

# **San Servolo 2019 Napoli**

## **SESSIONE DOMENICA 13 OTTOBRE**

**ECCEZIONE ALL'EMISSIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE:  
L'IMMOBILE ABITATO DAL DEBITORE.**

**Alias: la vendita senza chiavi in mano?**

# Le violazioni rilevanti

## L'equilibrio legislativo

Il perdurante equilibrio tra i principi (interni e sovranazionali) e gli interessi (privatistici e pubblicistici) sottesi all'espropriazione forzata e l'attenzione da riservarsi alla specifica situazione abitativa del debitore e della sua famiglia (anch'essi dotati di protezione costituzionale):

- ▶ ha determinato l'inserzione espressa nella novella legislativa **di precisi doveri di collaborazione** miranti al **buon esito della procedura espropriativa** ed estesi anche ai familiari conviventi;
- ▶ ha configurato l'**adempimento** continuo di siffatti obblighi come **condizione legittimante** del permanere del debitore all'interno dell'abitazione pignorata;

# Le violazioni rilevanti

## Gli obblighi gravanti sul debitore

Il disposto dei commi 1, 2, 4, 6 e 7 del novellato art. 560 c.p.c. ci fornisce la classificazione degli obblighi gravanti sul debitore, dalla portata potenzialmente molto ampia:

- l'esecutato è tenuto a **rendere il conto** a norma dell'articolo 593 c.p.c. (comma 1);
- il debitore - ed anche i membri del suo nucleo familiare - sono obbligati a **conservare diligentemente** il bene pignorato e a **mantenere e tutelare la sua integrità** (commi 2 e 6);
- l'esecutato deve **consentire le visite** all'immobile dei potenziali acquirenti, senza che sia ostacolato (da chicchessia) il diritto di visita degli interessati (commi 4 e 6);
- al debitore è preclusa la **concessione in locazione** del bene senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione (comma 7);
- l'esecutato è tenuto al rispetto di tutti «**gli altri obblighi che la legge pone a suo carico**» (comma 6).

# Le violazioni rilevanti

## Art. 560 c. 6

*«Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare:*

1. qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti,
2. 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
3. quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico
4. o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare»

Con l'esclusione dell'ipotesi sub 4 (rientrante nei presupposti per l'applicazione e sussistenza della liberazione posticipata) le prime 3 ipotesi integrano **le eccezioni al sottosistema derogatorio costituito «dall'immobile adibito a casa del debitore»**

# Le violazioni rilevanti

## C'è perfetta simmetria tra la violazione di un obbligo e la liberazione?

La violazione di tutti gli obblighi a carico del debitore indicati dall'art. 560 cpc o anche rintracciabili in altre norme: comporta la liberazione del cespite?

- ▶ In particolare → quando l'immobile è abitato dall'esecutato e dai suoi familiari conviventi, la liberazione anticipata:
- ▶ perde la sua natura di strumento volto a favorire la vendita e a facilitare la collocazione dell'immobile sul mercato e, in conformità ad alcune prassi anteriori al 2006 ed assume essenzialmente una funzione sanzionatoria dell'esecutato che manchi ai doveri - inerenti al cespite di cui è proprietario - impostigli dalla legge, ?
- ▶ o comunque vanno considerate solo le violazioni di quegli obblighi che e nella misura in cui ledano **quanto meno potenzialmente gli altri interessi insiti nella procedura esecutiva?**
- ▶ → A tal fine occorre porre in relazione il testo legislativo - anche tenendo presente la sua evoluzione - con le finalità desumibili dal testo stesso e con il contenuto delle norme che regolano l'istituto della custodia: per valutare **quali singole violazioni (ed in che misura) determinano la fine nella permanenza dell'immobile.**

# Le violazioni rilevanti

## Il «possesso» di cui all'art. 560 c. 3 c.p.c. novellato

La configurazione degli obblighi ricadenti sul debitore presuppone la definizione del **concetto di «possesso»** utilizzata dal legislatore per indicare la **relazione con la res pignorata** di cui il debitore (ed il nucleo familiare che con lui convive) non può essere privato sino all'emissione del decreto di trasferimento.

Il possesso in senso tecnico → il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà (art. 1140 c.c.).

Invero:

- Il debitore esecutato è proprietario del bene non mero possessore;
- In relazione ai familiari conviventi, la semplice convivenza con il debitore non determina un potere sulla cosa che possa essere qualificato come possesso sulla medesima (cfr. Cass. 2016 n. 21023);
- L'attività corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà, dovrebbe comprendere il diritto di godere e disporre pienamente della cosa (ossia alienare, ipotecare, concedere in godimento): facoltà azzerate (art. 2913 c.c.) o fortemente compresse (concessione in godimento);

# Le violazioni rilevanti

## Il «possesso» di cui all'art. 560 c. 3 c.p.c. novellato - continua

- L'animo del possessore non è volto ad esercitare il potere sulla cosa in prospettiva di un dovere di collaborazione o protezione dell'interesse di qualcun altro, né tanto meno di un futuro proprietario;

Pertanto:

- il termine «possesso» va inteso *in senso atecnico*, ossia non un possesso qualificabile ex art. 1140 c.c., bensì inteso come **disponibilità materiale - detenzione** - che il debitore (ed i familiari con lui conviventi) conserva (a condizione del rispetto degli obblighi di legge) sino al trasferimento del bene (sia pur caratterizzato dalla circostanza di essere al contempo proprietario del bene sino al trasferimento).

# Le violazioni rilevanti

## L'obbligo di rendiconto

Art. 560 c. 1 « Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'articolo 593 c.p.c. » → il testo letterale è invariato rispetto a quello precedente.

Contenuto dell'obbligo (art. 593 c.p.c.) →

- **Dal punto di vista formale:** presentazione in Cancelleria del conto di gestione trimestralmente o nel termine fissato dal GE, nonché del rendiconto finale, da approvarsi ad opera del GE (art. 178 disp. att. C.p.c.);
- **Dal punto di vista sostanziale:** un contenuto più pregnante di quello prima richiesto - ante riforma - al custode (che corrispondeva: alla verifica della corretta amministrazione, rendicontazione sintetica delle spese autorizzate e prospetto di riscossione di eventuali masse attive), ossia: **documentazione di tutte le attività compiute per conservare il bene** (manutenzione, pagamento spese condominiali), **tutelarne l'integrità** (effettuazione di lavori straordinari, ottemperamento ordinanze urgenti, iniziative presso l'amministratore di condominio e la PA), **gestione di rendite e di eventuali spese** (in caso di bene locato o di fruttifero);

# Le violazioni rilevanti

## L'obbligo di rendiconto - continua

*La mancata mera rendicontazione - scevra da altra violazione - ad opera del debitore determina la liberazione dell'immobile?*

### **Argomenti a favore:**

- l'incarico - che viene a rivestire il debitore - di gestire affari nell'interesse altrui (nella fattispecie, dei creditori, degli interessati all'acquisto e dell'aggiudicatario) comporta, secondo un principio che permea l'intero ordinamento, l'onere di rendere manifesti i modi di gestione e di amministrazione e i risultati conseguiti (in questi termini Cass. 2017 n. 22063);
- L'obbligo di rendiconto permane anche con la nomina del custode ed anzi presuppone la nomina del custode (art. 560 c. 6 c.p.c.) e pertanto la relativa violazione non viene superata con la nomina del custode stesso;
- Rappresenta la cartina di tornasole del rispetto degli obblighi di conservazione e di tutela imposti dalla legge ed espressamente sanzionati con la liberazione ove non adempiuti;
- L'obbligo è espressamente inserito nello stesso articolo in cui è prevista la sanzione;

# Le violazioni rilevanti

## La violazione dell'obbligo di rendiconto - continua

### Argomenti contrari:

- L'art. 559 c. 3 c.p.c è rimasto invariato nel suo contenuto ove afferma: «*Il giudice provvede alla sostituzione del custode in caso di inosservanza degli obblighi su di lui incombenti*» (norma usata ante riforma per giustificare la nomina anticipata del custode anche per gli immobili abitati dal debitore) che rimarrebbe svuotata ove assorbita de plano dalla liberazione;
- Il c. 1 dell'art. 560 c.p.c. novellato va letto in modo armonico con le altre disposizioni (in particolare → il c. 2 (dovere di vigilanza del custode sull'operato del debitore); il c. 3 (accordo tra custode e debitore per la visita del cespite) ; **c. 6 (custode da sentire per la liberazione) la coesistenza delle due figure è coerente con l'addossare ad entrambi (ciascuno per la parte che gli compete) l'attività di rendicontazione;**
- Si imporrebbe al debitore un onere di rendicontazione dal momento della notifica del pignoramento difficilmente richiedibile anche secondo il canone della ordinaria diligenza (c. 2);
- Dovremmo costruire un meccanismo a doppia sanzione: la mancata o laconica rendicontazione determina la nomina del custode, il quale (verificata eventualmente la carenza del rendiconto ove depositato) ne darà atto e si provvederà alla liberazione;

# Le violazioni rilevanti

## La violazione dell'obbligo di rendiconto - continua

### Letture prospettabile:

1. La mancata o palesemente lacunosa rendicontazione determina la nomina anticipata del custode;
2. Al debitore spetterà fornire con diligenza al custode tutta la documentazione atta ad illustrare la corretta amministrazione, conservazione, tutela e gestione del bene
3. Al custode spetterà la «messa in chiaro» di detta documentazione e la verifica della sua veridicità e rispondenza agli obblighi di legge;
4. Ove gli obblighi di collaborazione del debitore siano negligenemente espletati o peggio celino violazioni degli obblighi di conservazione o di sottrazione di risorse alla procedura → si procederà con la liberazione

# Le violazioni rilevanti

## Conservazione, manutenzione e tutela dell'integrità

**Art. 560. c. 2.:** al debitore ed al suo nucleo familiare è fatto obbligo di → «*conservare il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e di mantenerne e tutelare la sua integrità*»

**Art. 560 c. 6:** prevede la liberazione → «*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*»

Pur con espressioni diverse, il legislatore obbliga (e ne sanziona l'inadempimento) **il debitore ed il suo nucleo familiare** alla **conservazione, manutenzione e tutela dell'integrità** del cespite pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia

Ossia all'espletamento di quelle **attività e di tutti quegli accorgimenti** – sia una tantum che continuative – **volti a preservare e lasciare inalterato il cespite sia materialmente sia nel suo valore economico, evitando deterioramenti, danneggiamenti dello stesso, nonché ai frutti accessori e pertinenze che lo compongono.**

**Il grado di diligenza** richiesto affinché la cattiva o carente conservazione non sia addebitabile al debitore (ossia non sia imputabile o dolo o colpa) è **quella del buon padre di famiglia**, applicabile in tema di inadempimento delle obbligazioni civilistiche (art. 1176 e 1218 c.c.)

# Le violazioni rilevanti

## Conservazione, manutenzione e tutela dell'integrità - continua

Catalogo esemplificativo dei comportamenti concreti:

### **A) Comportamenti da evitare:**

- ▶ danneggiamento del bene e/o delle sue componenti anche comuni (anche taglio indiscriminato di piante o alberi, demolizione o danni ad ascensore muri di confine, gabbiotto custode ecc);
- ▶ modifiche non autorizzate;
- ▶ distrazione di frutti;
- ▶ rimozione degli accessori e pertinenze del bene ex art. 2912 c.c. (es. termosifoni, pavimento, caldaie);

### **B) Comportamenti da adottare:**

- ▶ accorgimenti per evitare intrusioni e danneggiamenti (chiusura e riparazione di porte e finestre);
- ▶ manutenzione degli impianti e/o dei giardini, sostituzione/riparazione parti deteriorate, coltivazione dei fondi, potatura piante;
- ▶ denunce in sede amministrative e penali (in caso di pericolo concreto o di atti vandalici o a seguito degli stessi);

# Le violazioni rilevanti

## Immobile in condominio - tra «obblighi di buona conservazione» e gli altri «obblighi posti a carico del debitore (e del suo nucleo familiare)»

- Nel dovere di buona conservazione dell'immobile rientra anche quello relativo alle parti comuni;
- **L'art. 1118 c.c. al c. 3** prevede l'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni;
- La permanenza nell'immobile pignorato determina l'assunzione per il debitore (ed il suo nucleo familiare) **dei doveri di protezione** degli interessi dei creditori della prestazione (da riconoscersi nei creditori e nell'aggiudicatario) sanciti dagli artt. 1175 cc e 1375 cc. (v. Cass. 1995/17304 e 2014/14765, in cui si configura obbligo di diligenza e buona fede quale espressione del principio di solidarietà sociale a carico dei soggetti tenuti alla custodia e conservazione del bene in favore del soggetto aggiudicatario)

*Posto ciò → l'inadempimento a quali obblighi condominiali da parte del proprietario debitore (e del suo nucleo familiare) porta alla liberazione del cespite?*

# Le violazioni rilevanti

## Immobile in condominio - continua

### Obblighi ipotizzabili (elenco di massima):

- ▶ riparazione o impulso all'amministratore di condominio per la riparazione di impianti che arrechino pregiudizio alle proprietà confinanti (es. infiltrazioni);
- ▶ pagamento di attività di manutenzione straordinaria per evitare crolli, distacchi, pericoli per condomini e terzi;
- ▶ pagamento spese per sostituzione e riparazione di parti di uso comune (ascensore, ringhiere);
- ▶ pagamento per lavori già deliberati ed in corso di esecuzione;
- ▶ spese ordinarie condominiali (manutenzione ordinaria, luce, tenuta dei servizi anche aggiuntivi già deliberati)
- ▶ innovazioni deliberate dalla maggioranza dopo il pignoramento (abbellimento, ritinteggiatura o riammodernamento estetico) tra cui installazione impianti di videosorveglianza (art. 1120 c. 1 e 1122 ter) ;
- ▶ partecipazione alle assemblee condominiali;
- ▶ impugnazioni delle delibere assembleari, in caso di innovazioni che o minano sicurezza, il decoro ecc (art. 1120, ult. Comma c.c.);
- ▶ richiesta di convocazione di assemblea per far cessare violazioni alle destinazioni d'uso (art. 1117quater);

*L'inadempimento di ciascuno di questi obblighi comporta la liberazione?*

# Le violazioni rilevanti

## Immobile in condominio - continua

Per fare ciò occorre:

**Individuare la ratio della norma ma come oggettivizzata nel dettato legislativo:**

- ▶ il concetto di conservazione implica anche preservare il valore economico del cespite;
- ▶ la dizione di chiusura «violazione di altri obblighi previsti dalla legge» rimarrebbe pressoché svuotata di contenuto eliminando la categoria degli obblighi condominiali;
- ▶ l'intento del legislatore non è punire ex se qualsiasi violazione ma sole quelle «inerenti al bene» che vanno a discapito della fruttuosità del bene stesso (per i creditori e l'aggiudicatario);
- ▶ L'attività di conservazione spettante al custode non può essere il parametro per delimitare quella gravante sul debitore :
  - a) sia in positivo dal punto di vista della «diligenza e perizia» (art.1176 commi 1 e c. 2);
  - b) sia in negativo, per quanto riguarda le spese autorizzabili, gravanti sulla procedura, da anticiparsi dal creditore: che escludono gli oneri di gestione condominiali (che non godono di prededuzione nell'esecuzione individuale) e prevedono solo le spese necessarie al mantenimento in esistenza del bene pignorato (Cass. 2016 n. 12877);
- ▶ Il debitore può sempre liberarsi dagli oneri su di lui gravanti, liberando autonomamente il cespite.

# Le violazioni rilevanti

## Obblighi di conservazione dell'immobile - anche in condominio - sintesi

Sulla base di ciò potremmo concludere che **determinano la liberazione** quelle condotte che comportano (al pari del bene non in condominio):

- una **deminutio materiale** (atti vandalici sulle parti comuni);
- una **evidente minore inappetibilità del cespite** (mancata partecipazione alla riparazione di ascensori, o altre parti destinate all'uso comune);
- un **costo atto a gravare sull'aggiudicatario, in via solidale o comunque in prima battuta (cass. 15547/2017):**
  - a) oneri condominiali ordinari (art. 63 disp. att. );
  - b) spese per opere in corso di compimento e rateizzazione al momento del pignoramento (es ritinteggiatura facciata).
- La condotta rilevante può tradursi **sia in positivo che in negativo** - quale protratta e volontaria inerzia (es. volontaria perdurante mancata partecipazione ad assemblea condominiale - con la consapevolezza di essere decisivo per il quorum deliberativo - aventi ad oggetto lavori per la tutela dell'integrità del bene)

# Le violazioni rilevanti

## Conservazione, manutenzione e tutela dell'integrità - Immobile in condominio - continua

Gli obblighi prima enucleati vanno letti altresì tenendo presente:

- ▶ lo stato del bene non è quello potenziale ma **quello fotografato al momento del pignoramento** (ivi considerate le attività in realizzazione relativamente allo stesso ed alle sue parti comuni);
- ▶ **non ogni violazione singola** rappresenta di per sé motivazione per la liberazione del cespite, se non idonea da sola a minare la conservazione materiale ed economica del bene;
- ▶ in particolare: non vi è automaticità tra mancato pagamento di un rateo/canone condominiale e liberazione (differenza con la dizione specifica dello sfratto per morosità art. 658 c.p.c.) incanalandosi nella nozione ampia « di altri obblighi che la legge pone a suo carico» → **la gravità e l'idoneità della condotta alla lesione degli interessi protetti dalla norma rimane nell'apprezzamento del giudice.**
- ▶ il livello di diligenza richiesto al debitore (ed il nucleo familiare che con lui convive) non quello del condomino modello ma il condomino dotato di media e normale diligenza

# Le violazioni rilevanti

## Gli altri obblighi prescritti dalla legge

- Si deve trattare di obblighi prescritti dalla legge e non di ordini impartiti dal GE;
- Si deve trattare di obblighi inerenti al bene staggito il cui inadempimento impatta sulla **conservazione materiale e/o del valore economico del bene** e che quindi vada a scapito del buon esito della procedura e/o dell'aggiudicatario;
- Non deve trattarsi per forza di singola violazione ma la condotta deve essere atta (verosimilmente) a determinare l'effetto suddetto;
- Si deve trattare di condotte ascrivibili alla figura di proprietario, abitante il cespite (ivi comprendente il nucleo familiare che con lui coabita);

Pertanto a titolo esemplificativo:

- Rientra l'obbligo generale di consentire al custode di svolgere la propria attività di controllo (art. 560 c. 2);
- Di non compiere atti di emulazione (833 c.c.), nella misura in cui ciò si sostanzia in attività di demolizioni o rispristino di cui dovrà farsi carico l'aggiudicatario;
- Adottare tutte le misure per evitare che dal bene in oggetto derivi danno a terzi dall'immobile in oggetto (rientrante nel concetto di generale del neminem laedere di cui è obbligato colui che abbia in «custodia» una res ex art. 2051 c.c. )

# Le violazioni rilevanti

## Gli altri obblighi prescritti dalla legge - continua

- Non rientra il pagamento delle imposte e Tasse, si collegano alla proprietà o godimento del bene, ma che non determinano pregiudizi per la conservazione (materiale ed economica) dello stesso a svantaggio della procedura o dell'aggiudicatario;
- La mancata manutenzione e controllo formale annuale degli impianti termici (art. 7 DPR 2013 n. 74) ove ciò non si traduca in rottura dell'impianto o malfunzionamento consistente dello stesso;
- Più in generale **fuoriescono** dall'ipotesi di cui al c. 6 dell'art. 560 cpc tutte quelle violazioni di legge che, **pur presupponendo la qualità di proprietario/abitante l'immobile non determinano pregiudizio all'integrità (sia fisica sia quale utilità economica) del cespite e quindi di conseguenza alla realizzazione degli interessi del creditore e dell'aggiudicatario.**

# Le violazioni rilevanti

## Ostacolo al diritto di visita dei potenziali acquirenti

Art. 560 c. 4: «Il debitore deve consentire, in accordo con il custode che l'immobile sia visitato dai potenziali acquirenti»

Art. 560 c. 5: «Le modalità del diritto di visita sono contemplate e stabilite nell'ordinanza di cui all'articolo 569.»

La condotta ostruzionistica al diritto di visita – già nell'esperienza delle buone prassi – era considerato motivo idoneo all'emissione dell'ordine di liberazione.

La novella legislativa si pone nello stesso solco della precedente:

**Il GE stabilisce le modalità generali di visita, inserendo nell'ordinanza di delega:**

- la previsione degli interessi da contemperare;
- la fascia oraria potenziale (o giorni festivi da evitare);
- il tempo massimo di evasione della richiesta;
- la durata massima delle visite;
- la modalità accompagnamento degli interessati e informazione da fornire;
- La modalità di comportamento di massima da tenere a cura del debitore e dei familiari durante le visite;

# Le violazioni rilevanti

## Ostacolo al diritto di visita dei potenziali acquirenti - continua

Le concrete singole modalità di visita saranno oggetto di accordo tra debitore e custode (che ha il dovere di accompagnare gli interessati):

- ▶ l'accordo riguarda solo **il quomodo e non l'an** delle visite che devono essere consentite (art. 560 c. 4;
- ▶ l'intesa tra debitore e custode riguarderà le modalità di dettaglio: orari e date specifiche (che dovranno tenere in considerazione: la tipologia di bene, la situazione familiare e lavorativa dell'esecutato).

Condotte rilevanti ai fini della liberazione :

- **minacce** al custode e ai visitatori (da parte del debitore o dei familiari, o comunque da persone riferibili allo stesso durante le visite) e/o comportamenti ascrivibili a quelli di cui all'art. 353 c.p.;
- **rifiuto o ostruzionismo** alla predisposizione di un calendario di visite;
- **non presentazione agli appuntamenti** o rifiuto immotivato di far vedere l'immobile (anche da parte dei familiari conviventi);
- comportamenti evidentemente miranti a **scoraggiare i visitatori**;

# Le violazioni rilevanti

## Il divieto di concedere l'immobile in locazione

Nuova formulazione: *Al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione (art. 560 c. 7).*

Vecchia formulazione: *Ad essi (debitore e custode) è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione (art. 560 c. 2).*

**L'espressione locazione va letta in senso estensivo** → contratti di godimento o negozi costitutivi di diritti sui beni o anche modificazione degli stessi in modo da pregiudicare creditori o aggiudicatari (es. affitto di fondo rustico, concessione di colonia parziaria)

La fattispecie riguarda **il godimento parziale del bene** (stanza, dipendenze, terreni pertinenziali);

- E' necessaria l'autorizzazione del GE;
- L'art. 171 disp att. (autorizzazioni al debitore ed al custode): prevede l'audizione delle parti (l'udienza potrebbe non essere necessaria, ove il parere del creditore, fosse acquisito comunque agli atti);
- Il provvedimento del GE è discrezionale, non ricorribile in cassazione, ma impugnabile ex art. 617 c. 2 c.p.c (Cass. 2000 n. 15373);
- il debitore è tenuto a vigilare sulla condotta di conservazione della parte locata, come da lui richiesto, allertando il GE o il custode in caso di condotta negativa del locatario;

# Le violazioni rilevanti

## Il divieto di concedere l'immobile in locazione - continua

- la locazione stipulata durante la procedura, **cessa con la vendita forzata** (cass. S.U. 2013 n. 11830);
- stesso principio vale per il **rinnovo contrattuale successivo al primo** (per il primo c'è rinnovo automatico per gli immobili ad uso non abitativo ex lege 1978 n. 392 ed ad uso abitativo ex lege 1998 n. 431) v. da ultimo anche cass. 2019 n. 19522;
- **i canoni vanno versati alla procedura** ai fini della distribuzione (art. 509 c.p.c.):
  - a) **da parte del debitore**, se da lui incassati, **in sede di rendiconto** (art. 593 c.p.c.) → il mancato deposito o la sciente erronea rendicontazione determineranno la liberazione del bene;
  - b) **dal custode** (opzione preferibile e plausibile alla stregua dei commi 1 e 2 dell'art. 560 c.p.c. anche novellato) → ipotesi che può dirsi obbligata in caso di creditore fondiario ex art. 41 c. 3 TUB.

### La mancata autorizzazione determina:

- Non la nullità dell'atto, ma l'inefficacia e l'inopponibilità dello stesso a creditori ed aggiudicatario (Cass. SU 2013 11830);
- L'acquisizione delle somme comunque alla procedura (Cass. 2016 n. 19264);
- La liberazione del bene;

# Le violazioni rilevanti

## La liberazione anticipata della casa di abitazione – iter di emissione dell'ordine

- ❖ Modalità di accertamento delle condotte che comportano la liberazione → **relazioni periodiche del custode** (eventualmente coadiuvato dall'esperto);
- ❖ Sebbene la norma usi la terminologia «il giudice ordina»: **spetta al GE la valutazione** – sulla base delle risultanze documentali – **dell'integrazione della violazione**, ossia → se si possa delineare una delle condotte sussumibili nelle astratte categorie di violazione, ma anche se la stessa abbia raggiunto **quella soglia di nocimento descritta dalla legge** (all'integrità fisica ed economico funzionale del bene);
- ❖ Adempimento procedurale → **previa audizione del debitore e del custode** (art. 560 c. 6 esordisce: «Il giudice ordina, *sentiti il custode e il debitore...*») la norma non parla esplicitamente di comparizione (ipotizzabile un contraddittorio per iscritto, es. dando termine al debitore per controdedurre alle segnalazioni del custode);
- ❖ **Vaglio delle informazioni acquisite** (tramite documentazione ed audizione) → il GE sulla base dei documenti agli atti potrà **valutare l'esistenza di circostanze elidenti la condotta** o che comunque la rendano **inidonea a provocare un danno concreto**;
- ❖ Accertamento dell'**elemento soggettivo** (salva la palese inesistenza) → **si presume** in caso di inadempimento (art. 1218 c.c.) e comunque appartiene alla fase dell'opposizione;
- ❖ All'esito dell'ufficio accertamento → **al GE è precluso il vaglio dell'opportunità dell'emissione dell'ordine**, l'ordine va emesso anche anticipatamente rispetto all'udienza di vendita o rispetto ad altro evento procedurale cui tendenzialmente era ancorato nella vecchia disciplina (es aggiudicazione);

# La custodia dell'immobile

## Considerazioni generali

### Stato dell'arte ante riforma:

L'art. 560 - commi 4 e 5 - ante riforma 2019 assegnava alla custodia le seguenti funzioni → amministrazione e gestione dell'immobile; esperimento di azioni volte a conseguire la disponibilità del bene; attività necessaria a far esaminare il bene ai possibili acquirenti.

Ciò in aggiunta all'art. 65 c.p.c.: «la conservazione e l'amministrazione dei beni pignorati o sequestrati sono affidate ad un custode, quando la legge non dispone altrimenti».

Le **buone prassi** ed il dettato normativo avevano costruito la custodia come funzionale alla conservazione del valore economico del bene in senso statico (salvaguardia) ma anche dinamico (collocazione del bene sul mercato): attività di conservazione, amministrazione, gestione e liquidazione del bene.

Una classificazione atomistica delle attività rientranti astrattamente nell'attività di custodia (divise in attività ordinarie e straordinarie) è rinvenibile nell'elencazione contenuta nel **DM 2009 n. 80 art. 2 e 3**.

# La custodia dell'immobile

## Le previsioni post- riforma

**La nomina del custode/terzo** resta la **regola** → l'**art. 559 c.p.c.** non ha subito modificazioni.

Quando → l'immobile è occupato da terzi o libero (art. 559 c. 2 c.p.c.), in caso di inadempienza del debitore agli obblighi impostigli (c. 3); alla pronuncia dell'ordinanza di vendita (se il bene è occupato dal debitore, art. 559 c. 4 c.p.c.), su istanza dei creditori (c.2 ultimo periodo);

Ipotesi eccezionale: inutilità custodia per la particolare natura del bene (art. 559 c. 4).

L'**art. 560 c.p.c.** compie plurimi riferimenti al custode, anche in caso di permanenza del debitore nel cespite;

L'**art. 65 c.p.c.** rimane invariato: « *la conservazione e l'amministrazione dei beni pignorati o sequestrati sono affidate ad un custode, quando la legge non dispone altrimenti*»

L'**art. 67 c.p.c.** che richiede l'attività di custodia venga esercitata *da buon padre di famiglia* (in realtà rapportabile al grado di diligenza di cui all'art. 1176 c.c. c. 2 → ossia alla *natura dell'attività professionale espletata*);

A ciò va aggiunta l'**elaborazione giurisprudenziale e le buone prassi applicative**, che consentono di delineare la figura del custode e dei suoi compiti (nella vigenza comunque del DM 80/2009) → a seconda che **l'immobile si abitato o meno dal debitore** (e dal suo nucleo familiare).

# La custodia dell'immobile

## La custodia dell'immobile ad uso diverso

L'art. 560 c.p.c. rinnovato **non comprende una disciplina ad hoc** per la custodia dei beni non abitati dal debitore, se non per l'obbligo di rendiconto di cui al comma 1.

Ciò è dovuto alla tecnica di costruzione della norma avente di mira la disciplina dell'autonomo «sottosistema dell'immobile adibito ad abitazione dell'esecutato»

Per gli immobili ad uso diverso possono **essere però richiamate a pieno le previsioni ancora presenti nel codice, nonché l'elaborazione delle prassi virtuose** che già prima della novella del 2006 avevano arricchito i concetti inseriti nell'art. 65 c.p.c., di:

- **Conservazione:** della res pignorata nel suo **valore economico:** comprensiva di ogni attività volta ad evitare la svalutazione del bene e la realizzazione del giusto prezzo in sede di vendita;
- **Amministrazione:** mantenimento e potenzialmente incremento delle potenzialità del cespite (ivi compreso il suo valore d'uso) ai fini del migliore risultato liquidatorio, ivi dunque comprendendo anche le attività di gestione attiva (concessione in locazione, riscossione canoni, pagamento spese e tributi);

Nonché la previsione di cui al c. 4 dell'art. 560 nuova formulazione: «Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti» indica e presuppone lo svolgimento da parte del custode di un'attività volta a favorire la:

- **Liquidazione del compendio staggito:** attività informativa dei meccanismi di vendita, accompagnamento a visionare l'immobile, informazione agli interessati, svolgimento concreto delle formalità pubblicitarie (se previsto in ordinanza);

# La custodia dell'immobile

## La custodia dell'immobile ad uso diverso – la concessione in godimento del bene

L'art. 560 c.p.c. prevede solo: «Al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione».

La dizione ante riforma: «ad essi (custode e debitore) è fatto divieto di dare in locazione «se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione».

- ❖ - **la funzione del custode di conservazione del «valore d'uso» del cespite** (rientrante nell'oggetto pignoramento) renderebbe illogica la preclusione per il custode di procedere alla locazione del bene;
- ❖ - **non è previsto l'assenso del debitore e dei suoi familiari** per la concessione in godimento del bene ad uso diverso (il disposto dell'art 171bis disp. att. può intendersi come presa in considerazione delle deduzioni contrarie mosse dal debitore o dai terzi occupanti);
- ❖ - pur non ribadito specificamente la concessione in godimento a terzi presuppone **l'autorizzazione del GE** (sulla base del generale potere direttivo del GE ex art. 484 c.p.c.).

# La custodia dell'immobile

## La custodia nell'immobile abitato dal debitore

**Prima della nomina del custode** → conservazione ed amministrazione di cui all'art. 65 c.p.c. gravano sul debitore, essendo rimasto inalterato l'art. 559 c. 1 c.p.c. «*col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati*».

Come ante riforma, **al momento della notifica del pignoramento: il debitore diviene custode ex lege; nonché cambia il rapporto tra debitore e res pignorata** → potere sulla res non corrisponde più all'esercizio pieno del diritto di proprietà ma **viene limitato il potere di godimento e disposizione della cosa**, conservandone la disponibilità materiale cd: «mantenimento del possesso in senso atecnico» (a condizione del rispetto degli obblighi ex lege).

**Con la nomina del custode** →

**Al debitore:** residua l'obbligo di **conservazione del bene** in senso ampio, nonché degli altri obblighi di **collaborazione e protezione** dei contrapposti interessi (aggiudicatario e creditori) coinvolti nella procedura esecutiva;

**Al custode** compete:

- A)** il compito di **vigilare sull'ottemperanza agli obblighi ex lege** imposti sul debitore ed i suoi familiari conviventi;
- B)** lo svolgimento dell'attività di **ausilio al GE al fine dell'efficiente liquidazione del bene**;
- C)** la gestione delle **rendite in caso di locazione**;

*...ed in linea generale quelle attività enucleate dal DM n. 80/2009 che siano compatibili con la permanenza dell'esecutato nell'immobile, nonché coordinabili con gli obblighi di legge su quest'ultimo incombenti.*

# La custodia dell'immobile

## A) La vigilanza sul rispetto degli obblighi imposti al debitore

### Possibile schematizzazione:

- **Accessi periodici:** confronto della situazione del cespite sin dal primo accesso (unitamente all'esperto) con documentazione fotografica (eventualmente con ausilio dello stesso esperto);
- **Controllo del rispetto degli condominiali** presso l'amministratore di condominio (anche attraverso la lettura dei verbali e degli atti dell'assemblea) ;
- **Accesso** presso pubblici Uffici (mediante eventualmente autorizzazione del GE) o società distributive delle utenze per attestare espletamento attività necessarie alla conservazione del bene (es. denuncia in procura di furti o atti vandalici, ordini di abbattimento da eseguire, volontaria interruzione di fornitura di elettricità o acqua causante deperimento del cespite) ;
- **Verbalizzazione delle attività svolte e delle circostanze registrate** nell'immobile anche in sede di visita con i potenziali acquirenti;
- **Relazione e rendicontazione periodica di sintesi:** sul rispetto degli obblighi da parte del debitore e sulla congruenza della documentazione esibitagli anche dallo stesso (da inserire agli atti della procedura o da mettere all'attenzione urgente del GE in caso di modifica della situazione di partenza);

# La custodia dell'immobile

## B) Lo svolgimento dell'attività di ausilio al GE al fine della efficiente liquidazione del bene

Possibile classificazione:

- ❖ **Verifiche preliminari e continuative documentali:** sulla documentazione ipocatastale e sull'esistenza dei presupposti della continuazione dell'abitazione (catastali, registri stato civile);
- ❖ **Attività di informazione di I accesso;**
- ❖ **Segnalazione di eventuali necessità di urgente manutenzione** (sovrintendendo poi alle stesse ove effettuate) sia iniziali sia successive (ma comunque indifferibili);
- ❖ Segnalazione al GE della **necessità di allertare** altri organi giurisdizionali o Pubbliche Amministrazione;
- ❖ **Partecipazione alle assemblee condominiali** (ove in particolare abbiano ad oggetto interventi inerenti alla conservazione - anche del bene pignorato) riferendone al GE ;
- ❖ **Segnalazioni** di interventi che potrebbero migliorare l'appetibilità del cespite ;
- ❖ **Sottoposizione al GE** della necessità di regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili;
- ❖ **Predisposizione di calendari** per la visita del cespite, attività di coordinamento delle visite con il debitore; accompagnamento dei visitatori, secondo le direttive predisposte dal GE, informazioni sul cespite agli interessati;
- ❖ **Attuazione dell'ordine di liberazione del bene**, su ordine del GE;
- ❖ **Collaborazione** con il giudice per garantire il regolare svolgimento della procedura esecutiva

# La custodia dell'immobile

## C) Rendicontazione delle rendite ed attività in caso di locazione:

Attività ipotizzabili:

- relazione del custode sulla proficuità della locazione;
- verifica della eventuali somme già dovute dal locatario e della rendicontazione già effettuata dal debitore;
- incameramento dei canoni successivi alla nomina e rendicontazione delle rendite;
- azioni per la liberazione della parte locata in caso di mancato pagamento o di inadempimento degli obblighi;
- relazioni al GE in caso di comportamenti segnalati dal debitore;
- costante valutazione delle rendite incamerate al fine di coprire le spese necessarie del cespite non richiedibili al debitore;

# La custodia dell'immobile

## Considerazioni conclusive sull'inquadramento della custodia in caso di prosecuzione nel «possesso» da parte del debitore.

### ► **Il debitore:**

sarà gravato di obblighi conservativi ora più pregnanti (ma comunque ascrivibili alla sua qualità di proprietario, che anche prima gli incombevano);

### ► **La custodia:**

da un lato dovrà plasmarsi sulla circostanza che il bene permane abitato dal debitore, al quale ormai esplicitamente incombono i doveri di tutela del bene (ampiamente inteso) e della cui esigenze connesse all'abitazione non si può prescindere;

dall'altro il custode **non è relegato alla sola funzione di controllore dell'adempimento degli obblighi del debitore, ma continua a svolgere la funzione di ausilio al GE, di sottoposizione comunque delle necessità del cespite ineludibili o comunque opportune per l'efficiente esito della procedura: in conclusione alla propria attività di custodia dinamica e di gestione, contraddistinta dalla diligenza qualificata richiesta al custode (art.1176 c. 2 c.c.)**

Ovviamente la **funzione suppletiva** che il custode si dovesse trovare a svolgere **non eliderebbe le mancanze imputabili al debitore ai fini della liberazione anticipata.**

# La custodia dell'immobile

## Le modalità di visita del bene dal punto di vista del custode

Le modalità del diritto di visita sono contemplate e stabilite nell'ordinanza di cui all'articolo 569 (art. 569 c. 5).

I potenziali visitatori dovranno **essere accompagnati dal custode**, secondo modalità che contemperino anche le esigenze debitorie.

Risulta **eliminato**:

➤ il riferimento esplicito, alle «modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro».

➤ il termine massimo per evadere la richiesta (di gg 15 dalla richiesta formulata mediante PVP )

→ Esigenze - già prima della novella del 2016 - intrinseche alla procedura esecutiva: di cui ora dovrà farsi carico **l'ordinanza ex art. 569** (es. stabilendo i principi di condotta di massima, nonché ad es: che richieste evadibili sono solo quelle che arrivano dagli interessati direttamente, i tempi di intervallo tra le visite, i tempi massimi di evasione delle richieste);

# La custodia dell'immobile

## Le modalità di visita del bene – la richiesta tramite PVP

Risulta eliminato l'inciso «La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche» (art. 560, ult. comma vecchia formulazione).

Resta però in vigore→

l'art. 4 comma 4 bis DL 2016 n. 59 (con in l. 2016 n. 119) norma transitoria: «La richiesta di visita di cui all'art. 560 c. 5 quarto periodo c.p.c., è formulata esclusivamente mediante il PVP, a decorrere dal 90 giorno.....»;

Le specifiche tecniche relative alle modalità di pubblicazione sul PVP ai sensi dell'art. 161 quater c.p.c. (DM Giustizia 5/12/2017) che descrivono l'iter di prenotazione della visita.

Sarebbe errato:

- > **A)** Legare indissolubilmente l'attuale c. 5 dell'art. 560 c.p.c secondo cui «le modalità del diritto di visita sono contemplate e stabilite nell'ordinanza di cui all'articolo 569» con la norma transitoria della riforma del 2016, facendo quest'ultima riferimento solo all'ipotesi della richiesta tramite PVP;
- > **B)** prevederne una sostanziale abrogazione per mancanza di previsione nell'art. 560 cpc.

**Il GE in ordinanza ex art. 569 cpc stabilirà anche le modalità di richiesta: anche (o eventualmente esclusivamente) tramite il portale.**

# .....E SULLO SFONDO L'AGGIUDICATARIO.....

## Spunti (positivi) di riflessione:

**La responsabilità ormai codificata** - di conservazione, manutenzione del bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e di tutela dell'integrità - del debitore (e del suo nucleo familiare) che resta all'interno dell'immobile sino al decreto di trasferimento →

Può valere:

- **ai fini dell'emissione dell'ordine di liberazione** (invogliando forse debitore e suoi familiari ad attivarsi di più di quanto sarebbe nella facoltà del custode e della procedura esecutiva);
- ma anche come **parametro normativo esplicito di riferimento** per una eventuale **tutela risarcitoria** a favore dell'aggiudicatario, per il peggioramento dello stato del cespite rispetto all'aggiudicazione, nei confronti:
  - **del debitore esecutato ivi compresi i familiari conviventi** che abbiano violato i suoi obblighi;
  - **del custode**, che violando i suoi obblighi di vigilanza (e con la diligenza che gli è propria) non abbia segnalato la situazione al GE o - delegato all'attuazione - non abbia prontamente dato corso alla liberazione;

(dando veste normativa a quei principi già fatti propri dalla già citata Cass. 2014/14675: ossia gli obblighi di diligenza, di buona fede e di «solidarietà sociale» a carico dei soggetti tenuti alla custodia e conservazione del bene aggiudicato)



**CHIAVI IN MANO?  
ALLA PROSSIMA PUNTATA....**