

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AI CUSTODI NOMINATI NELLE PROCEDURE ESECUTIVE E NELLE CAUSE DI DIVISIONE
ENDOEXECUTIVE
ALL'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE
AI PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE OPERAZIONI DI VENDITA NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: MODALITÀ APPLICATIVE DELLA NUOVA DISCIPLINA ATTUATIVA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE

L'art. 4 secondo comma del DL n. 135 del 14 dicembre 2018 (Decreto-Legge convertito con modificazioni dalla L. 11 febbraio 2019, n. 12 in G.U. 12/02/2019 n. 36) ha sostituito interamente il testo previgente dell'art. 560 c.p.c., **garantendo il possesso dell'immobile pignorato al debitore e ai familiari conviventi sino al decreto di trasferimento.**

Dette disposizioni, ex quarto comma del citato art. 4 non si applicavano alle esecuzioni introdotte anteriormente alla data di entrata in vigore della legge di conversione.

La legge n. 8/2020 è intervenuta **nuovamente** sul testo dell'art. 560 c.p.c. prevedendo, all'art. 18 *quater* primo comma, la procedura di liberazione ad opera del custode, alternativa all'esecuzione per rilascio, nonché una dettagliata disciplina circa la sorte dei beni mobili contenuti nell'immobile pignorato e all'art. 18 *quater* secondo comma, in deroga a quanto previsto dall'art. 4 quarto comma, del D.L. n. 135 del 14 dicembre 2018, **l'applicabilità del nuovo testo dell'art. 560 c.p.c. anche alle procedure di espropriazione immobiliare pendenti** alla data di entrata in vigore della legge di conversione e nelle quali non sia stato pronunciato il provvedimento di aggiudicazione.

L'art. 560, sesto comma, c.p.c., nuova formulazione prevede che ***“A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti; ... Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'art. 586, secondo comma...”*** Quest'ultima norma stabilisce che *“...il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto”*.

Si sono prospettate diverse opzioni in ordine alle forme dell'ordine di liberazione previsto dal legislatore con la modifica di cui alla Legge di conversione n.8/2020; esigenze di interpretazione sistematica rendono preferibile la soluzione in base alla quale **l'ordine di**

liberazione, oggetto dell'istanza dell'aggiudicatario, può essere inserito nel decreto di trasferimento e non costituire provvedimento a sé stante.

Ciò comporta modifiche ed adempimenti nuovi, considerato che questa fase vede coinvolti: -
- l'aggiudicatario, promotore di un'istanza che, in precedenza, costituiva un atto d'ufficio collegato all'evento aggiudicazione;

il delegato, il cui avviso di vendita dovrà avere un contenuto informativo circa il diritto dell'aggiudicatario;

il custode, incaricato dell'attuazione dell'ordine di liberazione.

Si ritiene che l'aggiudicatario debba proporre l'istanza contestualmente al versamento del saldo prezzo, in modo da consentire al delegato di predisporre la minuta del decreto di trasferimento comprensiva dell'ordine di liberazione.

La fase attuativa dell'ordine di liberazione non potrà avere inizio se non dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento. In particolare, la norma ha previsto un adempimento, in precedenza non contemplato, costituito dalla "**notifica o comunicazione del decreto di trasferimento**": tenuto conto della finalità specifica della previsione e della sua collocazione all'interno della norma, si ritiene che l'incombente debba essere eseguito **solo nei confronti del debitore non costituito** e non anche a favore delle altre parti della procedura.

L'esecuzione del rilascio non potrà essere iniziata prima che siano decorsi 60 giorni dall'istanza dell'aggiudicatario e non oltre 120 giorni. L'attuazione materiale dell'ordine di liberazione nella nuova formulazione dell'art. 560 c.p.c., si differenzia espressamente dalla previsione di cui all'art. 605 e segg. c.p.c.; le modalità esecutive sono quelle contenute nella stessa norma in esame che, al comma 6 (dal terzo al settimo periodo), stabilisce i compiti del custode rispetto ai beni mobili rinvenuti all'interno del bene aggiudicato.

Quanto alle spese, si è ritenuto di porle a carico della procedura, come sinora disposto.

Le modifiche apportate all'art. 560 c.p.c. comportano modifiche dell'avviso di vendita ed adempimenti ulteriori che il Delegato dovrà espletare come segue:

A) L'avviso di vendita dovrà contenere anche la seguente comunicazione/informazione:

"L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura."

B) Qualora l'aggiudicatario promuova istanza di liberazione, nel termine sopra indicato, il Delegato dovrà inserire nella minuta del decreto di trasferimento il seguente paragrafo:

- *Il Giudice ordina la liberazione dell'immobile a cura del Custode, disponendo che il*

*debitore rilasci nella disponibilità del medesimo l'immobile, libero da persone e cose, non oltre **il termine di trenta giorni dalla comunicazione/notificazione del presente decreto**; dispone che il Custode dia attuazione all'ordine di liberazione con le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. comma 6, come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020, autorizzandolo ad avvalersi della forza pubblica ed a nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68 c.p.c. e senza le formalità di cui agli artt.605 e ss c.p.c.; dispone che in caso di mancato spontaneo rilascio, il Custode provveda a fissare la data di accesso per la liberazione dell'immobile **nel termine dei successivi trenta giorni**, dandone comunicazione con le modalità ritenute più opportune, previo accordo con gli ausiliari ed avvalendosi della Forza Pubblica; dispone che il Custode provveda ai sensi dell'art. 560, comma 6 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020, in ordine ai beni mobili che non debbono essere consegnati.*

- C) Dopo la firma del decreto di trasferimento, il Delegato provvederà a comunicare tale circostanza al custode, il quale provvederà alla successiva comunicazione del DT al debitore. Ove il debitore non sia costituito, tuttavia, il Delegato provvederà alla notifica del DT medesimo presso la Cancelleria.**

DISCIPLINA TRANSITORIA

IMMOBILI AD USO ABITATIVO OCCUPATI DA DEBITORE E FAMIGLIA

Per tale tipologia di immobili possono verificarsi tendenzialmente due ipotesi, da risolvere come segue:

- 1) **Ordine di liberazione non ancora emesso ma decreto di trasferimento già firmato:** pur contenendo il decreto già l'ordine di rilascio (attuabile autonomamente nelle forme dell'art.605 ss c.p.c.) questo Ufficio ritiene coerente - per esigenze di economia e di maggiore tutela dell'aggiudicatario – che il delegato inviti l'aggiudicatario a formulare apposita istanza, informandone poi il custode che attuerà la liberazione nelle forme del nuovo 560 c.p.c.
- 2) **Ordine di liberazione già emesso al di fuori del decreto di trasferimento (prima o dopo di esso):** il custode proseguirà a cura e spese della procedura anche in assenza di istanza, invitando i Delegati a farsi confermare la volontà dell'aggiudicatario di liberare il bene.

IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO/OCCUPATI DA TERZI

Alla luce della interpretazione più seguita dell'art.560 c.p.c. novellato, per i suddetti immobili

si provvederà alla loro liberazione all'esito dell'aggiudicazione (ovvero anche anticipatamente qualora siano occupati da terzi senza titolo o risultino abbandonati) **senza che si renda necessaria una specifica istanza dell'aggiudicatario, essendo sufficiente l'ordine di liberazione, che Isveg continuerà a richiedere come di consueto. Si invitano i delegati a riscontrare l'emissione di detto ordine prima della firma del decreto di trasferimento. Per lo smaltimento dei beni mobili si rinvia alle istruzioni ad hoc.**

Firenze, 17.12.2020

I Giudici dell'Esecuzione
Dott.ssa Laura D'Amelio
Dott.ssa Pasqualina Principale