



DOCUMENTO

# RIFORMA CARTABIA: I NUOVI COMPITI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

## AREE DI DELEGA CNDCEC

Funzioni giudiziarie

## CONSIGLIERE DELEGATO

Giovanna Greco

## COMMISSIONE DI STUDIO

Esecuzioni mobiliari e immobiliari

## PRESIDENTE

Monica Pestilli

LUGLIO 2023



## A cura della Commissione di studio “Esecuzioni mobiliari e immobiliari”

### Consigliere delegato

Giovanna Greco - *Segretario CNDCEC e Consigliere delegato Area “Funzioni giudiziarie e ADR”*

### Presidente

Monica Pestilli

### Componenti

Francesco Arcidiacono  
Barbara Bonafiglia  
Francesca Casella  
Erika Capobianco  
Serena D’Agostino  
Patricia Di Tullio  
Stefania Fiertler  
Roberto Franceschi  
Patrizia Rosanna Goffi  
Maria Inzirillo  
Emma Ioppi  
Nicoletta Mazzagardi  
Manuel Mereu

Provvidenza Mirabile Aliquò  
Alessandra Moscone  
Sara Pennacchi  
Renato Penza  
Marisa Pezzella  
Mauro Regardi  
Pasqualino Riccioni  
Vittoria Rossotto  
Gaetana Rota  
Sergio Salvatori  
Enrico Villano  
Emanuela Zannoni  
Maurizio Zingales

### Esperti

Ernestina De Medio  
Antonino Geraci

Raffaele Rossi  
Francesco Turco

### Fondazione Nazionale di Ricerca dei Commercialisti

Cristina Bauco



## Sommario

PREMESSA	3
1. NUOVI COMPITI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO	4
2. LA NUOVA DISCIPLINA DELLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE (ART. 560 C.P.C.)	12
3. CRITICITÀ LEGATE ALLA “RIFORMATA” LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE DAI BENI MOBILI PRESENTI	18
4. LA “VENDITA DIRETTA” (ARTT. 568-BIS E 569-BIS C.P.C.)	20
4.1. Introduzione	20
4.2. La vendita diretta	21
4.3. Aggiudicazione senza gara	22
4.4. Aggiudicazione con gara	22
4.5. Alcune considerazioni	23



---

## Premessa

Il documento “Riforma Cartabia: i nuovi compiti del custode giudiziario” è il primo di una serie di approfondimenti che la Commissione Esecuzioni mobiliari e immobiliari del Consiglio Nazionale dedica alle novità della recente riforma del codice di procedura civile e delle disposizioni attuative.

È oramai noto che Il d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 con il quale è stata data attuazione alla legge 26 novembre 2021, n. 206, recante delega al Governo per l'efficienza del processo civile e per la revisione della disciplina degli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie e misure urgenti di razionalizzazione dei procedimenti in materia di diritti delle persone e delle famiglie nonché in materia di esecuzione forzata, è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 243 del 17 Ottobre 2022 (Suppl. Ordinario n. 38). Il decreto, unitamente ad altri provvedimenti normativi<sup>1</sup>, completa il processo di attuazione della riforma della giustizia in considerazione degli obiettivi posti nel PNRR per assicurare speditezza, semplificazione e razionalizzazione del processo civile e dei procedimenti speciali e novella il testo di alcune disposizioni relative al processo esecutivo, oggetto di reiterati interventi di riforma negli ultimi anni.

In questa direzione, in particolare, sono orientate le disposizioni che ridefiniscono i compiti del custode e valorizzano il ruolo del professionista delegato alle operazioni di vendita. Novità di particolare rilievo, inoltre, si ravvisa nell'introduzione del nuovo istituto della “vendita diretta” di cui agli artt. 568-*bis* c.p.c. e ss. attraverso il quale il debitore – a determinate condizioni – può essere autorizzato dal giudice dell'esecuzione a procedere direttamente alla vendita dell'immobile pignorato per un prezzo non inferiore al prezzo base indicato nella relazione di stima, favorendo in tal modo una rapida liquidazione.

---

<sup>1</sup> D.lgs. 10 ottobre 2022, n. 150 che attua la legge 27 settembre 2021, n. 134, recante delega al Governo per l'efficienza del processo penale, nonché in materia di giustizia riparativa e disposizioni per la celere definizione dei procedimenti giudiziari e del d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 151, recante Norme sull'ufficio per il processo in attuazione della legge 26 novembre 2021, n. 206, e della legge 27 settembre 2021, n. 134.



## 1. Nuovi compiti del custode giudiziario

Il d.lgs. n. 149 del 10 ottobre 2022 "Attuazione della legge 26 novembre 2021, n. 206, recante delega al Governo per l'efficienza del processo civile e per la revisione della disciplina degli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie e misure urgenti di razionalizzazione dei procedimenti in materia di diritti delle persone e delle famiglie nonché in materia di esecuzione forzata", pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 243 del 17 ottobre 2022<sup>2</sup> (d'ora in avanti d.lgs. n. 149/2022), ha profondamente innovato la disciplina della custodia.

Di seguito verranno esaminate le novità per l'attività dei custodi dei beni esaminando il contenuto degli artt. 559 e 560 c.p.c. modificati dall'art. 3, comma 38, lett. a) e lett. b), d.lgs. n. 149/2022. Come è noto, alla custodia sono dedicate differenti disposizioni. Sotto un profilo generale, unitamente al consulente tecnico e agli altri ausiliari del giudice, se ne occupano gli artt. 65-67 c.p.c.; sotto un profilo squisitamente correlato all'espropriazione immobiliare se ne occupano gli artt. 559 e 560 c.p.c., nonché l'art. 171 disp. att. c.p.c. (179-ter disp. att. c.p.c., 593 c.p.c., 574 c.p.c.).

Focalizziamo per l'istante la presente indagine sulle novellate disposizioni recate dagli artt. 559 e 560 c.p.c., effettuando, preliminarmente, il raffronto tra i testi delle disposizioni e commentando, successivamente, le modifiche apportate con la novella che connotano le disposizioni nei testi attualmente vigenti.

### ART. 559 C.P.C. ANTE RIFORMA CARTABIA

Col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, comprese le pertinenze, e i frutti senza diritto a compenso.

Su istanza del creditore pignorante o di un creditore intervenuto, il giudice dell'esecuzione, sentito il debitore, può nominare custode una persona diversa dallo stesso debitore. Il giudice provvede a nominare una persona diversa quando l'immobile non sia occupato dal debitore.

Il giudice provvede alla sostituzione del custode in caso di inosservanza degli obblighi su di lui incombenti.

Il giudice, se custode dei beni pignorati è il debitore e salvo che per la particolare natura degli stessi ritenga che la sostituzione non abbia utilità, dispone, al momento in cui pronuncia l'ordinanza con cui è

### ART. 559 C.P.C. POST RIFORMA CARTABIA

**Col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, compresi le pertinenze e i frutti, senza diritto a compenso.**

**Salvo che la sostituzione nella custodia non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o della amministrazione del bene o per la vendita, il giudice dell'esecuzione, con provvedimento non impugnabile emesso entro quindici giorni dal deposito della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, contestualmente alla nomina dell'esperto di cui all'art. 569, nomina custode giudiziario dei beni pignorati una persona inserita nell'elenco di cui all'art. 179-ter delle disposizioni di attuazione del presente codice o l'istituto di cui al primo comma dell'art. 534.**

<sup>2</sup> Il d.lgs. n. 149/2022 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.243 del 17 ottobre 2022 - Supplemento ordinario n. 38 - ed è vigente dal 18 ottobre 2022. In forza delle previsioni di cui all'art. 35 (Disciplina transitoria) le disposizioni del decreto, fatta salva differente disposizione, hanno effetto a decorrere dal 28 febbraio 2023 e si applicano ai procedimenti instaurati successivamente a tale data; ai procedimenti pendenti alla data del 28 febbraio 2023, continuano ad applicarsi le disposizioni anteriormente vigenti.



autorizzata la vendita o disposta la delega delle relative operazioni, che custode dei beni medesimi sia la persona incaricata delle dette operazioni o l'istituto di cui al primo comma dell'art. 534.

Qualora tale istituto non sia disponibile o debba essere sostituito, è nominato custode altro soggetto.

I provvedimenti di cui ai commi che precedono sono pronunciati con ordinanza non impugnabile.

**Il custode nominato ai sensi del secondo comma collabora con l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, redigendo apposita relazione informativa nel termine fissato dal giudice dell'esecuzione.**

**Il giudice provvede alla sostituzione del custode in caso di inosservanza degli obblighi su di lui incombenti.**

---

L'esame del testo riformato dell'art. 559 c.p.c., recante la disciplina della "Custodia dei beni pignorati" risulta attualmente composto da quattro commi, che risultano in linea con quanto disposto nell'art. 12, lett. d) e lett. e) della legge di delega. Al riguardo, la Relazione illustrativa dello schema di decreto legislativo recante l'attuazione della legge di delega, spiega come la novella abbia effettuato un riordino dei contenuti con l'intenzione di superare *"i dubbi ermeneutici indotti dal difetto di coordinamento con il successivo art. 560 c.p.c., come modificato dal legislatore nel 2019 e nel 2020"*.

Più specificatamente, il comma 1 dell'art. 559 c.p.c. risulta invariato rispetto alla versione precedentemente in vigore.

I commi 2 e 3 rappresentano invece le novità di maggior rilievo ed esplicitano, nei contenuti, prassi già in uso in numerosi tribunali, in particolar modo in quelli di maggiori dimensioni.

Rispetto al passato, la riforma anticipa la nomina del custode ai quindici giorni successivi il deposito della documentazione ex art. 567 c.p.c.<sup>3</sup> e non la colloca, sotto il profilo temporale, alla pronuncia dell'ordinanza di vendita. Si realizza altresì un considerevole ridimensionamento dell'onere di motivazione della nomina del custode, relegata alla circostanza dell'assenza di utilità per la conservazione dell'immobile. Nell'ordinarietà dell'agire del giudice dell'esecuzione, si impone quindi la nomina del custode entro un termine definito e contestualmente alla nomina dell'esperto di cui all'art. 569 c.p.c., così da favorire sinergia nell'espletamento delle relative attività e la successiva interlocuzione con il giudice dell'esecuzione, come peraltro indicato nelle buone prassi nel settore delle esecuzioni diffuse dal Consiglio Superiore della magistratura<sup>4</sup>. E, infatti, stando alla Relazione illustrativa dello schema di decreto legislativo recante l'attuazione della legge di delega, le nuove disposizioni si muovono nel solco, peraltro già praticato da passati interventi legislativi, della trasposizione in diritto positivo di prassi c.d. virtuose diffuse dagli uffici giudiziari.

---

<sup>3</sup> Giova altresì osservare che alla sostituzione del debitore, custode *ex lege*, in base a quanto previsto nel comma 1, il giudice provvede al momento della nomina dell'esperto e, dunque, entro quindici giorni dal deposito della documentazione ipocatastale. La mancata nomina del custode giudiziario sembrerebbe doversi motivare (da parte del giudice) adducendo l'assenza di utilità ai fini di conservazione o amministrazione del bene o per la vendita.

<sup>4</sup> Si tratta delle buone prassi diffuse dal CSM recanti l'aggiornamento delle Linee guida, n. 533/VV/2020, delibera del 6 dicembre 2021.



**ART. 560 C.P.C. ANTE RIFORMA CARTABIA**

Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'art. 593.

Il custode nominato ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità.

Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma.

Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti.

Le modalità del diritto di visita sono contemplate e stabilite nell'ordinanza di cui all'art. 569.

Il giudice ordina, 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, 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, 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. 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; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a 30 giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone

**ART. 560 C.P.C. POST RIFORMA CARTABIA**

**Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'art. 593.**

**Ad essi è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non autorizzati dal giudice dell'esecuzione.**

**Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino alla pronuncia del decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal nono comma.**

**Nell'ipotesi di cui al terzo comma, il custode giudiziario ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità.**

**Il custode giudiziario provvede altresì, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, alla amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità.**

**Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti, secondo le modalità stabilite con ordinanza dal giudice dell'esecuzione.**

**Il giudice dell'esecuzione con provvedimento opponibile ai sensi dell'art. 617, ordina la liberazione dell'immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare oppure occupato da un soggetto privo di titolo opponibile alla procedura non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni.**

**Salvo quanto previsto dal nono comma, il giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.**

**Il giudice dell'esecuzione, sentite le parti ed il custode, ordina la liberazione dell'immobile pignorato quando è ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti o comunque impedito lo svolgimento delle attività degli ausiliari del**



lo smaltimento o la distruzione. 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, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza, con le modalità definite nei periodi dal secondo al settimo del presente comma.

Al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione.

Fermo quanto previsto dal sesto comma, 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 ai sensi dell'art. 586.

**giudice, quando l'immobile non è adeguatamente tutelato o mantenuto in uno stato di buona conservazione, quando l'esecutato viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico.**

**L'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi. Per l'attuazione dell'ordine di liberazione il giudice può autorizzare il custode ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non devono essere consegnati il custode intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a 30 giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente mediante atto notificato a cura del custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne cura lo smaltimento o la distruzione.**

---

Esaminando l'art. 560 c.p.c., risulta di evidenza l'opera di sistematizzazione operata in ordine ai contenuti del testo previgente, confermata dalla circostanza che le modifiche apportate appaiono meno significative di quelle introdotte con la revisione dell'art. 559 c.p.c.

Il comma 1 dell'art. 560 c.p.c. resta invariato rispetto alla versione previgente.

Nel comma 2 viene previsto il divieto di locazione che in precedenza caratterizzava il contenuto del comma 7.

Il comma 3 resta immutato, fatta salva la precisazione relativa alla perdita di possesso dell'immobile da parte del debitore e dei suoi familiari conviventi, che viene fatta coincidere con la pronuncia del decreto di trasferimento, eliminando eventuali contenziosi legati alla precedente locuzione, che individuava nel "decreto di trasferimento" tale avvenimento, con possibili interpretazioni divergenti circa la data di pronuncia, deposito o trascrizione.

Il comma 4 ricalca sostanzialmente nella sua interezza il previgente comma 2, dando risalto al dovere del custode di vigilare sui comportamenti del debitore e dei suoi familiari nel possesso dell'immobile, in pendenza della procedura esecutiva. Si tratta della vigilanza sull'obbligo di conservazione





dell'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e dell'obbligo di mantenerne e tutelarne l'integrità. Al riguardo, è doveroso evidenziare come i soggetti considerati nel secondo comma non coincidano con quelli del terzo comma, dal momento che gli obblighi di conservazione dell'immobile e della tutela della sua integrità non ricadono sul debitore e sui familiari che con esso convivono (come individuati nel comma 3), bensì sul debitore e il suo nucleo familiare, sembrando pertanto ricompresi nell'ambito applicativo della disposizione anche i familiari che, anche solo per periodi temporanei, non siano con lo stesso conviventi. Giova osservare, a tal proposito, che non esiste perfetta coincidenza tra famiglia nucleare e nucleo familiare, in quanto la prima ricomprende i coniugi e i figli, mentre il secondo può ricomprendere anche parenti che non ne fanno parte (ad esempio genitori o nipoti). Ovviamente l'utilizzo della congiunzione "e" che compare nella formulazione di entrambi i commi sta a indicare il riconoscimento di ampia e piena tutela anche all'esecutato che abiti l'immobile senza familiari con esso conviventi (il debitore *single*), in modo da salvaguardare " ... la natura individuale del diritto di abitazione e l'esigenza di evitare ingiustificate differenziazioni di trattamento, difficilmente compatibili con il principio di eguaglianza..."<sup>5</sup>.

Per quanto attiene al comma 5 non è dato rinvenire nel testo previgente disposizioni dai contenuti simili. In esso vengono regolamentate le modalità di amministrazione e gestione dell'immobile pignorato, assegnando al giudice dell'esecuzione il potere autorizzativo delle azioni necessarie; in forza della medesima disposizione, il custode esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità.

Il comma 6 riunisce, sostanzialmente, i previgenti commi 4 e 5, ampliando le possibilità di regolamentazione delle modalità del diritto di visita dell'immobile pignorato, prevedendo la possibilità che la relativa ordinanza possa anche distinguersi da quella di cui all'articolo 569 c.p.c.

I commi 7-10 regolamentano l'importante fase della liberazione dell'immobile, innovando parzialmente quanto precedentemente previsto ai commi 6 e 8. La Relazione illustrativa dello schema di decreto legislativo di attuazione della legge di delega pone in evidenza come il comma 7 ricalchi, quasi pedissequamente, la formula della legge di delega, con l'uso di un presente deontico (ordina) e l'integrazione di un'espressa specificazione in ordine al regime di impugnazione dell'ordine di liberazione, con valenza meramente ricognitiva di quanto statuito dall'art. 560 c.p.c. prima delle riforme del 2019 e di quanto affermato costantemente dal giudice di nomofilachia nei suoi precedenti.

Nella nuova formulazione delle disposizioni si è prescelto di individuare positivamente la casistica in cui il giudice può ordinare la liberazione dell'immobile, fissandone la contemporaneità con l'emissione del decreto di trasferimento; in tal modo, viene meno l'impostazione adottata nel previgente comma 8 secondo il quale, quando l'immobile pignorato era abitato dal debitore e dai suoi familiari, il giudice non poteva mai disporre il rilascio del medesimo prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c. Restando tuttavia ferme le previsioni contenute nel comma 6 dell'art. 560

---

<sup>5</sup> Così espressamente la Relazione illustrativa dello schema di decreto legislativo recante l'attuazione della legge di delega.



c.p.c. previgente, il giudice ordinava comunque la liberazione dell'immobile quando il debitore era di ostacolo all'attività dell'ausiliario.

Al comma 9 vengono ampliate le ipotesi, esplicitamente disciplinate, in cui il giudice può disporre la liberazione dell'immobile, prevedendo le fattispecie relative all'impedito svolgimento dell'attività degli ausiliari del giudice e alla generica violazione, da parte dell'esecutato dei doveri che la legge pone a suo carico. La liberazione potrà essere disposta dal giudice sentite le parti e il custode e non più solo il debitore e il custode, assegnando un nuovo ruolo ai creditori nell'iter formativo del provvedimento di liberazione.

Il comma 10 riproduce, infine, la previsione dell'onere del custode in riferimento all'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile, eliminando la necessità dell'impulso da parte dell'aggiudicatario e prevedendo che il custode provveda alla liberazione sempre, salvo espresso esonero da parte del medesimo aggiudicatario.

In coerenza anche con quanto previsto dall'art. 171 disp. att. c.p.c., i provvedimenti del giudice dell'esecuzione regolamentano, nel caso specifico, le modalità di attuazione dell'ordine di liberazione.

Le spese conseguenti la liberazione dell'immobile sono poste a carico della procedura e la derelizione dei beni mobili viene disciplinata in modo simmetrico a quanto previsto nella versione previgente, fatta salva la soppressione della (ridondante) indicazione dei giustificati motivi a sostegno dei casi di urgenza previsti per l'asportazione dei beni in un termine differente da quello previsto (non meno di trenta giorni dall'intimazione).

Alla luce dell'esposizione di quanto sopra possono effettuarsi alcune considerazioni di insieme sulle disposizioni relative alla custodia e al modo della custodia.

Nell'ambito della procedura esecutiva è di tutta evidenza la funzione pubblicistica assunta dal custode – quale ausiliario della giudice – apprezzabile sia dal punto di vista processuale (per un'esigenza di ordine pubblico del processo), sia dal punto di vista sostanziale. Nello specifico, il custode deve provvedere ai propri compiti di conservazione e amministrazione con la diligenza del *bonus pater familias* e, all'occorrenza, secondo le direttive del giudice.

Alla luce della normativa prevista nel codice, ricaviamo che il ruolo del custode si sostanzia in un'attività gestoria del bene pignorato e di vigilanza della sua conservazione ed integrità. Inoltre, gli appartiene il compito di consentire e guidare la visita di potenziali acquirenti e, soprattutto, di rendere conto al giudice delle eventuali difficoltà riscontrate nell'adempimento dei suoi doveri ai fini dell'emissione anticipata dell'ordine di liberazione. Tali potrebbero essere le resistenze del debitore all'attività di visita di potenziali acquirenti o l'eventuale stato di cattiva conservazione del bene.

Ciò non deve indurre a ritenere che il ruolo di custode debba essere necessariamente ricoperto da un soggetto privo di ogni rapporto con i beni pignorati. Infatti, dall'esame del dato normativo emerge chiaramente che, dal momento in cui l'ufficiale giudiziario procede alla notifica dell'atto di pignoramento, è il debitore ad essere costituito custode dei beni pignorati, unitamente agli accessori ed alle pertinenze (c.d. **custodia legale**).



Tuttavia, non può trascurarsi che il custode è pur sempre un ausiliario del giudice e dunque lo stesso non può assolutamente disporre dei beni, né tanto meno goderne, ma è tenuto a conservare e curare gli stessi in funzione della vendita o dell'assegnazione.

Come accennato nella disamina del testo, il secondo comma dell'art. 559 c.p.c. consente che, su istanza del creditore pignorante o di un creditore intervenuto, possa essere nominato custode un soggetto diverso dal debitore (c.d. **custodia giurisdizionale**); da tale disposizione si desume, dunque, che il debitore ottiene automaticamente la qualifica di custode fin dal momento della notifica del pignoramento.

Tale *favor* nei confronti del debitore opera fino al momento in cui viene pronunciata l'ordinanza con cui si autorizza la vendita o si dispone la delega delle relative operazioni, in quanto da tale momento custode diventa la persona incaricata delle predette operazioni o l'istituto di cui all'art. 534 del c.p.c.

La scelta del custode non è rimessa alla discrezionalità del giudice, ma è la stessa legge a stabilire che la custodia debba essere affidata al professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. o all'istituto vendite giudiziarie. Infatti, il d.lgs. n. 149/2022 ha modificato il secondo comma dell'art. 559 c.p.c., prevedendo la nomina anticipata del custode, contestualmente alla nomina dell'esperto e ribadendo la ristretta cerchia dei soggetti abilitati all'incarico, da individuare in uno dei professionisti delegabili per le operazioni di vendita, inseriti nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c., ovvero nell'istituto vendite giudiziarie (I.V.G.).

Inoltre, in un'ottica di semplificazione e di celerità procedurale, al comma 2 è stata introdotta la clausola di salvezza *"Salvo che la sostituzione nella custodia non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o della amministrazione del bene o per la vendita"*, in forza della quale al giudice dell'esecuzione è attribuita la facoltà di non provvedere alla sostituzione del debitore con un custode giudiziario.

Il successivo terzo comma dell'art. 559 c.p.c. recepisce i nuovi compiti del custode giudiziario<sup>6</sup> cioè il controllo, in ausilio all'esperto stimatore nella prospettiva di favorire la collaborazione tra i due ausiliari, della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con l'aggiunta di una relazione informativa nel termine che il giudice dell'esecuzione, nell'esercizio dei poteri di direzione della procedura, avrà cura di fissare.

Orbene, dalla nuova formulazione della norma, si evince la *ratio* della riforma volta a delineare la funzione della custodia giudiziale come istituto non più limitato alla conservazione del compendio immobiliare ma orientato alla futura vendita del bene.

Preliminarmente, quanto ai tradizionali compiti riconosciuti al custode dalla previgente normativa, possono schematicamente e sinteticamente essere indicati quello di:

- **Conservazione.** L'attività principale devoluta al custode è quella di vigilare sulla conservazione del bene al fine di garantire la sua futura aggiudicazione e vendita, in un'ottica di soddisfacimento

---

<sup>6</sup> Cui peraltro si sommano le attività specificatamente individuate nel decreto del Ministero della giustizia 15 maggio 2009, n. 80, recante *"Regolamento in materia di determinazione dei compensi spettanti ai custodi dei beni pignorati"*, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 150, del 1° luglio 2009.



delle pretese creditorie. Pertanto, il custode – in virtù del rapporto diretto che egli ha con il bene pignorato – è tenuto alla vigilanza della manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso e a lui spetta il compito di chiedere al giudice l'autorizzazione per le eventuali riparazioni. L'attività di verifica si sostanzia in visite periodiche finalizzate a controllare tanto il comportamento del debitore (laddove il bene permanga nella disponibilità dello stesso), quanto lo stato di manutenzione; le verifiche si fanno maggiormente pregnanti nei casi in cui l'immobile sia libero e dunque, tendenzialmente, più soggetto a incuria e furti.

- **Gestione.** Altra attività tipica del custode è la gestione e l'amministrazione dell'immobile pignorato. Egli potrà, se autorizzato dal giudice, stipulare contratti di godimento o recedere da quelli in essere. Difatti, il debitore pignorato non avrà la possibilità di farlo essendo privato della proprietà e dei diritti a lui spettanti. Altresì potrà ricevere i canoni di locazioni e versarli sul libretto della procedura esecutiva.

Dalle attività e dal dovere di conservazione e gestione a lui pertinenti, ne discende che al custode spetta la legittimazione processuale necessaria per procedere all'intimazione di convalida di sfratto per i rapporti di locazione pendenti e opponibili e, senza dubbio, per procedere alle azioni possessorie tese ad evitare che il bene oggetto di custodia possa subire danni materiali. Non si dubita che per tutte queste attività in ultimo indicate, occorre ottenere l'autorizzazione del giudice.

- **Rapporti con gli interessati all'acquisto e l'esperto.** Spetta al custode avere rapporti con i potenziali acquirenti e, a tal fine, viene ordinato dal giudice di accompagnarli presso l'immobile posto in vendita e a dare loro tutte le informazioni concernenti lo stesso. La medesima attività di assistenza deve essere effettuata a favore dell'esperto nominato che procederà alla perizia. Il motivo per il quale al custode è devoluta la gestione dei rapporti con gli offerenti e con l'esperto al fine di accedere all'immobile, è rinvenibile nella circostanza che lo stesso custode era tenuto a relazionare periodicamente al giudice sul comportamento del debitore. In buona sostanza, si è voluto realizzare che il custode fosse l'ausiliario che si occupasse di tutte le attività afferenti all'accesso diretto all'immobile, affinché, valutato il comportamento del debitore esecutato, suggerisse o meno l'applicazione dell'art. 560 c.p.c. co. 6 che prevedeva che *"Il giudice ordina, 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, 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, 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"*.

Accanto a tali attività, con l'intervento del decreto legislativo n. 149/2022 si è assistito ad un incremento dei compiti del custode giudiziario.

Il nuovo dettato normativo prevede, infatti, che il giudice debba nominare, entro quindici giorni dal deposito della documentazione ipocatastale, il custode giudiziario il quale dovrà verificare, di concerto con l'esperto stimatore, la completezza della documentazione depositata dal creditore e procedere alla redazione di apposita relazione informativa nel termine fissato da giudice.



Appare evidente che la finalità della riformulazione normativa è non solo quella di assicurare il diritto di visita dell'immobile, bensì anche di consentire la collaborazione con il perito nominato per il controllo della documentazione ipocatastale, il tutto nell'ottica della vendita dell'immobile stesso.

Ulteriori rimedi consistono nella liberazione in tempi più celeri dell'immobile occupato *sine titulo* ed infatti il legislatore ha provveduto anche a modificare l'art. 560 c.p.c. in tema di liberazione dell'immobile. Specificamente, la riforma affida al custode giudiziario l'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato seguendo le disposizioni del giudice dell'esecuzione senza le formalità previste dagli artt. 605 e ss. c.p.c.

Dunque, ne consegue che il custode non è più tenuto a notificare preventivamente il precetto di rilascio né il successivo preavviso di soggio ma potrà procedere allo sgombero dei beni mobili limitandosi a rispettare le direttive impartite dal giudice nell'ordine di liberazione.

In tal modo, il legislatore ha inteso favorire un intervento del custode giudiziario in sostituzione dell'ufficiale giudiziario facendone le veci nel dare esecuzione all'ordine di liberazione dell'immobile pignorato, senza osservanza delle formalità in punto di esecuzione in forma specifica per rilascio di immobile (artt. 605 e ss. c.p.c.), come prevede la nuova formulazione dell'art. 560, comma 10, c.p.c.

Va infatti ricordato che il custode giudiziario, pur essendo investito per effetto della nomina del giudice di funzioni e responsabilità di estrema rilevanza<sup>7</sup>, è pur sempre un professionista privato che ha un interesse personale a completare, diligentemente e celermente, il proprio compito al fine di conseguire il compenso liquidato dal giudice al termine dell'incarico e sulla base di un tariffario normativamente previsto.

## 2. La Nuova disciplina della liberazione dell'immobile (art. 560 c.p.c.)

LA PROCEDURA DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE  
ANTE RIFORMA

LA PROCEDURA DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE  
POST RIFORMA CARTABIA

Art. 560 c.p.c.

Modo della custodia

Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'art. 593.

Il custode nominato ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità.

Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'art. 593.

**Ad essi è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non autorizzati dal giudice dell'esecuzione.**

<sup>7</sup> È doveroso rammentare che per la giurisprudenza di legittimità, il custode esercita una funzione pubblica temporanea quale *longa manus* dell'organo giudiziario e partecipa sotto tale veste alla procedura esecutiva, provvedendo alla conservazione dei beni sottoposti a vincolo e alla relativa amministrazione; in termini, recentemente, Cass. civ., sez. III, 13 ottobre 2019, n. 4149, che, aderendo al prevalente indirizzo, annovera il custode tra i soggetti indicati nell'art. 1471, comma primo, n. 2, c.c. cui è fatto divieto di acquistare.



Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma.

Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti.

Le modalità del diritto di visita sono contemplate e stabilite nell'ordinanza di cui all'art. 569.

Il giudice ordina, 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, 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, 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. A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione. 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, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità definite nei periodi dal secondo al settimo del presente comma.

**Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino alla pronuncia del decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal nono comma.**

**Nell'ipotesi di cui al terzo comma, il custode giudiziario ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità.**

**Il custode giudiziario provvede altresì, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, alla amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità.**

**Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti, secondo le modalità stabilite con ordinanza del giudice dell'esecuzione.**

**Il giudice dell'esecuzione, con provvedimento opponibile ai sensi dell'art. 617, ordina la liberazione dell'immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare oppure occupato da un soggetto privo di titolo opponibile alla procedura non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni.**

**Salvo quanto previsto dal nono comma, il giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.**

**Il giudice dell'esecuzione, sentite le parti ed il custode, ordina la liberazione dell'immobile pignorato quando è ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti o comunque impedito lo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice, quando l'immobile non è adeguatamente tutelato o mantenuto in uno stato di buona conservazione, quando l'esecutato viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico.**

**L'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico**





Al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione.

Fermo quanto previsto dal sesto comma, 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 ai sensi dell'art. 586.

**dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi. Per l'attuazione dell'ordine di liberazione il giudice può autorizzare il custode ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato a cura del custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne cura lo smaltimento o la distruzione.**

La nuova versione dell'art. 560 c.p.c. conferma l'impianto risultante dalle modifiche del 2019 e del 2020 distinguendo due ipotesi correlate allo stato di occupazione del bene pignorato: con la prima, se l'immobile non è abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, o se è occupato da un soggetto privo di titolo opponibile alla procedura, l'ordine di liberazione viene pronunciato, al più tardi, al momento della pronuncia dell'ordinanza di vendita; con la seconda, se l'esecutato e i familiari con lui conviventi abitano l'immobile, la liberazione è ordinata dal giudice: a) quando pronuncia il decreto di trasferimento; b) quando è ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti o comunque impedito lo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice; c) quando l'immobile non è adeguatamente tutelato o mantenuto in uno stato di buona conservazione; d) quando l'esecutato viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico.

L'art. 560 c.p.c., inoltre, non solo mantiene il procedimento di liberazione deformalizzato da attuarsi a opera del custode senza l'osservanza degli artt. 605 e ss. c.p.c., come previsto dalla precedente formulazione della norma, ma ne chiarisce anche la portata applicativa. Nella nuova stesura normativa, infatti, l'ordine di liberazione viene concettualmente distinto dal decreto di trasferimento, l'aggiudicatario è esonerato dalla necessità di richiederne l'emissione e si consente che la sua attuazione possa avvenire anche dopo l'emissione del decreto di trasferimento. Questo al suo interno manterrà pur sempre l'ordine di rilascio in favore dell'acquirente, da attuarsi però – ad iniziativa di quest'ultimo – proprio ai sensi dell'art. 605 c.p.c., in quanto titolo esecutivo. In altre parole, risulta confermato un sistema "a doppio binario" affinché l'aggiudicatario o l'assegnatario entri nella disponibilità del bene: o mediante l'operato del custode giudiziario, che si avvarrà dell'ordine di liberazione emesso dal giudice dell'esecuzione (e a spese della procedura), oppure di propria iniziativa, dopo aver esonerato il custode dall'adempimento, portando ad esecuzione l'ordine di rilascio contenuto nel decreto di trasferimento (ma a proprie spese).



Focalizzando l'attenzione sugli adempimenti del custode giudiziario, questi continua ad essere legittimato a procedere alla liberazione dell'immobile seguendo le indicazioni fornite dal giudice, se del caso ricorrendo alla forza pubblica o ad altri ausiliari, ora a prescindere dalla richiesta dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Egli non dovrà preventivamente redigere e notificare il precetto di rilascio ex art. 605 c.p.c. e nemmeno il successivo preavviso di soggio ex art. 608 c.p.c. Potrà procedere allo sgombero dei beni mobili ivi relitti decorso un termine non inferiore a 30 giorni senza l'osservanza dell'art. 609 c.p.c.

La deformalizzazione di tale procedimento, pertanto, esclude l'intervento dell'ufficiale giudiziario cui competerà eseguire il rilascio, sulla base del decreto di trasferimento, solamente nel caso di esonero del custode da parte dell'aggiudicatario.

Il procedimento di liberazione di cui all'art. 560 c.p.c. si presta a essere più veloce rispetto a quello di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., non solo in quanto privo dalle ritualità e dagli adempimenti ivi previsti, ma anche per via della particolare natura della figura del soggetto cui viene affidata la gestione.

In sintesi, quindi, il custode procede ad attuare l'ordine di liberazione:

- secondo le modalità stabilite dal giudice con ordinanza;
- a prescindere dalla richiesta dell'aggiudicatario, legittimato tuttavia a rinunciarvi;
- indipendentemente dalla pronuncia del decreto di trasferimento;
- senza bisogno di un difensore;
- senza l'onere della previa notifica del titolo esecutivo e del precetto;
- senza attivare una procedura esecutiva per rilascio;
- chiedendo al giudice di avvalersi della forza pubblica, ove necessario, o di altri ausiliari.

Ciò posto, si riassume i contenuti del novellato art. 560 c.p.c.

È ribadito che sia il debitore, sia il custode giudiziario debbono rendere il conto a norma dell'art. 593 c.p.c.

Si chiarisce anche che il divieto di stipulare locazioni, in assenza di autorizzazione del giudice dell'esecuzione, riguarda non solo il custode di nomina giudiziale, ma anche il debitore-custode.

Viene affermata la *voluntas legis* di imporre l'anticipata liberazione dell'immobile non abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare nel momento in cui si pronuncia l'ordinanza di vendita. Viene esplicitata la natura di provvedimento "opponibile ai sensi dell'articolo 617" e, quindi, per sua natura non costituente titolo esecutivo: ne discende che, anche in questo caso, l'ordine di liberazione andrà attuato dal custode secondo le direttive impartite dal giudice dell'esecuzione.

Viene, altresì, ripresa – da precedenti versioni della norma – la disposizione secondo cui al custode spetta in ogni caso l'amministrazione e la gestione dell'immobile e l'esercizio delle azioni previste dalla legge occorrenti a conseguire la disponibilità del bene. Tale disposizione, che concerne l'ipotesi in cui



il bene non sia abitato dal debitore e dai componenti del suo nucleo familiare, delimita la questione dei compiti del custode.

La nuova formulazione dell'art. 560 c.p.c. chiarisce che la pronuncia del decreto di trasferimento non fa cessare il potere/dovere giudiziale di adozione dell'ordine di liberazione, che deve essere pronunciato, in caso di immobile abitato dal debitore, contestualmente al decreto di trasferimento (ciò implicitamente conferma che alla procedura esecutiva sia ascrivibile un'obbligazione di consegna dell'immobile venduto, negli stessi termini in cui l'art. 1476 c.c. confeziona questo obbligo in capo al venditore, con la conseguente necessità di redigere, anche nel caso di immobile abitato, un verbale di consegna, salvo che l'aggiudicatario non abbia dispensato il custode dalla liberazione dell'immobile).

Nell'ipotesi di immobile abitato dal debitore, quindi, l'ordine di liberazione costituisce provvedimento autonomo e separato, emesso (salvi i casi di ordine anticipato per comportamenti violativi del debitore) contestualmente alla pronuncia del decreto di trasferimento. Come si esprime la Relazione illustrativa dello schema di decreto legislativo recante attuazione della legge di delega, il regime dell'ordine di liberazione è, quindi, *self-executing*, cioè autoesecutivo, con effetti diversi dal decreto di trasferimento (che, comunque, come si è già evidenziato, è titolo esecutivo in favore dell'aggiudicatario da azionare nelle forme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c.).

Alla liberazione dell'immobile si procede a prescindere dalla richiesta dell'aggiudicatario, legittimato tuttavia a rinunciarvi, e indipendentemente dalla pronuncia del decreto di trasferimento, che dunque non interrompe le funzioni custodiali. Coerente con tale disposizione è la specificazione per cui la liberazione dell'immobile deve avvenire senza oneri per l'aggiudicatario.

All'attuazione dell'ordine di liberazione provvederà, dunque, il custode, in seno alla procedura esecutiva immobiliare (e dunque senza la necessità di munirsi del ministero di un difensore e senza l'onere della previa notifica del titolo esecutivo e del precetto e dell'attivazione della procedura esecutiva per rilascio) anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, eventualmente avvalendosi della forza pubblica o di altri ausiliari, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione. Le modalità di attuazione della liberazione sono stabilite dal giudice con ordinanza.

Quanto al perimetro dei doveri cui è tenuto l'esecutato che abita l'immobile, viene ribadito che egli deve assicurare l'esercizio del diritto di visita, secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, tutelare e mantenere adeguatamente l'immobile in uno stato di buona conservazione ed osservare gli altri obblighi che la legge pone a suo carico. La nuova norma chiarisce, poi, che non devono essere ostacolate le attività degli "ausiliari" del giudice, tra i quali va certamente annoverato anche l'esperto stimatore. In definitiva, si cristallizza non solo un obbligo di non ostacolare la procedura sin dalle sue battute iniziali, ma anche un dovere di collaborazione attiva.

Parallelamente, il custode *"deve vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità"*.

Pare, inoltre, essere stato risolto, in senso positivo, il tema relativo alla possibilità di riconoscere tutela rafforzata all'esecutato che abiti da solo l'immobile, che, quindi può permanere nello stesso sino al



trasferimento del cespite. Sembrerebbe, infatti, preferibile la tesi per cui l'interpretazione sistematica della disposizione importa l'applicabilità del regime di maggior favore a prescindere da quale sia la composizione del nucleo familiare del debitore e, quindi, anche se questi sia single: se, infatti, l'interesse tutelato dalla norma è quello di consentire al debitore di poter fruire di uno spazio temporale più ampio per cercare una soluzione abitativa alternativa non si vede perché tale interesse debba essere ritenuto sussistente o meno in ragione di circostanze che, in larga parte, potrebbero anche essere contingenti.

La nuova formulazione dell'art. 560 c.p.c. non risolve, tuttavia, alcuni dubbi interpretativi.

In primo luogo, vanno individuati gli immobili che rientrano nella disciplina del divieto di liberazione anticipata. Secondo un indirizzo interpretativo, si tratta solo dei cespiti destinati ad uso abitativo come da identificazione catastale (essendo, quindi, irrilevante il concreto utilizzo del bene fatto dall'esecutato). Per altra tesi, va, invece, considerata la situazione di fatto. Vi è anche chi sostiene che bisogna distinguere tra la situazione di un immobile la cui destinazione sia diversa da quella abitativa (con conseguente insussistenza del diritto a permanere) da quella in cui si è in presenza di abusi sanabili (nel qual caso l'ostacolo ad abitare sarebbe solo di carattere formale). Parrebbe consentito escludere dal novero gli immobili di cui l'esecutato disponga come "seconda casa" e quelli utilizzati per svolgere attività commerciale o professionale.

La nuova formulazione del terzo comma dell'art. 560 c.p.c., secondo cui "*il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile (...) sino alla pronuncia del decreto di trasferimento*", sembra indicare la necessità che la situazione abitativa debba essere opponibile alla procedura cioè preesistente al pignoramento e protrattasi ininterrottamente per tutto il corso della procedura.

Va chiarita anche la situazione dei "familiari" dell'esecutato, ossia se gli stessi siano tutelati solo nella misura in cui convivano con il debitore; altrimenti detto, si tratta di stabilire se vada riconosciuta o esclusa l'autonoma rilevanza di un loro interesse alla tutela della propria posizione: in tal senso milita il tenore letterale del nuovo quarto comma dove si evidenzia che, tanto il debitore quanto il suo nucleo familiare (e non solo i familiari conviventi), sono sottoposti alla vigilanza del custode quanto alla corretta manutenzione dell'immobile; la previsione contenuta nel comma 9 parrebbe essere di conforto all'opposta interpretazione, laddove individua nel solo esecutato il soggetto tenuto all'osservanza degli obblighi dalla cui violazione discende la necessità di ordinare anticipatamente la liberazione dell'immobile.

Non risultano, poi, precisati gli "altri" obblighi del debitore la violazione dei quali implica la pronuncia dell'ordine di liberazione, posto che non tutte le prescrizioni che la legge pone a carico dell'esecutato sono funzionali alla buona conservazione e manutenzione del bene pignorato. Da parte di alcuni si ritiene che la perimetrazione di tale ambito dipenda, essenzialmente, dalla funzione che si intenda ascrivere all'ordine di liberazione anticipato, vale a dire se tale funzione coincida con quella di rendere più efficiente la procedura esecutiva ovvero con quella di "sanzionare" alcuni comportamenti del debitore negligente. Propendendo per la prima ricostruzione, il *discrimen* tra obblighi dalla cui



violazione discenda l'esclusione del regime protettivo e obblighi non rilevanti a tali fini pare debba essere rinvenuto nella strumentalità (o meno) di tali condotte al mantenimento e alla conservazione materiale ed economica del valore dell'immobile.

Da ultimo, si segnala che non sono state compiutamente disciplinate le modalità di visita dell'immobile, non sono state delineate forme di tutela per i terzi occupanti e non è stata risolta la controversa dinamica del riparto di legittimazione, tra esecutato e custode, in ordine alla partecipazione alle assemblee condominiali, per garantire la corretta individuazione degli oneri condominiali di cui l'acquirente risponde in solido con il venditore. Tuttavia, si tratta di aspetti non previsti nei criteri direttivi della legge delega.

### 3. Criticità legate alla “riformata” liberazione dell'immobile dai beni mobili presenti

La novella non sembra aver affrontato e risolto la questione circa la liberazione di beni mobili, atteso che il testo dell'art. 560 c.p.c., è rimasto sostanzialmente invariato rispetto al passato.

Dal raffronto tra i testi *ante* e *post* riforma, si rinviene, infatti, una sostanziale simmetria tra le disposizioni, eccezion fatta per *i*) i giustificati motivi che, nella previgente versione dell'art. 560, comma 4, erano richiesti per comprovare il carattere di urgenza dell'asporto in termini differenti da quelli normativamente prescritti, e *ii*) i casi di titolarità da parte di terzi.

#### LA PROCEDURA DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE ANTE RIFORMA

#### LA PROCEDURA DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE POST RIFORMA CARTABIA

##### Art. 560 c.p.c.

##### Modo della custodia.

Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione.

**Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato a cura del custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne cura lo smaltimento o la distruzione.**



E quindi, senza rilevanti differenze rispetto a quanto già previsto nella versione precedente, la norma stabilisce ancora che se nell'immobile da liberare si trovano beni mobili non compresi nel pignoramento, il custode:

- intima alla parte tenuta ad asportarli, se presente, di procedere, concedendogli trenta giorni salvo ragioni di urgenza dandone atto a verbale. Se la parte che deve provvedere è assente, gli notifica l'intimazione;
- decorso il termine assegnato, in assenza di esecuzione dell'intimato asporto, i beni mobili si considerano abbandonati ed il custode, salvo diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, deve curarne lo smaltimento o la distruzione.

L'articolo in questione sembra doversi coordinare con le previsioni contenute nel (non novellato) art. 609 c.p.c.

In effetti, la disciplina dettata dalla norma in questione era stata già interamente rivista per effetto dell'art. 19 lett. i) del decreto-legge n. 132/2014, convertito con modificazione con la legge n. 162/2014, e si era previsto uno specifico procedimento per il trattamento da riservare ai beni mobili accessori a immobili oggetto di rilascio.

L'art. 609 c.p.c. pone una serie di precisi adempimenti in capo all'ufficiale giudiziario affinché lo stesso curi la liberazione dell'immobile da eventuali beni mobili presenti.

Il "nuovo" articolo 560 c.p.c., invece, disponendo che l'ordine di liberazione è attuato dal custode senza le formalità di cui agli artt. 605 c.p.c. e ss. concretizza (già dalla sua introduzione) la finalità della riforma del d.lgs. 149/2022, che a sua volta si prefigge di attuare il principio contenuto della legge 206/2021, anticipando il momento di liberazione dell'immobile e con procedure più "semplificate".

A ben vedere, però, la richiamata semplificazione non ha eliminato alcune criticità già presenti e necessariamente insite nei compiti affidati al custode che deve occuparsi di liberare l'immobile anche dagli eventuali beni mobili in esso presenti.

Innanzitutto, la norma in questione non prescrive particolari formalità da seguire per l'intimazione da attuarsi a cura del custode nei confronti del soggetto tenuto al rilascio, ma indica che della stessa se ne dia atto nel verbale e che, in caso di assenza del soggetto intimato, deve essere allo stesso "notificata".

La disposizione prevede, pertanto, che il custode, tra i diversi compiti, si occupi anche dell'eventuale notifica dell'intimazione, senza disciplinare, nel comma 10, le modalità attraverso cui attuare la notifica necessaria.

La riforma di cui al d.lgs. 149/2022, in un diverso capitolo, introduce il principio del "pec first" comportando, dunque, che la posta elettronica certificata può considerarsi il principale strumento di notificazione degli atti giudiziari. Sarebbe forse stato opportuno inserire, nell'art. 560, un richiamo alla formalità prevista per considerare notificato l'atto di intimazione a cura del custode.





In aggiunta, nel definire il soggetto in capo al quale è posto l'onere di procedere a notifica, viene confermato anche l'obbligo di indicare il termine entro il quale va eseguito l'asporto dei beni mobili, che non deve essere inferiore a trenta giorni, salvo casi di urgenza. Allo scadere del termine in parola, se l'asporto dei beni non è avvenuto, la legge fa ricadere sul custode l'obbligo di curarne lo smaltimento o la distruzione, *“salvo diversa disposizione del giudice”*.

A ben vedere, tale ultima locuzione integra la possibilità per il custode di occuparsi della vendita di tali beni, previa autorizzazione del giudice, qualora il valore di presunto realizzo giustifichi l'operazione.

E in tal caso una rilevante criticità si pone (non da ora, a dire il vero) sulla necessità di stabilire l'effettiva convenienza economica legata alla vendita o piuttosto alla distruzione, legata alla necessità di valorizzare i beni mobili di cui trattasi.

Per avere una ragionevole certezza della non eccessiva onerosità della vendita rispetto alla distruzione/smaltimento, sarà quindi necessario procedere a una valutazione accurata di detti beni mobili e se il custode, come appare verosimile, non avesse le competenze per attribuire il più corretto valore di realizzo, sarà necessario procedere alla nomina di uno stimatore *ad hoc*. È infatti rispetto a tale valore di realizzo presunto che potrà ipotizzarsi l'antieconomicità della vendita rispetto alla distruzione o allo smaltimento.

Posto che l'interesse è anche quello di minimizzare i costi a carico della procedura, il custode, anche se non espressamente indicato nella norma, si troverà in ogni caso nella necessità di richiedere al giudice dell'esecuzione la nomina di un esperto stimatore dei beni mobili poiché solo attraverso tale ulteriore step si potrà disporre delle corrette informazioni per dare seguito alla norma stessa.

---

## 4. La “vendita diretta” (artt. 568-bis e 569-bis c.p.c.)

### 4.1. Introduzione

Nell'ultimo decennio, molti sono stati i cambiamenti che sono intervenuti nel settore delle vendite giudiziali e delle esecuzioni immobiliari sia a livello nazionale che internazionale.

Il d.lgs. n. 149/2022 non introduce un meccanismo di vendita privata così come previsto da legislazioni di altri Paesi quanto, invece, un meccanismo interno alla procedura che si pone in alternativa a quelli già previsti nella vendita forzata per favorire una liquidazione “virtuosa” e rapida del bene, come si esprime la Relazione illustrativa dello schema di decreto legislativo recante l'attuazione della legge di delega.

Il fine della novella è stato, infatti, di accelerare il corso della espropriazione e di contenere i costi della procedura attraverso l'intervento del debitore che, avendone interesse, può farsi parte attiva nella ricerca di un acquirente per evitare il deprezzamento del bene che spesso si verifica per effetto del



meccanismo dei ribassi. In questa prospettiva l'art. 3, comma 39, lett. b) del d.lgs. n. 149/2022 ha inserito nel *corpus* codicistico gli artt. 568-*bis* e 569-*bis* recante la disciplina della vendita diretta.

Si è previsto, dunque, che il debitore, con apposita istanza, possa chiedere al giudice di disporre la vendita diretta dell'immobile pignorato ad un prezzo non inferiore a quanto risultante dalla relazione di stima: il profilo privatistico che connota la vendita diretta è limitato alla preliminare ricerca da parte del debitore di un potenziale offerente. Con l'istituto disciplinato negli artt. 568-*bis* e 569-*bis* c.p.c., viene consentito al debitore di chiedere al giudice dell'esecuzione la vendita degli immobili pignorati senza accedere all'asta giudiziaria ed evitando il deprezzamento del bene, dovuto all'offerta minima nel primo tentativo di vendita e ai c.d. ribassi nei successivi tentativi.

#### 4.2. La vendita diretta

L'art. 568-*bis* c.p.c., nel tratteggiare l'istituto della vendita diretta, stabilisce che il debitore può proporre la vendita diretta dell'immobile pignorato o di uno degli immobili pignorati qualora non sia stato possibile raggiungere un accordo con il creditore. La proposta di vendita diretta a un offerente deve essere presentata al giudice dell'esecuzione che valuterà la sua congruità e ne darà notizia alle parti. Il debitore deposita una istanza di vendita non oltre dieci giorni prima dell'udienza prevista dall'art. 569, comma 1, c.p.c. il cui prezzo deve essere non inferiore al valore indicato nella relazione di stima (art. 173-*bis*, comma 3, disp. att. c.p.c.).

A pena di inammissibilità, l'art. 568-*bis*, comma 2, precisa come all'istanza sia da allegare un'offerta di acquisto unitamente alla cauzione – senza precisarne, tuttavia le modalità di versamento – di importo non inferiore al decimo del prezzo offerto a pena di inammissibilità. Sia l'istanza che l'offerta devono essere notificate, a cura dell'offerente o del debitore, almeno cinque giorni prima dell'udienza prevista, al creditore procedente, ai creditori intervenuti ed ai creditori iscritti, anche se non intervenuti. La notifica è necessaria per provocare un eventuale contraddittorio sulla istanza del debitore. Si osserva che, anche se la legge nulla prevede, molto probabilmente per garantire il contraddittorio è necessario che l'istanza sia depositata con l'assistenza tecnica di un difensore; del pari per creditori interessati non intervenuti, secondo alcuni, si tratterà di notifica ai titolari di legittime cause di prelazione sul bene di cui si chiede la vendita diretta, in quanto direttamente interessati dall'effetto purgativo che ne deriverà<sup>8</sup>.

L'istanza può essere presentata una sola volta, come anche la conversione del pignoramento (art. 495 c.p.c.), in modo da arginare manovre dilatorie che potrebbero rendere più lunghi i tempi del processo esecutivo.

L'art. 569-*bis* c.p.c. disciplina le modalità della vendita diretta nel caso di deposito di istanza del debitore *ex art.* 568-*bis*. Il giudice dell'esecuzione, in seno all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., valutata

---

<sup>8</sup> R. D'Alonzo, *Riforma dell'esecuzione forzata: novità per i creditori, debitori e mercato*, 12 ottobre 2022 disponibile al link: <https://www.inexecutivis.it/approfondimenti/2022/ottobre/riforma-dellesecuzione-forzata-novita-per-creditori-debitori-e-mercato>,



l'ammissibilità dell'istanza di vendita e dell'acclusa offerta di acquisto al valore non inferiore del prezzo di vendita determinato dallo stimatore accompagnato dalla cauzione, in assenza di opposizione dei creditori titolati e di quelli intervenuti *ex art. 498 c.p.c.*, procederà ad aggiudicare l'immobile all'offerente.

### 4.3. Aggiudicazione senza gara

All'udienza fissata per la vendita, il giudice dell'esecuzione dovrà, in primo luogo, verificare il prezzo offerto, e nel caso in cui si verifichi che:

- *prezzo offerto < del prezzo base*: il giudice dell'esecuzione assegnerà un termine non superiore a dieci giorni nel quale il debitore o l'offerente dovranno integrare l'offerta e la cauzione decorsi i quali l'offerta verrà dichiarata inammissibile;
- *prezzo offerto = o > del prezzo base (oppure offerta integrata nel termine assegnato)*: il giudice dell'esecuzione. assegnerà l'immobile all'offerente stabilendo le modalità di versamento del saldo prezzo da versare entro novanta giorni (o nell'eventuale termine inferiore se indicato dall'offerente) a pena di decadenza. In tale fase, è da evidenziare, l'importanza anche del versamento del fondo spese necessario per l'espletamento delle attività per il trasferimento del bene oggetto di vendita.

Versato il prezzo e verificato l'assolvimento degli obblighi relativi alla normativa antiriciclaggio<sup>9</sup>, il giudice dell'esecuzione. pronuncerà il decreto di trasferimento oppure, su richiesta dell'aggiudicatario, autorizzerà la stipula del rogito notarile e ordinerà che, contestualmente alla trascrizione dell'atto di trasferimento, si procederà alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Se, invece, il prezzo non sia versato nel termine di novanta giorni il giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e disporrà la vendita, secondo le regole generali.

### 4.4. Aggiudicazione con gara

Con l'opposizione alla vendita da parte dei creditori, il giudice dell'esecuzione pronuncerà un'ordinanza di vendita con la nomina del professionista delegato in cui:

- fisserà un termine non superiore a quarantacinque giorni per l'esecuzione degli adempimenti pubblicitari (*ex art. 490 c.p.c.*) tenendo anche conto dell'offerta pervenuta (prezzo offerto, cauzione versata, termine indicato per il versamento del saldo prezzo);

---

<sup>9</sup> L'art. 3, comma 41, lett. a), d.lgs. n. 49/2022 pone a carico dell'aggiudicatario gli obblighi previsti alla normativa in materia di antiriciclaggio e adeguata verifica della clientela. Nell'art. 585 c.p.c. è inserito, infatti, un nuovo comma 4, a norma del quale: "Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231".



- fisserà un termine non superiore a novanta giorni per la presentazione di ulteriori offerte ad un prezzo non inferiore a quello indicato nell'offerta già presentata. Si precisa che, in tale sede, sono ammissibili eventuali offerte inferiori al 25% del prezzo già offerto, visto che l'art. 571 c.p.c. non è stato modificato;
- convocherà tutti i creditori procedenti, i creditori intervenuti ed i creditori iscritti e non intervenuti a un'udienza che verrà fissata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al punto precedente per la deliberazione dell'offerta e, in caso di pluralità di offerte, per la gara tra gli offerenti;
- prevederà lo svolgimento della gara tra gli offerenti come anche il pagamento del prezzo con modalità telematiche.

Poiché dalla data dell'ordinanza decorre il termine di centoventi giorni di irrevocabilità dell'offerta presentata dal debitore, l'udienza per la deliberazione sulle offerte e la gara degli offerenti dovrà essere fissata entro detto termine.

Legittimati a partecipare alla gara saranno l'offerente originario e tutti gli ulteriori eventuali offerenti.

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo ovvero in un termine inferiore se indicato nell'offerta di acquisto, deve altresì produrre ex art. 585, comma 4 c.p.c., una autocertificazione resa ai sensi dell'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 per adempiere agli obblighi di adeguata verifica in questa disposizione prescritti, ai fini della titolarità delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo. Tale dichiarazione deve essere depositata in cancelleria e/o consegnata al professionista delegato in base al contenuto dell'ordinanza di vendita unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

Nel caso in cui il saldo prezzo non sia versato nei termini di legge (entro novanta giorni dalla vendita), il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario rimettendo il bene in vendita, secondo le regole generali (art. 569, comma 3, c.p.c.).

Il giudice dell'esecuzione pronuncerà il decreto di trasferimento oppure, nel caso venga richiesto dall'aggiudicatario, autorizzerà la stipula del rogito notarile, con contestuale cancellazione delle formalità pregiudizievoli (art. 586 c.p.c.) dopo il versamento del saldo prezzo e la verifica dell'assolvimento degli obblighi relativi alla normativa antiriciclaggio, come precedentemente indicati (art. 585, comma 4, c.p.c.). A tal punto, il giudice dell'esecuzione delegherà le attività successive ad un professionista, attuandosi in tal modo, il meccanismo della c.d. delega parziale, già utilizzata nelle prassi.

#### **4.5. Alcune considerazioni**

La vendita diretta consente al debitore di evitare il complesso e lungo procedimento dell'asta giudiziaria che può comportare costi e tempistiche maggiori.



Come accennato l'introduzione dell'istituto ha lo scopo di favorire una "liquidazione 'virtuosa' e rapida attraverso la collaborazione del debitore", facendo attenzione a non allungare "infruttuosamente i tempi processuali" e ad evitare che siano perpetrate "frodi in danno dei creditori".

Tuttavia, la normativa, pur perseguendo l'obiettivo di modernizzare l'espropriazione e facilitare la soddisfazione dei creditori, mostra alcune criticità.

Una prima incertezza attiene al rapporto tra la vendita diretta e l'udienza disciplinata dall'art. 569 c.p.c. che, pur costituendo sostanzialmente l'unica udienza dell'espropriazione immobiliare, è contraddistinta da molteplici adempimenti che potrebbero allungare i tempi dell'esecuzione.

Infatti, la proposizione dell'istanza non può certamente determinare il venire meno di tale udienza, giacché in questa il giudice dell'esecuzione, oltre a fissare i termini per la vendita ordinaria (art. 569, comma 3, c.p.c.), alla quale la vendita c.d. diretta sarebbe alternativa, nel contraddittorio delle parti svolge i necessari accertamenti prodromici alla vendita, tra cui quello di verificare che il creditore precedente abbia effettuato le notificazioni previste dall'art. 498, comma 3, c.p.c., di provvedere sulle opposizioni agli atti, di determinare, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., il prezzo base all'esito dell'*iter* dettato dall'art. 173-*bis*, commi 3 e 4, disp. att. c.p.c. ovvero di delegare il professionista a tale incombenza sempre all'esito del predetto *iter*, come prevede l'art. 591-*bis*, comma 3, n. 1), c.p.c. (disposizione quest'ultima pressoché inutilizzata), di fissare l'udienza prevista dall'art. 499, comma 5, c.p.c.

Altro aspetto che rende poco attrattivo l'istituto della vendita diretta attiene alla liberazione dell'immobile. La normativa prevede la liberazione dell'immobile, ancorché abitato dal debitore con il suo nucleo familiare, entro trenta giorni, a pena di decadenza dall'istanza. Appare evidente che le prospettive di impiego dell'istituto appaiono esigue. Nel caso probabilissimo di accordo tra l'offerente e il debitore affinché quest'ultimo possa continuare ad abitare l'immobile con la sua famiglia, si potrebbe verificare l'assurda ipotesi che il medesimo sarebbe tenuto a lasciare l'immobile libero da persone e da cose, per poi rientrare dopo pochi mesi con le persone e le cose.

Da ultimo, nel caso di opposizione da parte dei creditori, il debitore dovrebbe soggiacere comunque alla procedura della vendita diretta, con offerta formulata al prezzo base e assoggettata alla procedura competitiva, con l'aggravante di essere tenuto entro trenta giorni a liberare l'immobile abitato con la sua famiglia, anziché affrontare la procedura della vendita ordinaria con offerta dell'interessato "non ostile" a prezzo minimo (ossia ridotto del 25% rispetto al prezzo base), che, a differenza della vendita diretta, meglio gli garantirebbe la permanenza nell'immobile, dal medesimo abitato con la sua famiglia, sino al decreto di trasferimento.