

I compiti del custode e i vincoli opponibili nelle esecuzioni immobiliari

Adempimenti del debitore - custode ex art. 560 c.p.c

Il debitore:

- È custode ex lege e deve quindi rendere il conto (co. 1);
- Anche quando è sostituito dal custode giudiziario, deve
 - A. consentire il diritto di visita a potenziali acquirenti (co. 6)
 - B. non ostacolare le attività degli ausiliari del G.E. (co. 9);
 - C. tutelare e mantenere in buono stato l'immobile (co. 9);
 - D. osservare ogni altro obbligo che le legge pone a suo carico (co. 9).
- Non ha facoltà di dare in locazione l'immobile senza autorizzazione del G.E. (co. 2).

In caso di inosservanza degli obblighi, il G.E. nomina un custode giudiziario (art. 559 u.c. c.p.c.)

Adempimenti del custode ex art. 560 c.p.c.

Previsti dall'art. 560 c.p.c.

- Rendere il conto (co. 1);
- Vigilare affinché il debitore e la sua famiglia conservino il bene con diligenza del buon padre di famiglia e ne tutelino l'integrità (co. 4);
- Amministrare e gestire il bene pignorato, eventualmente anche esercitando le azioni giudiziarie dirette a conseguirne la disponibilità (co. 5);

Positivizzati dal D.M. 80/2009, *Regolamento per la determinazione dei compensi dei custodi giudiziari*:

- Accedere all'immobile pignorato, anche per apertura forzata delle porte;
- Verificare lo stato di conservazione del bene e aggiornare su eventuali modifiche rispetto alla descrizione svolta dall'esperto stimatore;
- Verificare lo stato di occupazione del bene e della sussistenza di titoli opponibili da parte di terzi;
- Quantificare le spese condominiali e partecipare alle assemblee;
- Fornire informazioni relative all'immobile pignorato e inviare agli interessati copie o estratti della perizia di stima;
- Riscuotere i canoni ed esercitare l'azione per la convalida di licenza o sfratto per finita locazione o per morosità.

Violazione degli obblighi da parte del debitore o presenza di terzi senza titolo

In caso di:

- > mancata conservazione e/o manutenzione dell'immobile;
- > Azioni od omissioni che impediscano il celere ed efficiente svolgimento del procedimento;
- > Azioni od omissioni che generino un deprezzamento del bene
- > Immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare oppure da soggetto privo di titolo opponibile (art. 560 co. 7)

il Giudice dell'esecuzione emette l'ordine di liberazione

L'ordine di liberazione

- è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione;
- Non è titolo esecutivo e non necessita delle formalità di cui agli articoli [605](#) e seguenti c.p.c.;
- è eseguito 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;
- Il custode si può avvalere della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo [68](#).

L'ordine di liberazione

Nel caso in cui nell'immobile pignorato si trovano beni mobili che non debbano essere consegnati, *“il custode intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni”* (art. 560 co. 9 c.p.c.), salva l'urgenza.

Se l'asporto non è eseguito, i beni mobili possono *“considerarsi abbandonati”* e il custode redige apposita relazione al G.E.

Effetti dell'art. 560 c.p.c

«Il custode giudiziario provvede previa autorizzazione, alla amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato...» (co. 5)

→ Tutti gli atti del custode devono esser assentiti dal Giudice dell'Esecuzione, anche per il tramite di direttive generali

Adempimenti del debitore / custode

- *In assenza di un'espressa previsione normativa ad hoc , il custode giudiziario di un immobile sottoposto a pignoramento non può partecipare alle assemblee condominiali, salvo che il giudice dell'esecuzione abbia fornito sul punto specifiche istruzioni operative, contenute nel provvedimento di nomina del custode o in altro successivo (Cass. 19070 del 19/10/2023)*

Adempimenti del custode

All'esito della verifica dello stato di occupazione dell'immobile, relaziona il G.E. e lo consente:

- A titolari di contratto di locazione avente data certa;
- A titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso o abitazione) trascritto prima della trascrizione del pignoramento e dell'iscrizione di ipoteca (art. 2812 c.c.)
- A coniuge o ex coniuge dell'esecutato che abbia ottenuto provvedimento di assegnazione, purchè trascritto anteriormente al pignoramento o nei limiti del novennio se avente data certa anteriore al pignoramento

Effetti dell'art. 560 c.p.c.

Il contratto di locazione dell'immobile pignorato, stipulato dal debitore eseguito senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, è nullo per violazione di norma imperativa, con la conseguenza che la somma versata dal (preteso) conduttore al locatore deve intendersi corrisposta per un'occupazione sine titolo , e che la procedura esecutiva può chiederne conto al debitore-locatore e non già al conduttore che abbia pagato in buona fede e sulla base di un ragionevole affidamento nella legittimazione del ricevente, essendo costui liberato ai sensi dell' art. 1189 c.c. (Cass. 25368 del 28/8/2023)

Effetti dell'art. 560 c.p.c.

- ◉ *In pendenza di procedura esecutiva sul bene oggetto di un contratto di locazione, gli atti del proprietario-locatore (debitore esecutato), se non sono realizzati dallo stesso in qualità di custode ovvero previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, sono **privi di effetti**, sia nei confronti della procedura che verso il conduttore, anche se la procedura esecutiva si estingue, per motivi diversi dalla vendita forzata del bene, anteriormente alla prima scadenza del rapporto (Cass. 15678 del 05/6/2024)*

Effetti dell'art. 560 c.p.c.

Ma si veda, più recente:

«Nel caso di immobile locato dal debitore in un momento successivo al pignoramento del bene, sussiste il diritto dei creditori procedenti e intervenuti a conseguire i frutti civili del bene pignorato, diritto che comporta la legittimazione esclusiva del custode (e poi dell'aggiudicatario) ad esigere i canoni di locazione e/o l'indennità di occupazione dovuti per l'immobile pignorato e l'esclusione della concorrente legittimazione del locatore.» (Cass. 20696/20/7/2025)

Decorrenza dell'obbligo di pagamento del canone

«il pagamento di canoni locativi eseguito dal locatario all'esecutato-locatore, nel corso del processo esecutivo ma prima della designazione del custode professionale o della conoscenza della surroga nella custodia, ha efficacia liberatoria nei confronti della procedura a condizione che sussistano i requisiti della fattispecie di cui all'art. 1189 c.c., ovvero che il conduttore provi, oltre alla sua buona fede, l'esecuzione del pagamento in favore del creditore apparente, il quale deve risultare da una prova documentale munita di data certa ex art. 2704 c.c., non potendosi attribuire valore confessorio, nei confronti del custode giudiziario, a quietanze o dichiarazioni giudiziali rilasciate dall'esecutato» (Cass. 25584 del 24/9/2024)

● I vincoli opponibili nelle esecuzioni immobiliari

ART. 1571 C.C.

- ⦿ Principio di libertà della forma e deroghe.
- ⦿ Il requisito dell'art. 1325 n. 4) c.c. e applicazione dell'art. 1350 c.c..

Deroga alla libertà della forma: L. 431/98

- Art. 1 co. IV: «A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, per la stipula di validi contratti di locazione è **richiesta la forma scritta**».
- Art. 13 co. I: «E' **nulla** ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato».

Supplemento di adempimenti:

L. 311/2004 (Finanziaria 2005)

- Art. 1 co. 346: «I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati».

Durata dei contratti di locazione: abitativo

- Abitativo: a canone libero - L. 431/1998 art. 2 co. I: «Le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni...»
- Abitativo: a canone concordato - L. 431/1998 art. 2 co. V: «I contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 non possono avere durata inferiore ai tre anni, ad eccezione di quelli di cui all'articolo 5. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto e' prorogato di diritto per due anni fatta salva la facolta' di disdetta da parte del locatore...»

Durata dei contratti di locazione: ad uso diverso

Ad uso diverso – L. 392/1978,

- ◉ **art. 27:** «La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a sei anni ...»;
- ◉ **art. 28:** «Per le locazioni di immobili nei quali siano esercitate le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27, il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni e, per quelle di immobili adibiti ad attività alberghiere, di nove anni in nove anni»

Regime dei rinnovi

- Uso diverso dall'abitativo - art. 29 L. 392/78:

«Il diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza di cui all'articolo precedente è consentito al locatore ove egli intenda» adibire l'immobile a usi determinati dalla norma.

Regime dei rinnovi

- Abitativo, art. 3 L. 431/98: «Alla prima scadenza dei contratti [...] il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi» esclusivamente per i motivi dedotti dalla legge.

Tra questi: (lett. g): «quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392»

Regime di opponibilità: in generale

- ◉ *Art. 2919 c.c.: La vendita forzata trasferisce all'acquirente i diritti che sulla cosa spettavano a colui che ha subito l'espropriazione, salvi gli effetti del possesso di buona fede.*
- ◉ **Non sono però opponibili all'acquirente i diritti acquistati da terzi sulla cosa, se i diritti stessi non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori intervenuti nell'esecuzione.**

Effetti dell'opponibilità

«Laddove all'epoca del pignoramento immobiliare si sia già conclusa, con ordinanza di assegnazione, la procedura "presso terzi" concernente i canoni di locazione generati dal detto immobile, il debitor debitoris deve effettuare i pagamenti esclusivamente a favore del creditore assegnatario, dovendosi ritenere che, anche per i canoni a scadere, si sia verificato, per effetto dell'assegnazione, l'immediato trasferimento della titolarità di tale credito a favore del suddetto creditore.»
(Cass. 17195 del 26/6/2025)

Regime delle opponibilità delle locazioni

Art. 2923 cod. civ. - Il vincolo locatizio è opponibile se, cumulativamente:

- 1. ha data certa anteriore al pignoramento (notifica o trascrizione?);
- 2. sia previsto un canone non inferiore di oltre un terzo del giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.
- Le locazioni ultranovennali sono opponibili oltre il novennio solo se trascritte (vd. art. 1599 cod. civ.).

Art. 2923: data certa anteriore e meccanismo del rinnovo automatico

- Alla prima scadenza opera il meccanismo del rinnovo automatico per il periodo previsto dalle norme speciali.
- a. Contratti ad uso abitativo a canone libero → dopo 4 anni per altri 4;
- b. Contratti ad uso abitativo a canone concordato → dopo 3 anni per altri 2
- c. Contratti ad uso non abitativo → dopo 6 anni per altri 6

Art. 2923: data certa anteriore e meccanismo del rinnovo automatico

- Per parte della dottrina, “è ipotizzabile per le sole locazioni ad uso abitativo regolate dalla legge n. 431 del 1998 che il custode giudiziario possa inviare, almeno sei mesi prima della scadenza, la disdetta di cui all’art. 3 lett. g), intervenendo altrimenti il rinnovo automatico (o proroga ex lege), rispettivamente per un altro quadriennio e per un altro biennio” (così A.M. Soldi in **Manuale dell’esecuzione forzata**, CEDAM 2022, pag. 1875).

Art. 2923: data certa anteriore e meccanismo del rinnovo automatico

- La rinnovazione tacita del contratto alla seconda scadenza contrattuale, a seguito del mancato esercizio, da parte del locatore, della facoltà di disdetta (non motivata) del rapporto ai sensi dell'art. 28, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, costituisce una libera manifestazione di volontà negoziale. Pertanto, in caso di pignoramento dell'immobile locato eseguito in data antecedente alla scadenza del termine per l'esercizio della menzionata facoltà da parte del locatore, la rinnovazione della locazione necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione prevista dall'art. 560, secondo comma, cod. proc. civ.” (**Cass. 19522/2019** e, di tenore simile, Cass. 11168/2015)

Art. 2923 c.c.: canone vile

- La locazione "a canone vile" stipulata in data anteriore al pignoramento non è opponibile all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c. ed è inopponibile anche alla procedura o ai creditori che ad essa danno impulso, stante l'interesse pubblicistico al rituale sviluppo del processo esecutivo e, quindi, per un motivo di ordine pubblico processuale, il quale impone l'anticipazione degli effetti favorevoli dell'aggiudicazione e del decreto di trasferimento, col peculiare regime di efficacia "ultra partes" di quest'ultimo: ne consegue che **è pienamente legittima l'emanazione diretta, da parte del giudice dell'esecuzione, dell'ordine di liberazione - con la successiva attuazione da parte del custode e senza che sia necessario munirsi preventivamente di un titolo giudiziale conseguito in sede cognitiva - avvalendosi delle stesse inopponibilità previste per l'aggiudicatario**, potendo i vari soggetti coinvolti o pregiudicati da tale provvedimento trovare tutela delle loro ragioni nelle forme dell'opposizione agli atti esecutivi.
- (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 9877 del 28/03/2022)

CONTRATTI AGRARI

L. 203/1982 art. 41: I contratti agrari ultranovennali, compresi quelli in corso, anche se verbali o non trascritti, sono validi ed hanno effetto anche riguardo ai terzi.

Deroga all'art. 1599 e 2923 cod. civ. sulla trascrizione dei contratti ultranovennali?

CONTRATTI AGRARI

L'art. 41 della legge 3 maggio 1982, n. 203, che stabilisce la validità ed efficacia anche nei confronti dei terzi dei contratti ultranovennali di affitto di fondi rustici a coltivatore diretto, pur se stipulati in forma verbale e non trascritti, deroga alla disciplina di cui agli artt. 1350, n.8, e 2643, n. 8 cod. civ., secondo cui tutti i contratti di locazione immobiliari ultranovennali (e quindi anche quelli agrari) debbono farsi a pena di nullità per atto pubblico o scrittura privata, ma non agli artt. 2923 cod. civ. e 560 cod. proc. civ., sicchè, in caso di pignoramento del bene oggetto del rapporto agrario, il contratto ultranovenale è opponibile all'aggiudicatario d'asta solo se recante data certa anteriore al pignoramento, e, se non trascritto, solo nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione (Cass. 10136/2015)

Assegnazione della casa coniugale

- **L'assegnazione della casa familiare**, disposta in sede di separazione personale o divorzio ai sensi dell'abrogato art. 155-quater c.c., applicabile "ratione temporis, è **opponibile ai terzi solo se trascritta anteriormente alla trascrizione del titolo del diritto del terzo sull'immobile, così come previsto alla norma citata** (trasposta, senza modifiche, nel vigente art. 337-sexies c.c.), **e non anche nei limiti del novennio ove non trascritta, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 6, comma 6, legge 1 dicembre 1970, n. 898, e all'art. 1599, comma 3, c.c.**, perché a seguito dell'introduzione dell'art. 155-quater c.c. l'assegnazione della casa coniugale è trascrivibile come tale, e non più agli effetti, non più previsti, dell'art. 1599 c.c., non potendo trarsi argomento contrario dalla circostanza della mancata abrogazione dell'art. 6, c.6 l. n. 898 del 1970, in considerazione dei limiti della delega legislativa di cui all'art. 2 della l. n. 219 del 2012 (Cass. 12387/2022).

Assegnazione della casa coniugale

- *In materia di assegnazione della casa familiare, l'art. 155 quater c.c. (applicabile "ratione temporis"), laddove prevede che "il provvedimento di assegnazione e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili a terzi ai sensi dell'art. 2643" c.c., va interpretato nel senso che entrambi non hanno effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può far vendere coattivamente l'immobile come libero (Cass. 7776/2016)*

Diritto di abitazione del coniuge ex art. 540 cod. civ.

- Art. 540 co. II cod. civ.: *Al coniuge, anche quando concorra con altri chiamati, sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che la corredano, se di proprietà del defunto o comuni.*

Diritto di abitazione del coniuge ex art. 540 cod. civ.

PRIMA → Medesima disciplina dell'assegnazione della casa coniugale:

→ *Ai sensi dell'art. 2812 c.c. il diritto di abitazione del coniuge superstite è inopponibile ai creditori ipotecari se sorge successivamente all'iscrizione di ipoteca sul bene oggetto di esecuzione; in ogni caso il diritto di abitazione si estingue con l'espropriazione e, quindi, con l'aggiudicazione del fondo (Tribunale di Cassino, sent. 115/2021).*

Diritto di abitazione del coniuge ex art. 540 cod. civ.

«Il diritto di abitazione spettante al coniuge ex art. 540 c.c. è opponibile al creditore che abbia pignorato, in danno di un coerede, una quota indivisa della proprietà dell'immobile, anche se non sia stato trascritto (o lo sia stato successivamente all'iscrizione ipotecaria e alla trascrizione del pignoramento), trattandosi di diritti diversi e concettualmente compatibili e non verificandosi, quindi, la situazione di conflitto tra acquirenti dal medesimo autore di diritti tra loro incompatibili, presupposto per l'applicazione dell'art. 2644 c.c., con la conseguenza che, in tal caso, oggetto della procedura esecutiva deve ritenersi il diritto di nuda proprietà» (Cass. 4092 del 09/2/2023)

IL COMODATO

- ◉ **Art. 1803 c.c.:** contratto consensuale ad effetti obbligatori per una sola parte; obbligazioni del comodatario.
- ◉ **Art. 1809 e 1810 c.c.:** il comodatario deve restituire la cosa:
 - ◉ → alla scadenza del termine, ove convenuto; se sopravviene un urgente e indifferibile bisogno del comodante, immediatamente;
 - ◉ → immediatamente a richiesta di chi ne ha diritto, se il termine non è stato convenuto

IL COMODATO

- ◉ Il comodato non è quindi mai vincolante nell'esecuzione forzata perché:
- ◉ → se privo di scadenza, il custode può immediatamente richiedere la restituzione dell'immobile;
- ◉ → Se è prevista la scadenza, il custode può immediatamente richiedere la restituzione dell'immobile facendo valere l'esigenza di trasferirlo libero.