione al momento dell'aggiudicazione.

**I giudice dell'esecuzione si riservano di depositare ulteriori istruzioni per l'emanazione dell'ordine di liberazione nel caso in cui il bene sia occupato dal debitore e dai suoi familiari che non potrà essere emesso, come previsto dal nuovo art. 560 c.p.c., prima della pronuncia del decreto di trasferimento.**



**SI INVITANO INFINE I PROFESSIONISTI DELEGATI A TENER CONTO DELLE SEGUENTI SPECIFICHE INDICAZIONI:**

I Giudici dell'esecuzione invitano i professionisti delegati e i custodi a

- a) **depositare l'avviso di vendita nel fascicolo telematico processuale appena inoltrata la richiesta di pubblicità.** Si invitano i professionisti delegati che non avessero ancora depositato tutti gli avvisi di vendita a procedere urgentemente al relativo deposito;
- b) depositare nel fascicolo telematico la bozza del progetto di distribuzione delle somme nel rispetto del termine indicato nell'ordinanza di vendita e ad attendere, prima di fissare l'udienza di approvazione, che tale bozza venga vistata dal Giudice dell'Esecuzione, che qualora lo ritenesse, provvederà ad apportare modifiche alla bozza stessa.
- c) depositare le istanze di liquidazione del compenso spettante al professionista delegato e al custode all'atto del deposito della bozza del decreto di trasferimento mediante invio del relativo documento su file separato;

**In particolare in relazione alle istanze di liquidazione si invitano i professionisti delegati:**

- **a documentare ogni spesa di cui viene chiesta la liquidazione;**
  - **a specificare dettagliatamente le ragioni in relazioni alle quali viene richiesto l'aumento del compenso in base alla previsione di cui all'art. 2 comma 5 del DM 227/2015;**
  - **ad indicare la presenza di precedenti decreti di liquidazione;**
- d) rinominare specificatamente gli allegati che vengono depositati unitamente alle istanze/relazioni/decreti di trasferimento;
  - e) prendere visione delle allegate istruzioni per il deposito dei decreti di trasferimento (**Allegati 4 e 5**);
  - f) in caso di omesso versamento del fondo spese da parte del creditore procedente, a predisporre gli avvisi di vendita nel rispetto del termine previsto nell'ordinanza di delega, chiedendo alla società incaricata il relativo preventivo di spesa e depositando tale documentazione nel fascicolo della procedura unitamente ad una relazione in cui si dà atto del mancato versamento del fondo spese da parte del creditore procedente;
  - g) depositare nei termini di legge il rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, il rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte e il rapporto riepilogativo finale delle attività svolte. Il deposito in particolare del rapporto riepilogativo finale delle attività svolte consentirà al GE, una volta vistata tale relazione, di disporre l'archiviazione finale del fascicolo della procedura.

Per quanto concerne, allo stato, **LE VENDITE DELEGATE CON MODALITÀ DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA** si invitano i professionisti delegati a depositare il verbale di apertura dell'eventuale gara unicamente all'esito della gara stessa, unitamente, quindi, al verbale di aggiudicazione.

**Si prega la Cancelleria** della divulgazione massima della presente Circolare, mediante invio tramite pec ai Delegati iscritti nell'Elenco dei Professionisti Delegati alle operazioni di vendita del Tribunale, ai custodi e agli esperti iscritti all'albo, nonché tramite affissione cartacea presso la Cancelleria stessa.

Vercelli, 25.6.2019

I Giudici dell'esecuzione

Dr.ssa Maria Elena Ballarini

Dr.ssa Maria Grazia Barbuto