

**ART. 560 CPC: COSA PREVEDONO LE LINEE  
GUIDA DEL 23.11.2020, REDATTE DAL TRIBUNALE  
DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

AVV. MARIA A. CHIARIZIO  
Foro di Santa Maria C. Vetere

Con linee guida del 23.11.2020, il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere è intervenuto per fornire lumi agli operatori del diritto circa quanto disposto dall'art. 560, VI comma, cpc, oggetto, nell'arco degli ultimi due anni, di due importanti, quanto discussi, interventi normativi, ovvero:

- il D.L. 135/2018, convertito col legge 12/2019, applicabile alle espropriazioni immobiliari iniziate dal 13.02.2019;
- e la L. n. 8 del 28.02.2020 (applicabile anche alle procedure espropriative già esistenti alla data di entrata in vigore della stessa – 01.03.2020 – con la sola eccezione di quelle per le quali, alla data dell'01.03.2020, era già intervenuta l'aggiudicazione).

Preliminarmente, va precisato che il novellato art. 560, VI comma, cpc, dispone che il giudice ordini, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare:

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

Ergo, salvo quanto sopra indicato, quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari, il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato, prima della pronuncia del decreto di trasferimento.

Cosa deve fare l'aggiudicatario se, per ottenere il rilascio dell'immobile, non preferisce ricorrere alla procedura di esecuzione per rilascio, ex art. 605 cpc, ma avvalersi della procedura di liberazione prevista dall'art. 560, VI comma cpc?

Vediamo come il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere ha sbrogliato la matassa, lette le ultime novelle che hanno riformato l'art. 560 cpc e letta anche la normativa emergenziale in punto di sospensione, distinguendo i casi in base alla data di inizio della procedura, delle specifiche fasi.

### **Ipotesi A): Esecuzioni pendenti a partire dalla data dell'01.03.2020, con immobile abitato dal debitore**

Per le esecuzioni pendenti a partire dall'01.03.2020, data di entrata in vigore della L. 8/2020, questo l'iter.

L'aggiudicatario o l'assegnatario deve fare apposita istanza al delegato.

L'istanza andrà, inderogabilmente, proposta contestualmente al versamento del saldo prezzo o, al più tardi, nel termine di trenta giorni dal versamento del saldo prezzo.

Il professionista delegato, a sua volta, dovrà sottoporre al G.E., contestualmente alla bozza del decreto di trasferimento, anche la bozza del provvedimento per l'attuazione della liberazione.

Il G.E. pronuncerà decreto di trasferimento contenente altresì l'ordine di liberazione.

Il custode provvederà ad attuare l'ordine di liberazione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss.

L'ordine di liberazione potrà essere attuato solo dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento nei confronti del solo debitore ed il custode potrà provvedervi solo dopo che siano trascorsi 60 giorni dalla pronuncia del

provvedimento di liberazione da parte del G.E., ma non oltre 120 giorni dall'adozione del detto provvedimento.

Il nuovo avviso di vendita dovrà contenere le sopra specificate indicazioni.

**Ipotesi B): Immobili abitati dal debitore, aggiudicati dopo il 13.02.2019 ed alla data dell'01.03.2020, con prezzo versato dall'aggiudicatario, cui non sia seguito il decreto di trasferimento a causa della sospensione prevista ex D.L. 18/2020**

Il giudice disporrà che il professionista delegato interpellati tempestivamente l'aggiudicatario affinché manifesti la propria volontà circa la richiesta di ordine di liberazione, secondo la nuova disciplina prevista ex art. 560 cpc (applicabile, vista la norma transitoria art. 18-quater D.L.162/2019 convertita da L. 8/2020).

Il professionista delegato stabilirà, nella comunicazione diretta all'aggiudicatario, un breve termine, possibilmente di massimo 10 giorni, affinché detto aggiudicatario esprima la sua intenzione circa l'ordine di liberazione.

Qualora l'aggiudicatario formuli istanza di liberazione, il professionista delegato dovrà allegare, alla bozza del decreto di trasferimento, anche la bozza dell'ordine di liberazione e la corrispondenza con l'aggiudicatario sul punto.

**Ipotesi C): Immobili abitati dal debitore, aggiudicati dopo il 13.02.2019 ed alla data dell'01.03.2020, con prezzo non ancora versato**

In questo caso, sempre applicabile il novellato art. 560 cpc, alla luce del summenzionato art. 18-quater D.L.162/2019 convertito da L. 8/2020, il professionista delegato dovrà interpellare l'aggiudicatario, informandolo del diritto di formulare l'istanza di liberazione ex art. 560 cpc, invitandolo a manifestare la propria volontà, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo, o, comunque, entro il termine massimo di giorni trenta dal versamento del saldo.

Il delegato provvederà, come sopra, alla redazione, quindi, anche della bozza dell'ordine di liberazione, inoltrandola con la corrispondenza con l'aggiudicatario al G.E.

**Ipotesi D): Esecuzioni pendenti, nelle quali l'immobile  
sia già stato aggiudicato alla data del 13.02.2019**

Si applica il vecchio testo di cui all'art. 560 cpc (quello anteriore alla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 135 del 14.12.2018).

Ergo, il G.E. emetterà l'ordine di liberazione, senza la necessaria istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

**Ipotesi E): Esecuzioni pendenti, nelle quali l'immobile  
non sia già stato aggiudicato alla data del 13.02.2019**

Si applicano, giusta art. 18-quater D.L.162/2019 convertito da L. 8/2020, le nuove disposizioni dell'art. 560 cpc, a prescindere dalla data di inizio della procedura: l'ordine di liberazione potrà essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 cpc e ss solo previa istanza dell'aggiudicatario.

**Immobili non destinati ad abitazione del debitore  
e della sua famiglia**

Per detti immobili, nel silenzio della legge, è prevista la prosecuzione della liberazione senza che si renda necessaria una specifica istanza dell'aggiudicatario.

**Sulle spese relative all'attuazione  
dell'ordine di liberazione**

Precisa il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere che esse gravano sulla procedura, come disposto ex art. 95 cpc ed ex art. 8 DPR 115/2002 (T.U.S.G.).

**Sui beni mobili che il custode rinviene all'interno  
del bene aggiudicato**

Sottolinea il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere che ogniqualvolta il custode, nella fase di liberazione, rinvienga dei beni mobili, compresi i documenti inerenti all'attività imprenditoriale o professionale, applicherà le disposizioni di cui all'art. 560, comma 6, cpc, periodo dal terzo al settimo, come novellato.



# **TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

## **UFFICIO ESECUZIONI**

### **LINEE GUIDA – NUOVA DISCIPLINA DELL'ART.560 C.P.C.**

I giudici dell'esecuzione del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, dott. Roberto Peluso, dott.ssa Elmelinda Mercurio, dott. Emiliano Vassallo, dott.ssa Giuseppina Vecchione, dott. ssa Linda Catagna, nell'esercizio del potere di direzione ex art. 484 c.p.c. delle procedure espropriative immobiliari e mobiliari loro assegnate, ed a seguito di riunione di area ex art 47 quater O.G., tenutasi in data odierna in modalità telematica, dispongono che i custodi giudiziari ed i professionisti delegati alle operazioni di vendita, nonché l'IVG nonché ancora il personale di cancelleria si attengano alle prescrizioni di seguito indicate.

#### ***Premessa ed inquadramento normativo***

L'art. 4, secondo comma, del DL n. 135 del 14 dicembre 2018 aveva 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, in forza del quarto comma del citato art. 4, non si applicavano alle esecuzioni introdotte anteriormente alla data di entrata in vigore della legge di conversione, ovvero 13 febbraio 2019.

La disciplina individuava dunque una *summa divisio* tra beni abitati dal debitore esecutato e beni non abitati dal debitore, incidendo notevolmente la pratica operatività dell'ordine di liberazione per gli immobili adibiti a casa del debitore.

La legge n. 8 del 28 febbraio 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 dell'ordine di rilascio contenuto nel decreto di trasferimento, alternativa all'esecuzione per rilascio vera e propria ad istanza del nuovo proprietario, 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, ovvero 1 marzo 2020, e nelle quali non sia stato pronunciato il provvedimento di aggiudicazione.

Ne consegue che:

- 1) Alle esecuzioni pendenti, nelle quali l'immobile sia già stato aggiudicato alla data del 13 febbraio 2019, si applica il vecchio testo dell'art. 560 c.p.c. (anteriore alla sostituzione operata dell'art. 4, secondo comma, del DL n. 135 del 14 dicembre 2018);
- 2) Alle esecuzioni pendenti, nelle quali l'immobile non sia già stato aggiudicato alla data del 13 febbraio 2019, si applica il nuovo testo dell'art. 560 c.p.c., come sostituito dall'art. 4, secondo comma, del DL n. 135 del 14 dicembre 2018, come integrato ex art. 18 quater primo comma legge n. 8/2020, a prescindere dalla data di inizio della procedura;
- 3) Nelle esecuzioni pendenti, a partire dalla data del 1 marzo 2020, l'aggiudicatario potrà formulare istanza al custode di attuare la liberazione del bene immobile, mediante la attuazione dell'ordine di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento.

### ***Indicazioni operative generali***

Vista la duplice riforma di cui sopra si è dato sinteticamente atto, i Giudici dell'esecuzione rappresentano ai professionisti che per quanto concerne gli immobili non abitati dal debitore esecutato, nulla muta in ordine alla prassi già in vigore nell'Ufficio. Per quanto concerne gli immobili abitati dal debitore e dal suo nucleo familiare, detta circostanza deve emergere dall'accesso all'immobile effettuato dal custode ed all'uopo, si è proceduto a modificare l'incarico del custode ( già pubblicato sul sito del Tribunale) con precise indicazioni operative soprattutto con riferimento alle c.d. ipotesi di violazione degli obblighi incombenti al debitore, e della possibile emissione del c.d. "ordine per violazione" o comunque di un ordine di liberazione emesso prima del decreto di trasferimento, il che rappresenta la eccezione alla regola nella attuale sistemazione legislativa. Per quanto concerne invece, più in particolare la emissione dell'ordine di liberazione ad istanza dell'aggiudicatario, la fattispecie deve essere riguardata con attenzione e tanto per il controverso dato letterale dell'ultimo comma dell'art.560 c.p.c.

### ***Modalità applicative della nuova disciplina dell'ordine di liberazione su istanza dell'aggiudicatario.***

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.”

Ebbene, la interpretazione del combinato disposto delle due norme cui i giudici dell'esecuzione intendono aderire è la seguente.

La disposizione di cui all'ultimo comma dell'art.560 c.p.c., nella parte in cui prevede la attuazione del provvedimento di cui all'art. 586, secondo comma, c.p.c., contiene una formula ellittica, ovvero dispone che il custode ottempera all'ingiunzione di rilasciare l'immobile (ovvero il provvedimento di cui all'art.586, secondo comma, c.p.c., appunto) all'aggiudicatario (e su istanza di questi) mediante l'attuazione dell'ordine di liberazione.

Questa interpretazione si traduce in termini pratici nella necessità di regolamentare innanzitutto, l'istanza dell'aggiudicatario, che diventa atto di impulso dell'attuazione della liberazione, ed il relativo procedimento, nonché di chiarire gli adempimenti nuovi da compiere, considerato che questa fase vede coinvolti: l'aggiudicatario, promotore di una istanza che, in precedenza, costituiva un atto d'ufficio adottato dal GE; il professionista delegato, il cui avviso di vendita dovrà avere un contenuto informativo circa il diritto dell'aggiudicatario; ed il custode, incaricato dell'attuazione dell'ordine di liberazione.

Si ritiene che l'aggiudicatario debba proporre l'istanza contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di trenta giorni dal versamento del saldo prezzo, in modo da consentire al professionista delegato di predisporre la bozza dell'ordine di liberazione ad istanza dell'aggiudicatario ( in proposito si rappresenta che i giudici dell'esecuzione hanno redatto un modello denominato Decreto di attuazione dell'ordine di rilascio del cespite trasferito)

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 e non anche a favore delle altre parti della procedura.

L'esecuzione del rilascio non potrà essere iniziata prima che siano decorsi 60 giorni dalla pronuncia del provvedimento di liberazione da parte del GE e non oltre 120 giorni dall'adozione del medesimo. L'attuazione materiale dell'ordine di liberazione nella nuova formulazione dell'art. 560 c.p.c. ultimo comma, 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 e che sono indicate analiticamente nel provvedimento del GE.

Giova chiarire che la emissione dell'ordine di liberazione a favore dell'aggiudicatario non può essere postuma o successiva al decreto di trasferimento, in quanto con il decreto de quo il bene viene trasferito ad altro soggetto (l'aggiudicatario appunto) ed il vincolo del pignoramento si trasferisce sul danaro ricavato dalla vendita.

Quanto alle spese, esse sono a carico della procedura in virtù della regola generale dell'art. 95 e dell'art. 8 T.U.S.G., ovvero dell'onere di anticipazione a carico del precedente e del carico delle spese che si ripartisce tra le parti (l'aggiudicatario non è parte dell'esecuzione).

### ***Ricadute concrete ed adempimenti.***

Le modifiche apportate all'art. 560 c.p.c e l'interpretazione a cui sono approdati i Giudici dell'esecuzione sopra sintetizzata, comportano quindi modifiche dell'avviso di vendita ad adempimenti ulteriori che il professionista delegato dovrà espletare e che nella sostanza possono così riassumersi:

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 o al più tardi nel termine di trenta giorni dal detto versamento. 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 professionista delegato dovrà sottoporre al giudice contestualmente alla bozza del decreto di trasferimento anche la **bozza del provvedimento per l'attuazione della liberazione** (c.d. Decreto di attuazione del cespite pignorato, come da modello qui allegato).

C) All'atto del deposito della bozza del decreto di trasferimento il professionista delegato deve sempre allegare la interlocuzione che ha avuto con l'aggiudicatario al fine di raccogliere o meno la istanza per la liberazione.

### ***Disciplina di raccordo***

Poiché l'entrata in vigore della nuova disciplina contenuta nell'art. 560 c.p.c. (dal 1.3.2020) si è sovrapposta al periodo di sospensione ex lege decretata dal DL 18/2020, occorre dare conto delle istanze di emissione di ordini di liberazione, trasmesse dai Custodi, per immobili abitati dal debitore, aggiudicati dopo il 13 febbraio 2019 e non sottoscritti dal giudice dell'esecuzione. Poiché, come rappresentato, la nuova disciplina della liberazione è applicabile a tutti i

procedimenti pendenti, tali istanze (predisposte secondo il vecchio modello) non potranno essere accolte sulla base delle considerazioni svolte.

Nel medesimo provvedimento il giudice provvederà a disporre che il professionista delegato interpelli tempestivamente l'aggiudicatario affinché manifesti il proprio intendimento circa la richiesta di ordine di liberazione secondo la nuova formulazione della norma; poiché il versamento del saldo prezzo è già stato effettuato, è necessario che il professionista delegato stabilisca nella comunicazione diretta all'aggiudicatario, un termine (si suggerisce non superiore a gg. dieci) affinché l'interessato provveda ad esprimere la propria intenzione in ordine alla liberazione.

Qualora l'aggiudicatario formuli istanza per la liberazione, il professionista delegato provvederà in sede di predisposizione del decreto di trasferimento ad allegare bozza di decreto ulteriore di cui al punto B).

Le indicazioni che precedono debbono necessariamente ricomprendere anche le ipotesi in cui l'immobile sia stato aggiudicato e il professionista delegato sia in attesa del versamento del saldo prezzo; poiché come chiarito nelle premesse, l'art. 560 c.p.c. nuova formulazione si applica a tutte le procedure pendenti, per le quali alla data del 13.2.2019 non si era ancora pervenuti all'aggiudicazione, il professionista delegato dovrà interpellare l'aggiudicatario, informandolo del diritto di promuovere ordine di liberazione, in tal caso invitandolo ad esprimersi entro e non oltre il saldo prezzo o comunque nel termine massimo di giorni trenta dal versamento del detto saldo.

All'atto del deposito della bozza del decreto di trasferimento il professionista delegato deve sempre allegare la interlocuzione che ha avuto con l'aggiudicatario al fine di raccogliere o meno la istanza per la liberazione.

### ***Liberazione immobili non a uso abitativo del debitore e della sua famiglia***

Deve, infine, per completezza esaminarsi la questione relativa alla liberazione degli immobili non destinati ad abitazione del debitore e del suo nucleo familiare.

Sebbene la nuova formulazione dell'art. 560 c.p.c. trascuri di dettare in proposito una specifica disciplina, si ritiene che la norma abbia semplicemente posto un limite alla discrezionalità del giudice dell'esecuzione, il cui esercizio deve tenere conto prioritariamente delle esigenze abitative del debitore, secondo le previsioni dettate. Pertanto, per gli immobili diversi dall'abitazione, si proseguirà a provvedere alla loro liberazione secondo la prassi in uso all'Ufficio senza che si renda necessaria una specifica istanza dell'aggiudicatario.

Deve, peraltro, segnalarsi che l'art. 560 c.p.c. al comma sesto ha previsto una nuova disciplina con riguardo ai beni mobili rinvenuti all'interno dell'immobile, innovando rispetto a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dal DL 59/2016.

Sebbene la collocazione della disciplina relativa alle modalità di consegna e smaltimento dei beni mobili rinvenuti (la norma non richiama più i "documenti inerenti all'attività imprenditoriale o professionale", ma stante l'identità di ratio non si ritiene di escludere tale categoria dal novero dei cd. beni mobili) potrebbe indurre a limitare la sua applicazione alla sola ipotesi di liberazione su istanza dell'aggiudicatario, appare ragionevole ritenere che ogni qualvolta il Custode, nella fase di liberazione del bene per qualsiasi motivo disposta, rinvenga dei beni mobili, debbono trovare applicazione le previsioni contenute all'art. 560 (nuova formulazione) comma 6, dal periodo terzo al periodo settimo, c.p.c.

Santa Maria Capua Vetere, li

*I Giudici dell'esecuzione*

*Dott. Roberto Peluso – Presidente di sezione*

*Dott.ssa Elmelinda Mercurio*

*Dott. Emiliano Vassallo*

*Dott.ssa Giuseppina Vecchione*

*Dott.ssa Linda Catagna*

*Si pubblica sul sito web.*

*S.M. Capua V. 23.11.2020*

Il Presidente del Tribunale  
Dott. Maria Casella  
