

Giovedì 05/05/2016

Liberazione senza Ufficiali Giudiziari nelle esecuzioni immobiliari con nomina Custode - a partire da settembre 2016

A cura di: Meli e Associati

La norma si applica agli ordini di liberazione disposti una volta decorso il termine di trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 59/16.

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

Tale facoltà è attualmente esercitata nella grande maggioranza delle procedure esecutive immobiliari.

Il custode si deve adoperare in modo tempestivo per curare la gestione dell'immobile pignorato e, qualora l'immobile pignorato sia occupato, deve occuparsi della liberazione.

L'art. 560 c.p.c., comma 3 stabilisce che "Il giudice dell'esecuzione dispone, con provvedimento non impugnabile, la liberazione dell'immobile pignorato, quando non ritiene di autorizzare il debitore a continuare ad abitare lo stesso, o parte dello stesso, ovvero quando revoca la detta autorizzazione, se concessa in precedenza, ovvero quando provvede all'aggiudicazione o all'assegnazione dell'immobile."

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

L'intervento dell'Ufficiale Giudiziario è molto importante nella fase esecutiva dell'esecuzione forzata che porta al rilascio dell'immobile.

Nel giorno e nell'ora stabiliti, l'ufficiale giudiziario, munito del titolo esecutivo, del precetto e del preavviso si reca nel luogo ove si trova l'immobile oggetto di rilascio, per dar corso all'esecuzione.

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

Per svolgere il proprio compito l'Ufficiale Giudiziario può chiedere l'intervento della Forza Pubblica e chiedere l'assistenza di ausiliari (ad esempio il fabbro), previa autorizzazione del G.E. .

Normalmente, in queste attività, il Custode Giudiziario assiste alle operazioni e, una volta ottenuto il rilascio dell'immobile, ne viene immesso nel possesso dall'Ufficiale Giudiziario.

La conoscenza del ruolo, formatasi anche con l'esperienza, aiuta l'Ufficiale Giudiziario a comprendere il comportamento più giusto da tenere a seconda della situazione che si trova a fronteggiare, specie in presenza di persone o cose.

Il recente Decreto-Legge 3 maggio 2016, n. 59 recante "Disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.102 del 3-5-2016 introduce importanti modifiche alla procedura di liberazione dell'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare.

L'articolo 4, comma 1) lettera d) del D.L. 59/16 - recante "Disposizioni in materia espropriazione forzata" - ha previsto la sostituzione del quarto comma dell'all'articolo 560 con il seguente:

"Il provvedimento e' attuato dal custode secondo le disposizioni del Giudice dell'esecuzione immobiliare, senza l'osservanza delle formalita' di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se questi non lo esentano. Per l'attuazione dell'ordine il giudice può avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68."

Il comma quarto si lega al precedente comma 3 ed esclude pertanto l'Ufficiale Giudiziario dall'attività di liberazione dell'immobile, affidandone in esclusiva i compiti al Custode Giudiziario.

In base al comma 4 dell'art. 4, comma del D.L. 59/16 "La disposizione di cui al comma 1, lettera d), n. 1), si applica agli ordini di liberazione disposti, nei procedimenti di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare, successivamente al decorso del termine di trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto."

Considerando i sessanta giorni a disposizione del Parlamento per la conversione in legge del decreto, i tempi tecnici necessari alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale e la necessità di far decorrere ulteriori 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto, si ritiene che le prime liberazioni effettuate dai Custodi senza l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario non verranno avviate prima di settembre 2016.

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

- una procedura esecutiva immobiliare può avere successo solo se i possibili acquirenti riescono ad avere certezza dei tempi necessari per entrare in possesso del bene acquistato;

- la delicatezza dei compiti assegnati al Custode Giudiziario comporta le necessità di studio e specializzazione, utili al fine della formazione dell'esperienza indispensabile al miglior svolgimento dell'incarico;

- il ruolo dell'Ufficiale Giudiziario è molto importante nella fase della liberazione dell'immobile ed il costo per la procedura è tutto sommato ridotto. Si auspica pertanto un ripensamento da parte del legislatore, anche per evitare il ripetersi di recenti tragici fatti di cronaca.

Abbiamo predisposto un software che permette la gestione organizzata ed automatizzata on line degli incarichi affidati dai Giudici delle Esecuzioni del Tribunale ai professionisti ausiliari della procedura, che svolgono le attività di custode giudiziario, delegato alla vendita, consulente per il piano di riparto.

Clicca qui per accedere alla pagina del prodotto.

Dott.ssa Francesca Oltolini, Dott. Franco Confalonieri

Fonte: <http://www.studiomeli.it>