

**LE RELAZIONI DEL CUSTODE QUANDO L'IMMOBILE È OCCUPATO
DAL DEBITORE E DAI SUOI FAMILIARI, TRA PRASSI E RIFORME ***

*di Marco Angelone ***

1. Premessa: breve ricognizione della disciplina.

Il presente contributo ha lo scopo di analizzare i “doveri informativi” del custode giudiziale nella particolare e frequente ipotesi di occupazione del debitore (e dei suoi familiari conviventi) dell’immobile sottoposto ad espropriazione forzata. Essi si concretizzano nelle varie fasi della procedura esecutiva immobiliare nelle cosiddette “relazioni” redatte dal custode a seconda dei compiti assegnati.

Non di rado l’esito fruttuoso del procedimento è condizionato dalle modalità comunicative tra gli organi della procedura. Il tema, qui all’esame, va, dunque, inquadrato nel rapporto dialettico tra giudice dell’esecuzione ed ausiliari.

A partire dal 2005 le regole della custodia nella espropriazione immobiliare sono state significativamente incise dalle riforme del processo esecutivo, fino ad arrivare alle ultime modifiche ad opera del d.lgs. 149/2022, pubblicato in G.U. il 10 ottobre 2022, che, in attuazione della legge delega n. 206/2021 (riforma Cartabia), al Capo II, art. 3, 38° co., interviene nuovamente sui due principali articoli dedicati dal codice di rito alla custodia, in tema rispettivamente di nomina (art. 559 c.p.c.) e compiti (art. 560 c.p.c.).

Le nuove disposizioni si applicheranno a decorrere del 30 giugno 2023 e riguarderanno le procedure incardinate successivamente a tale data. Come meglio si dirà *infra*, le ultime modifiche si muovono nel

* Lo scritto trae spunto dall’ intervento al convegno “*La relazione del custode sulla occupazione dei beni ad opera del debitore esecutato e le successive*”, organizzato l’1 dicembre 2022 dall’Associazione Delegati Vendite Giudiziarie di Nocera Inferiore, presso la Biblioteca R. Pucci del Comune di Nocera Inferiore.

** Dottore di ricerca e cultore della materia in Diritto processuale civile presso l’Università degli Studi di Salerno, Dipartimento di Scienze Giuridiche (Scuola di Giurisprudenza)

solco, già in passato praticato dal legislatore, della trasposizione in diritto positivo di prassi c.d. virtuose diffuse negli uffici giudiziari.

L'attuale e vigente disciplina delle attività custodiale deriva, invece, dalla l. 12/2019, come corretta dalla Legge n. 8/2020 che ha esteso "retroattivamente" a tutte le espropriazioni immobiliari in corso la possibilità per debitore di rimanere nell'immobile pignorato fino al decreto di trasferimento e reintrodotta, a distanza di un solo anno dalla sua abrogazione, il sub procedimento semplificato di attuazione dell'ordine di liberazione.

Per converso, è implementata l'autonomia del custode in tema di locazione dell'immobile staggito, semplificato il regime del diritto di visita dei terzi potenziali acquirenti ed introdotto un generale dovere di vigilanza volto alla conservazione del bene pignorato a cui si accompagna un dovere di comunicazione del custode all'interno della procedura (v. *infra* § 5).

Le relazioni che competono al custode possono essere distinte in due categorie: *i*) quelle imposte dalla legge e correlate agli obblighi di rendicontazione, posto che al custode è comunque affidata la gestione di un patrimonio di terzi; *ii*) quelle facoltative, di genesi pretoria, che si traducono in resoconti per informare il giudice dell'esecuzione di talune attività di competenza del custode che si riflettono in modo significativo sulla stessa efficienza della procedura esecutiva.

Di ciò si darà conto nel prosieguo di questo lavoro, nel tentativo di individuare le fattispecie e i conseguenziali i momenti temporali (*recte*: le fasi) in cui le relazioni del custode entrano a far parte degli atti della procedura esecutiva immobiliare.

2. Gli obblighi informativi tipizzati nel codice di rito.

A prescindere dallo stato di occupazione del bene staggito, l'art. 560, 1° co., c.p.c. pone a carico del debitore e del terzo nominato custode l'obbligo di «rendere il conto a norma dell'articolo 593». Viene così estesa al custode giudiziario la disciplina dettata in materia di amministrazione giudiziaria. A ben vedere, si tratta dell'unico dovere informativo che la legge impone al custode nell'esercizio delle proprie funzioni.

Ne consegue che, al pari dell'amministratore, il custode: *i*) «nel ter-

mine fissato dal giudice dell'esecuzione, e in ogni caso alla fine di ciascun trimestre, deve presentare in cancelleria il conto della sua gestione e depositare le rendite disponibili nei modi stabiliti dal giudice» (1° co.); *ii*) «Al termine della gestione l'amministratore deve presentare il rendiconto finale» (2° co.); *iii*) «I conti parziali e quello finale debbono essere approvati dal giudice. Questi, con ordinanza non impugnabile, risolve le contestazioni che sorgano in merito ad essi, applicando le disposizioni degli artt. 263 e seguenti» (3° co.).

In forza delle suddette disposizioni è fatto obbligo al custode di rendere periodicamente il conto della gestione, sia alla fine di ogni trimestre (salvo che il giudice non abbia fissato scadenze più brevi), sia al termine della gestione. In questo modo il giudice dell'esecuzione può controllare lo svolgimento dell'attività "economica" sul bene staggito e, se del caso, impartire all'ausiliario le prescrizioni per migliorare il suo lavoro o per chiedere chiarimenti.

Si può cogliere una differenza: le relazioni trimestrali di gestione del custode vanno semplicemente trasmesse al giudice dell'esecuzione, mentre il rendiconto finale va necessariamente depositato in cancelleria. Ciò potrebbe significare che le prime si esauriscono in un rapporto di "controllo interno" tra giudice dell'esecuzione e custode. Il rendiconto finale, invece, assolve la valenza di "controllo esterno" la cui *ratio* va individuata nell'esigenza di consentire ai creditori ed al debitore di prendere visione del documento di gestione.

In particolare, i rendiconti finali hanno la struttura di un prospetto delle entrate e delle uscite e devono essere accompagnati dai documenti giustificativi (ossia i documenti utili al riscontro della veridicità delle singole partite) e devono essere redatti secondo le forme del procedimento di cui all'art. 263 del c.p.c.

Dal punto di vista temporale - ossia della individuazione della fase in cui va reso il conto finale - è facile ipotizzare che esso sia presentato dal custode in corrispondenza dell'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione che tecnicamente è anche l'udienza per l'approvazione del rendiconto.

Quando non ci sono attività di incasso somme, è prassi che il custode in luogo del rendiconto presenti al giudice dell'esecuzione una dettagliata relazione finale che riassume i compiti svolti in osservanza delle

prescrizioni di legge e di quelle ricevute dal giudice. Tale relazione conclusiva è, tra l'altro, propedeutica alla liquidazione del compenso.

In caso di estinzione del processo esecutivo, il custode è tenuto, ai sensi dell'art. 632, 3° co., c.p.c., a rendere «al debitore il conto, che è discusso e chiuso davanti al giudice dell'esecuzione».

3. *La rilevanza dell'occupazione dell'immobile da parte del debitore esecutato in tema di nomina e sostituzione del custode.*

La fattispecie di occupazione del bene da parte del debitore rileva, invece, sotto il profilo della nomina e sostituzione del custode.

L'art. 559 c.p.c. - tuttora rubricato «Custodia dei beni pignorati» - regola i profili della nomina e della sostituzione del custode.

Il sistema previgente, ossia prima delle riforme del 2005, era presidiato dal meccanismo della custodia c.d. "legale", cioè dalla previsione della costituzione automatica della custodia in capo al debitore esecutato per effetto del pignoramento.

Negli anni tale sistema si era rivelato non più adeguato rispetto ai tempi (sempre più dilatati) di durata delle procedure espropriative ed alle esigenze alle quali occorreva far fronte per scongiurare il rischio che le dette procedure si concludessero in maniera infruttuosa. Si era riscontrato, in particolare, che la normativa fosse oramai: *i)* anomala, attesa l'improbabilità che un debitore esecutato si adoperasse fattivamente nella gestione ed amministrazione di un bene del quale, all'esito della procedura espropriativa, non sarebbe stato più il proprietario; *ii)* anacronistica, in quanto adottata e pensata con riferimento ad un periodo storico in cui le procedure espropriative erano numericamente inferiori e si svolgevano in pochi mesi.

Alcuni uffici giudiziari avevano già ovviato a tali inconvenienti attraverso l'estensione del dettato normativo vigente, e cioè attribuendo portata generale al meccanismo di sostituzione del custode, prescritto al 2° co. dell'art. 559 c.p.c.

La l. n. 80 del 2005 ha poi riscritto l'art. 559 c.p.c. che oggi stabilisce il dovere del giudice dell'esecuzione di nominare, nella qualità di custode, una persona diversa del debitore: *i)* al momento del pignoramento, quando l'immobile staggito non è occupato dal debitore esecutato, vale a dire quando è libero ovvero è occupato da terzi; *ii)* in ogni

caso, cioè a prescindere dal fatto che il debitore occupi o meno l'immobile, e quindi che sia stato o meno automaticamente costituito custode col pignoramento, allorché viene emessa ordinanza di autorizzazione alla vendita ovvero di delega delle operazioni di vendita; *iii*) in caso di inosservanza, da parte de custode, degli obblighi su di lui incombenti, come già in parte chiarito dalla giurisprudenza di merito.

Quanto al soggetto che, in luogo del debitore, può svolgere le funzioni di custode, la norma identifica, al 4° co., nel professionista delegato e nell'istituto vendite giudiziarie coloro ai quali deve essere conferito l'incarico di custode giudiziario mediante l'ordinanza di vendita e/o di delega delle operazioni di vendita. Per cui, in ipotesi di vendita delegata, la scelta del custode deve ricadere necessariamente sulla persona del professionista incaricato.

Resta salva, comunque, la possibilità per il giudice dell'esecuzione di non avvalersi della custodia c.d. "giurisdizionale" o comunque del meccanismo della sostituzione, ogniqualvolta costui, «per la particolare natura» dei beni pignorati, «ritenga che la sostituzione non abbia utilità» (così il 4° co., primo periodo, art. 559 c.p.c.). Tale clausola costituisce una "valvola di sicurezza" alla quale ricorrere, essenzialmente, quando «i creditori siano restii ad assumersi le spese della custodia anche in ragione delle scarse prospettive di successo della vendita» o dello «scarso valore» del bene, ovvero allorché il debitore eserciti nell'immobile staggito una pubblica attività commerciale, tale da rendere facilmente visitabile l'immobile agli eventuali interessati.

4. La Relazione iniziale del custode

Il progressivo implemento dei compiti del custode ha determinato correlativamente un potenziamento dei profili informativi legati al corretto esercizio della funzione. Sin dalle primissime battute della procedura, si è ritenuto di valorizzare il rapporto di fattiva collaborazione tra giudice ed ausiliare.

Dopo la sostituzione del debitore e la conseguente nomina del professionista iscritto negli elenchi di cui all'art. 179 *ter* c.p.c., il custode è tenuto ad effettuare quella che in molti uffici è denominata "Relazione iniziale dell'attività custodiale".

Si tratta di un *report* di fondamentale importanza perché è propedeutico ad una ricognizione generale dello stato di occupazione del bene ed è soprattutto funzionale al buon esito della successiva udienza ex art. 569 c.p.c.

La relazione in questione serve soprattutto a segnalare tutte quelle problematiche che, a vario titolo, possono compromettere se non addirittura paralizzare la fase della vendita forzata. Si tende ad individuare “un contenuto obbligatorio” della prima relazione custodiale.

Tra le attività sottoposte a ricognizione si segnala l’esame preliminare del fascicolo d’ufficio che si sostanzia sia nelle verifiche di tutti gli adempimenti legati all’iscrizione a ruolo e alla trascrizione del pignoramento, sia nella indicazione delle parti (compresi i creditori intervenuti), del titolo esecutivo, del precetto e delle relative notifiche, del regime patrimoniale dell’esecutato, di eventuali comproprietari per gli adempimenti previsti dagli artt. 599 e 600 c.p.c., degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c., della completezza della documentazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c.

Se dall’esame del fascicolo emergono vizi procedurali, il custode è tenuto ad attendere le decisioni del giudice prima di procedere all’accesso. Superato questo vaglio, nella prima relazione, va poi inserita la descrizione delle operazioni primo accesso effettuato con l’esperto stimatore a cui segue la ricognizione generale del compendio (provenienza, continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore al pignoramento, gravami e formalità pregiudizievoli da cancellare).

In considerazione dell’impianto risultante dalle modifiche del 2019 e del 2020 - che tuttora distingue due fattispecie (c.d. doppio binario) correlate allo stato di occupazione dell’immobile pignorato, è di fondamentale importanza, anche ai fini dell’emissione dell’ordine di rilascio, che il custode segnali immediatamente al giudice dell’esecuzione se l’immobile è sottoposto alla speciale disciplina di cui all’art. 560. 3° e 8° co che, come noto, è prevista a tutela delle esigenze abitative del debitore e dei suoi familiari conviventi.

È auspicabile che il custode allegghi alla prima relazione il certificato dello stato di famiglia, il certificato storico di residenza del debitore e se questi è coniugato l’estratto per riassunto di matrimonio, nonché il titolo del terzo occupante – come, ad esempio, una locazione opponibile alla procedura - purché avente data certa anteriore alla trascrizione del

pignoramento.

Pare poi opportuno che il custode indichi, da subito, l'eventuale ubicazione condominiale dell'immobile, l'esistenza di beni mobili da asportare, e la presenza di rifiuti speciali.

Non è infine precluso al custode esprimere un parere sul valore di mercato del bene contenuto nella perizia di stima e sulla esaustività delle risposte fornite dal consulente tecnico d'ufficio rispetto ai quesiti disposti dal giudice dell'esecuzione nell'atto di nomina.

4.1. Segue: Le novità della riforma sull'art. 559 c.p.c. (d.lgs. n. 149/2022). L'introduzione dell'obbligo della relazione informativa iniziale.

Il d.lgs. n. 149/2022 - nel recepire i contenuti della delibera del Consiglio Superiore della Magistratura adottata all'esito della seduta del 7 dicembre 2021 di aggiornamento delle linee guida funzionali alla diffusione di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari - ha emendato l'art. 559 c.p.c.

In modo innovativo, la riforma accoglie il sistema della nomina anticipata del custode giudiziario al momento (e contestualmente) all'incarico dell'esperto stimatore.

Si ravvisa così l'opportunità di un supporto convergente e di un operato sinergico di professionalità distinte: l'una - quello dello stimatore - portatore di conoscenze e competenze specialistiche in ordine agli aspetti catastali, planimetrici, urbanistico-edilizi e di estimo; l'altra - quello del custode -, espressione di una formazione in discipline giuridiche, più idonea a cogliere le implicazioni legali salienti della connotazione urbanistica e dello stato di occupazione del cespite, soprattutto nella prospettiva di individuare eventuali situazioni opponibili alla procedura. Peraltro, la coordinata attività dei due professionisti trova la sua migliore espressione nel necessario esame congiunto della documentazione ipocatastale.

Nel nuovo regime, il provvedimento di contemporanea nomina dell'esperto stimatore e del custode giudiziale in sostituzione del debitore, diventa "il programma dell'attività custodiale", in cui il giudice dell'esecuzione enuclea, punto per punto, le attività e le istruzioni alle

quali il professionista dovrà attenersi per svolgere efficacemente il proprio lavoro di ausiliare. In alcuni uffici tale provvedimento risulta già standardizzato e, di volta in volta, aggiornato e completato dai giudici a cadenza semestrale.

In questa fase iniziale della procedura, il nuovo art. 559, 3° co., secondo capoverso, c.p.c. istituzionalizza l'obbligo del deposito della relazione informativa che il custode giudiziale deve redigere nel termine fissato dal giudice dell'esecuzione. Si tratta – come si è detto al § 4 - di un primo indispensabile dovere informativo (*report*) che l'ausiliario deve assolvere per mettere a conoscenza il giudice dell'esecuzione, in via preventiva, di tutte le questioni di fatto e di diritto legate al bene staggito e, in particolare, quelle riguardanti lo stato di occupazione dell'immobile.

Sulla scorta delle precise indicazioni contenute nell'atto di nomina, secondo il nuovo dettato, il custode dovrà, dunque, compilare una *check-list* riepilogativa delle verifiche effettuate (concernenti anche profili di regolarità della procedura esecutiva), dalla quale far emergere, in uno stadio ancora iniziale dell'espropriazione, eventuali criticità inficianti l'ulteriore corso del procedimento.

Va altresì segnalato che con l'entrata in vigore dell'emendato art. 559, 2° co., c.p.c la sostituzione del debitore avverrà nel nuovo regime automaticamente senza istanza del creditore.

Ciò dovrebbe consentire alla procedura la immediata riscossione di frutti e rendite cui il pignoramento dell'immobile si estende (articolo 2912 c.c.). Al contempo, il custode giudiziario potrebbe assolvere una funzione ricognitiva – transattiva (diffusa nella prassi) nei confronti del debitore, vale a dire un'attività informativa sulle possibili definizioni della procedura ancora praticabili senza addivenire alla liquidazione del compendio staggito (conversione del pignoramento, accesso al sovraindebitamento, chiusura con c.d. saldo e stralcio).

5. Le relazioni successive del custode funzionali all'assolvimento del dovere di vigilanza ex art. 560, 2° co. c.p.c.

In via generale, il custode provvede, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato (art. 65, 1° co., c.p.c.)

In aggiunta, il legislatore del 2019 ha poi introdotto un ulteriore e specifico dovere incombente sul custode, contenuto nell'attuale 2° co. dell'art. 560 c.p.c., costituito dal dovere di vigilanza sul debitore e sul nucleo familiare a tutela della conservazione ed integrità del bene pignorato.

Siffatto dovere di vigilanza presuppone che il custode sia persona diversa dal debitore e che l'attività di custodia sia esercitata con riguardo ad un immobile occupato dal debitore (ed eventualmente) da altre persone fisiche appartenenti al suo nucleo familiare. Su di essi grava, infatti, un dovere di diligenza ordinaria avente ad oggetto la conservazione e l'integrità dell'immobile.

Nell'assolvimento dei suddetti doveri di controllo, il custode dovrà segnalare al giudice dell'esecuzione con apposite relazioni - che possono definirsi "successive" - non soltanto le carenze nella conservazione e manutenzione del bene pignorato (comprensivo di frutti, accessori e pertinenze), ma anche il venir meno dei presupposti della prolungata occupazione (e, cioè, la permanenza dell'esecutato e dei suoi familiari), gli eventuali ostacoli frapposti alla visita dell'immobile, la concessione del cespite in godimento in assenza di autorizzazione e pure l'inottemperanza agli altri obblighi di legge gravanti sul debitore.

L'esercizio di una pregnante vigilanza comporta un dovere costante di informazione al giudice dell'esecuzione e l'espletamento di una serie di attività di monitoraggio, fra le quali senza pretesa di esaustività:

- l'esecuzione di periodici (ma frequenti) accessi all'immobile, nonché di un'accurata documentazione (anche fotografica) della situazione del bene sin dall'esordio delle operazioni di stima (alle quali partecipa, secondo la migliore prassi, anche il custode giudiziario anticipatamente nominato, allo scopo di poter confrontare le condizioni iniziali con quelle successive);

- il controllo, presso l'amministratore condominiale, del pagamento delle spese per la manutenzione e conservazione delle parti comuni condominiali, nonché la partecipazione alle assemblee del condominio (attività per la quale l'art. 3, comma 2, lett. b), d.m. Giustizia 15/5/2009, n. 80 prevede un apposito compenso);

- la sorveglianza sull'adempimento degli obblighi imposti al debitore dalla legge (pagamento di imposte e contributi, controllo di impianti termici), anche mediante accesso a uffici pubblici (se del caso, previa autorizzazione del giudice);

- la redazione di un preciso calendario, da concordare col debitore, per le visite degli interessati all'acquisto o, in mancanza di accordo, la documentazione delle attività svolte per pervenire ad un accordo;

- la completa e dettagliata verbalizzazione di tutte le attività compiute dal custode o delle circostanze riscontrate nell'immobile o nelle condotte dell'esecutato e dei suoi familiari.

Nell'esercizio delle attività di sua spettanza, il custode può anche avvalersi di collaboratori, che lo coadiuvano temporaneamente, sotto suo personale controllo e responsabilità, nel compimento di qualche specifica attività. Il legislatore, oltre ad enucleare in via generale e "per categoria" tali attività all'art. 560 c.p.c., a ben vedere ha compiuto una vera e propria tipizzazione delle stesse, mediante il d.m. 15 maggio 2009, n. 80 (recante «Regolamento in materia di determinazione dei compensi spettanti ai custodi dei beni pignorati»).

Ciò non esclude, però, che il giudice dell'esecuzione possa indicare ulteriori attività che il custode è chiamato a svolgere perché propedeutiche o di completamento rispetto a quelle indicate nel suddetto decreto. In tali casi, su richiesta del magistrato o per iniziativa dello stesso ausiliario, potrebbe rendersi necessaria la trasmissione di altre relazioni circoscritte ai nuovi compiti assegnati.

6. Il ruolo del custode ai fini dell'emanazione dell'ordine di rilascio anticipato ex art. 560, 6° co., cpc.

Il custode svolge altresì un ruolo determinante nella disciplina riguardante l'ordine di liberazione, oggi dettata nei 3°, 6° e 8° co. dell'art. 560 c.p.c. La disciplina vigente è ispirata da un sostanziale *favor debitoris*, con l'intento di tutelare per il maggior tempo possibile il diritto del debitore esecutato al godimento dell'immobile pignorato, tutte le volte in cui esso venga adibito dal debitore medesimo a propria abitazione.

Peraltro, l'art. 560 c.p.c. ha subito al 6° co. un'ulteriore modifica ad opera dell'art. 18 *quater* della legge n. 8/2020 di conversione del d.l. 162/2019 (cd. milleproroghe 2020) che ha esteso *ex tunc* l'impossibilità

di disporre la liberazione degli immobili pignorati (abitati dal debitore e dai suoi familiari) fino al decreto di trasferimento per tutte le procedure in corso.

È plausibile ritenere che la tutela abitativa possa essere invocata per un solo immobile e che, si presume, il debitore abiti nel luogo in cui risulta essere anagraficamente residente al momento della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento. Al riguardo, si è giustamente osservato che per identificare i cespiti sottoposti alla predetta disciplina speciale si deve avere riguardo esclusivamente alla loro destinazione catastale e che in ogni caso, il momento da considerare per identificare l'immobile come casa di abitazione del debitore coincide con la notifica dell'atto di pignoramento, con la conseguenza che sono irrilevanti eventuali trasferimenti di residenza anagrafica o effettiva dell'esecutato successivi alla ricezione dell'atto iniziale della procedura.

Non solo. Il medesimo *favor* viene esteso automaticamente a tutte le persone fisiche che sono familiari del debitore, «a qualsiasi titolo», purché abitino con quest'ultimo nell'immobile subastato. Giova precisare, a tale proposito, che l'utilizzo della congiunzione «e» da parte del legislatore («il debitore e i familiari», «abitato dal debitore e dai suoi familiari») autorizza una lettura restrittiva delle regole di nuovo conio, facendo ritenere che le stesse possono applicarsi al debitore, se occupa l'immobile da solo, cioè senza alcun familiare, ma non possono applicarsi ai familiari che abitano l'immobile senza il debitore.

In siffatta ultima ipotesi, dovrebbe applicarsi la regola generale della liberazione anticipata del bene staggito quale strumento processuale necessario per ottenere la migliore liquidazione nel più breve tempo possibile.

Fatto sta che per espressa previsione di legge e non senza severe critiche, il debitore e suoi familiari che abitano l'immobile espropriato conservano, fino alla pronuncia del decreto di trasferimento e salvo il verificarsi di una delle ipotesi di cui al 6° co.: *i*) il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze; *ii*) più in generale, il diritto di abitarvi.

Per gli immobili non adibiti ad abitazione del debitore e dei componenti del suo nucleo familiare la regola, invece, è quella che si rinviene nell'ultima parte del 6° co., secondo cui, ricorrendo tale circostanza il giudice «ordina la liberazione sentiti il custode ed il debitore».

Per bilanciare tale situazione di favore, la legge ha previsto l'istituto del rilascio anticipato che deve essere ordinato quando:

a) sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti;

b) 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;

c) il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico;

d) l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

Ciò che rileva per la presente indagine, è che il custode giudiziale dovrà segnalare al giudice - con apposita relazione - tutte quelle condotte ascrivibili al debitore e ai suoi familiari conviventi ritenute come illecite e/o contrarie dal disposto dell'art. 560, 6° co, c.p.c.

Il custode ha, dunque, il dovere di notificare immediatamente il giudice dell'esecuzione sulla presenza di atti o fatti riferibili ai comportamenti del debitore e del suo nucleo familiare che possono compromettere il risultato complessivo della tutela esecutiva.

La solerzia comunicativa del custode consente, infatti, al giudice di porre rimedio a tali inconvenienti mediante l'emanazione dell'ordine di rilascio anticipato.

Quanto alle modalità procedurali, l'ordine di rilascio anticipato deve essere emesso, ai sensi del 6° co., «sentiti il custode e il debitore». Ciò significa che esso è emesso in forma di ordinanza, previa instaurazione del contraddittorio, su iniziativa, di regola, del custode, in quanto soggetto sul quale grava *ope legis* un generale dovere di vigilanza sull'immobile espropriato e sui soggetti che lo occupano (v. *ante* § 5).

6.1. Segue: Il rispetto del lavoro dell'ausiliario quale nuova fattispecie di rilascio anticipato (d.lgs. 149/2022).

Il d.lgs. n. 149/2022 conferma l'impianto risultante dalle modifiche del 2019 e del 2020. In tema di rilascio del bene staggito permane un duplice regime fondato sullo stato di occupazione dell'immobile pignorato, in base al fatto che quest'ultimo (al momento del pignoramento) sia occupato dal debitore a fini diversi dall'abitazione oppure da un terzo privo di titolo opponibile alla procedura (primo caso) ovvero sia abitato dal debitore (secondo caso).

Nell'ottica di assicurare una maggiore autorevolezza alla figura dell'ausiliare (compreso quindi il custode) nell'esercizio dei suoi poteri, il nuovo 9° co. dell'art. 560 c.p.c. introduce una ulteriore situazione legittimante l'emissione dell'ordine di liberazione anticipato, vale a dire «il comportamento del debitore che rechi impedimento allo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice dell'esecuzione».

Ne consegue che debitore che beneficia della speciale tutela abitativa fino alla pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c., è tenuto a rispettare il lavoro del custode, evitando tutti quegli atteggiamenti (frequentissimi nella prassi) di pressione e/o resistenza per il corretto esercizio delle attività custodiali.

Nelle operazioni di accesso pare opportuno che il custode ammonisca il debitore del rischio della perdita del possesso del bene staggito qualora si frapponga al regolare svolgimento delle attività custodiali. In caso contrario, non resta che altro che relazionare al giudice per l'adozione dei provvedimenti consequenziali.

In questa configurazione, l'ordine di liberazione mira a garantire un corretto equilibrio tra gli interessi in gioco: da un lato, quello pubblicitario a liberare l'immobile per "vendere prima e meglio"; dall'altro l'interesse privatistico del debitore all'abitazione, avente natura di vero e proprio diritto "sociale" fondamentale, come tale idoneo (secondo quanto affermato dalla Corte Cost., sentenza 22 giugno 2021, n. 128) a comprimere - seppur in maniera temporanea - il pieno esercizio della tutela esecutiva.

7. I doveri informativi sull'attuazione dell'ordine di liberazione ad opera del custode. Le novità dell'ultima riforma.

Un altro compito del custode legato alla protratta occupazione del bene da parte del debitore riguarda l'attuazione dell'ordine di rilascio.

Sia nel vigente regime previsto all'art. 560, 6° co., c.p.c., ma anche in quello della riforma del 2022 – nuovo art. 560, 10° co., c.p.c. - l'attuazione dell'ordine di rilascio ha luogo sotto la responsabilità del custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione immobiliare, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c.

Nell'ipotesi di immobile abitato dal debitore e dai suoi familiari conviventi, l'ordine di liberazione costituisce un provvedimento autonomo e separato, emesso (salvi i casi di ordine anticipato per comportamenti violativi del debitore) contestualmente alla pronuncia del decreto di trasferimento. Tuttavia va segnalata la prassi di alcuni uffici di accoppiare in unico provvedimento (denominato "decreto di trasferimento del bene subastato con modalità di attuazione e rilascio") sia il decreto di definitivo trasferimento del bene in favore dell'aggiudicatario, sia l'ordine di rilascio ordinato al custode con relative prescrizioni circa i tempi e i modi delle operazioni di rilascio.

Nell'attuale disciplina l'ordine di rilascio è attuato dal custode soltanto «a richiesta dell'aggiudicatario» secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione immobiliare, senza la notifica del titolo e del precetto e dell'avviso di cui agli artt. 605 c.p.c. ss., e con l'attribuzione all'ausiliare di una ultrattività della funzione, sebbene limitata alla materiale liberazione di un immobile divenuto *medio tempore* di proprietà di altri.

Data la delicatezza delle operazioni di attuazione dell'ordine di rilascio, è consigliabile che il custode, una volta acquisito il certificato anagrafico di residenza (sempre che non risulti già agli atti) renda edotto l'aggiudicatario della facoltà di richiedere la liberazione, dovendo questi, altrimenti, provvedere a proprie spese nelle forme dell'esecuzione per rilascio ex art. 605 c.p.c.

Al fine di evitare che la procedura di subentri in uno stato di quiescenza in attesa delle determinazioni dell'aggiudicatario, il custode può assegnare a quest'ultimo un termine per esercitare tale facoltà.

Il d.lgs n. 149/2022 con il nuovissimo art. 560, 10° co., recependo le prassi già invalsa in molti uffici giudiziari, evita a monte tale perdita di tempo assegnando al custode il compito "obbligatorio" di attuare il provvedimento di liberazione dell'immobile pignorato secondo il procedimento semplificato ivi previsto senza chiedere alcun consenso. Ciò non accadrà quando l'aggiudicatario, previa comunicazione al custode, preferirà agire, *motu proprio* e a proprie spese, utilizzando il decreto ex art. 586 c.c. quale titolo esecutivo per l'esecuzione in forma specifica di rilascio di beni immobili.

Completata l'attività di attuazione dell'ordine di liberazione, il custode trasmetterà al giudice dell'esecuzione una dettagliata relazione finale che assurge a riassunto riepilogativo - e praticamente suggella la fine dei suoi compiti in vista delle successive fasi (riparto) della procedura.

8. Conclusioni

L'analisi delle norme vigenti e di quelle di imminente applicazione denota che la disciplina della custodia è in costante aggiornamento. A ciò contribuisce l'opera (meritoria) di precisazione degli uffici che, a prescindere da specifiche disposizioni di legge, tende a responsabilizzare il custode nell'assolvimento della funzione.

Cresce, dunque, l'importanza del custode e, di riflesso, aumenta proporzionalmente il suo dovere di comunicazione dell'attività svolta nell'ambito della procedura. Le relazioni custodiali rappresentano lo strumento tecnico per dare effettività all'attività di controllo e di direzione del procedimento prevista in capo al giudice dell'esecuzione.

Per quanto in precedenza riferito, i doveri informativi del custode a volte sono positivizzati in norme di legge, altre volte sono imposti dal giudice dell'esecuzione.

Tirando le fila del discorso, il custode relaziona nei seguenti momenti della procedura:

i) Dopo la nomina e sostituzione del debitore, mediante la relazione iniziale di custodia redatta sulla scorta delle precise indicazioni del giudice esplicitate nell'atto di conferimento dell'incarico e per lo più riferite al buon esito dell'udienza di autorizzazione della vendita forzata ex art 569 c.p.c. Con l'entrata in vigore della riforma del 2022 la relazione iniziale informativa diventa un vero e proprio obbligo informativo del custode verso la procedura.

ii) Dopo l'effettuazione del primo accesso, nel corso della indispensabile attività di vigilanza da effettuare sul debitore e dei i suoi familiari conviventi, il custode è chiamato a redigere una o più relazioni successive sullo stato di conservazione ed integrità del bene. I suddetti *report* vanno di volta in volta aggiornati dall'ausiliario e immediatamente trasmessi al giudice qualora si verificassero delle ipotesi che mettono a

repentaglio la fruttuosità dell'esecuzione forzata e come tali suscettibili di ordine di rilascio anticipato.

iii) All'esito delle operazioni di attuazione dell'ordine di liberazione, il custode ha l'onere di fornire al giudice un quadro finale riassuntivo delle attività custodiali. La relazione finale di custodia consente di procedere speditamente alle successive fasi dell'espropriazione immobiliare.

iv) In caso di immobile in cui è necessario espletare attività di riscossione o che comunque sia fruttifero, per legge, il custode deve sempre rendere il conto periodicamente (ogni tre mesi) e depositare la rendicontazione finale della gestione in corrispondenza della fase del riparto.

Bibliografia

ANGELONE, *La custodia dell'immobile*, in AA.VV., *La vendita immobiliare forzata*, a cura di IANNICELLI, MANCUSO, MUSIO, Milano, 2020, 261 e ss.

ANGELONE, *Il nuovo «modo» della custodia dopo la l. 12/2019*, in *Riv. es. forz.*, 2019, 3, 506 e ss.

ARSENI, *Poteri e compiti del custode nella espropriazione immobiliare dopo la legge 12/2019*, in *www.diritto.it*, 2019;

BATTAGLIESE, *La natura giuridica della custodia e la figura del custode giudiziario*, in *Riv. es. forz.*, 2013, 145 ss.

DE SANTIS, *La delega per l'efficienza del processo civile: poche (ma significative) novità e molte conferme*, *Comp. e dir. civ.*, 2022, 231 e ss.

DE SANTIS, *Il processo esecutivo nel «prisma» delle riforme processuali d'inizio secolo: tra efficienza della liquidazione forzata e garanzie del procedimento*, in *Le riforme del processo civile. Dalla digitalizzazione del processo alla negoziazione assistita*, a cura di DIDONE, Milano, 2014, 997 e ss.

FABIANI-PICCOLO, *Le modifiche di esecuzione forzata di cui alla legge di riforma (n. 206/2022) della giustizia civile. Note a prima lettura.*, in *www.giustiziainsieme.it*, 2022.

FANTICINI, *Il nuovo ordine di liberazione. Commento a prima lettura*

dell'art. 560 c.p.c., come riformato dall'art. 4 D.L. 14/12/2018, n. 135, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11/2/2019, n. 12, in www.inexecutivis.it, 2019;

FANTICINI, *La liberazione dell'immobile pignorato dopo la contro-riforma del 2019*, in www.inexecutivis.it, 2019;

FARINA, *In difesa dell'art. 560 c.p.c. e dell'ordine di liberazione c.d. anticipato*, in www.ilprocessocivile.it, 2019.

FARINA, *Le modifiche apportate dalla l. 11-2-2019, n. 12 alla conversione del pignoramento ed all'ordine di liberazione*, in *Riv. es. forz.*, 1, 2019, 149 ss.

FONTANA, *Custodia e vendita nell'espropriazione immobiliare*, in AA.VV., in *Le modifiche al codice di procedura civile previste dalla l. n. 80 del 2005*, in *Foro it.*, 2005, V, 124 e ss.

GIORDANO, *Note in punta di penna sul nuovo art. 560 c.p.c.*, www.ilprocessocivile.it, 2019;

MERLIN, *La vendita forzata immobiliare e la custodia dell'immobile pignorato*, in *Il processo civile di riforma in riforma*, II, a cura di CONSOLO, Milano 2006, 123 e ss.

MICCOLIS, *L'esecuzione forzata nella riforma che ci attende*, in www.questionegiustizia.it, 2021.

SOLDI, *Manuale dell'esecuzione forzata*, 5^a ed., Milano, 2016, 1462 e ss.

VITONE, *Analisi del nuovo art. 560 c.p.c. in seguito alla L. 11 febbraio 2019, n. 12*, www.lanuovaproceduracivile.com, 2019;

VITTORIA, *Il pignoramento immobiliare (artt. 555-562 c.p.c.)*, in *Codice commentato delle esecuzioni civili*, a cura di ARIETA, DE SANTIS e DIDONE, Milano, 2016, 1198 e ss.