

Nuova Esecuzione Immobiliare
D.L. 59/2016

*La liberazione senza Ufficiali Giudiziari
nelle esecuzioni immobiliari
con nomina del Custode*

L'art. 559 c.p.c., in tema di espropriazione forzata immobiliare, prevede la facoltà del Giudice dell'Esecuzione di nominare un Custode dei beni immobili pignorati, attribuendone i compiti.

Tale facoltà è attualmente esercitata nella grande maggioranza delle procedure esecutive immobiliari. Il custode si deve adoperare in modo tempestivo per curare la gestione dell'immobile pignorato e, qualora l'immobile pignorato sia occupato, deve occuparsi della liberazione.

La procedura esecutiva per la consegna o rilascio dell'immobile, prevista dagli artt. da 605 a 611 c.p.c., prevede l'intervento di un soggetto pubblico, che svolge in modo professionale un compito molto delicato:
l'Ufficiale Giudiziario.

Nel giorno e nell'ora stabiliti (preferibilmente condivisi con il Custode), l'Ufficiale Giudiziario, munito del titolo esecutivo, del precetto e del preavviso si reca nel luogo ove si trova l'immobile oggetto di rilascio, per dar corso all'esecuzione.

Rientra nei poteri e doveri dell'Ufficiale Giudiziario, ai sensi degli articoli 608 e 513 c.p.c., aprire porte, vincere la resistenza opposta dal debitore o da terzi, oppure allontanare persone che disturbano l'esecuzione.

L'Ufficiale Giudiziario può chiedere l'intervento della Forza Pubblica e chiedere l'assistenza di ausiliari (ad esempio il fabbro). Normalmente, in queste attività, il Custode Giudiziario assiste alle operazioni e, una volta ottenuto il rilascio dell'immobile, ne viene immesso nel possesso dall'Ufficiale Giudiziario.

L'articolo 4, comma 1) lettera d) del D.L. 59/16 – votato a maggioranza al Senato - prevede la sostituzione del quarto comma dell'articolo 560 con il seguente:

“Il provvedimento e' attuato dal custode secondo le disposizioni del Giudice dell'esecuzione immobiliare, senza l'osservanza delle formalita' di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se questi non lo esentano.

Per l'attuazione dell'ordine il giudice può avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68.”

Al quinto comma dell'articolo 560 è aggiunto:

“Gli interessati a presentare l’offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell’identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.”

Nasce anche l'
**<<Elenco dei professionisti che provvedono alle
operazioni di vendita dei beni pignorati>>**

Dovrà essere istituito un elenco, presso ogni Tribunale, dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita. L'iscrizione è vincolata all'obbligo di formazione iniziale e periodica (a pagamento) e al superamento di una prova scritta.

Presso ogni Corte di Appello sarà istituita una Commissione (tenuta, vigilanza e cancellazione).

In considerazione dell'iter parlamentare che deve svolgere il decreto legge, si ritiene utile svolgere le seguenti considerazioni:

- * una procedura esecutiva immobiliare può avere successo solo se gli aggiudicatari hanno certezza dei tempi necessari per entrare in possesso del bene acquistato;
- * la delicatezza dei compiti assegnati al Custode Giudiziario comporta le necessità di studio e specializzazione, utili al fine della formazione dell'esperienza indispensabile all'incarico;
- * il ruolo dell'Ufficiale Giudiziario è importante nella fase della liberazione dell'immobile e il costo per la procedura è tutto sommato ridotto.