TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO — SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

La Custodia degli Immobili Pignorati

Stato di occupazione e liberazione dell'immobile e compensi del custode

Istruzioni Generali di Custodia degli Immobili Pignorati — 20 marzo 2026

01

Occupazione e liberazione dell'immobile

Istruzioni generali di custodia

Quattro possibili scenari

3

Immobile abitato dall'esecutato

Da solo o con il nucleo familiare. Può restare fino al decreto di trasferimento, salvo eccezioni.

4

Occupato da terzi con titolo opponibile

Locazione opponibile, canone vile, coniuge assegnatario, diritto di abitazione.

5

Occupato da terzi senza titolo

Nessun titolo, comodato, locazione verbale: possibile regolarizzazione.

6

Immobile non occupato

Il caso più semplice: ordine di liberazione con l'ordinanza ex art. 569 c.p.c.

Immobile abitato dall'esecutato

Da solo o con nucleo familiare convivente

La regola generale

- Il debitore può continuare ad abitare l'immobile fino alla pronuncia del decreto di trasferimento.
- Il custode deve informarlo tempestivamente di questa facoltà, evidenziando le condizioni che la fanno venire meno.

Momento di riferimento

Data di notifica del pignoramento

È la data rispetto alla quale si valuta se l'esecutato occupava l'immobile ad uso abitativo.

PUNTO 3 — ECCEZIONI

Quando decade il diritto ad abitare

1

Ostacolo alle visite

Il debitore impedisce il diritto di visita dei potenziali acquirenti secondo le modalità fissate dal G.E.

2

Impedimento agli ausiliari

Viene ostacolata l'attività degli ausiliari del giudice, compreso l'esperto autorizzato a fotografare l'immobile.

3

Cattiva conservazione

L'immobile non è tutelato o mantenuto in buono stato per colpa o dolo del debitore o del nucleo, o sono violati altri obblighi di legge.

In questi casi il giudice può ordinare l'immediata liberazione del bene in qualsiasi momento, previo contraddittorio col debitore.

Occupazione con titolo opponibile

a

Locazione con data certa anteriore

Contratto di locazione con data certa anteriore alla notifica del pignoramento, opponibile entro il limite massimo di nove anni (art. 2923, co. 1, c.c.).

b

Locazione trascritta

Contratto di locazione trascritto in data anteriore al pignoramento, opponibile anche per durata eccedente i nove anni (art. 2923, co. 2, c.c.).

c

Detenzione anteriore senza data certa

Se la locazione non ha data certa ma la detenzione del conduttore è anteriore al pignoramento, l'acquirente rispetta la locazione solo per la durata delle locazioni a tempo indeterminato (art. 2923, co. 4, c.c.).

Occupazione con titolo opponibile

d

Coniuge assegnatario della casa familiare

In forza di provvedimento o sentenza (dopo l'1.3.2006) in causa di separazione o divorzio, trascritti in data anteriore al pignoramento (art. 337-sexies c.c.). Se procede il creditore ipotecario iscritto prima della trascrizione dell'assegnazione, può far vendere il bene come libero (Cass. 1068/2024).

e

Diritto di abitazione del coniuge superstite

Ex art. 540 c.c., opponibile al creditore che ha pignorato la quota indivisa di un coerede, anche se non trascritto: la procedura resta limitata alla proprietà gravata dal diritto reale di abitazione (Cass. 4092/2023).

PUNTO 4.2

Locazione a canone vile

- Custode ed esperto segnalano ai creditori e al G.E. l'eventuale inadeguatezza del canone (art. 2923, co. 3, c.c.).
- In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni»(art. 2923, co. 3, c.c.).
- Il G.E., previi eventuali approfondimenti istruttori, può emettere l'ordine di liberazione, attuato poi dal custode.
- Non occorre un previo titolo giudiziale ottenuto in sede cognitiva: l'atto è opponibile ex art. 617 c.p.c.

RIFERIMENTI

Cass. 28525/2024

Cass. 12473/2023

Cass. 9877/2022

PUNTO 4.3

Rinnovo del contratto di locazione

Regola generale

Il rinnovo alla scadenza deve essere autorizzato dal G.E. ai sensi dell'art. 560 c.p.c., salvi i casi in cui alla prima scadenza il rinnovo è un effetto legale (non negoziale) ex L. 431/1998 e L. 392/1978.

In mancanza di autorizzazione

- Non opera la rinnovazione tacita, senza che il custode debba inviare disdetta (Cass. 19522/2019).
- È comunque opportuno che il custode informi tempestivamente il conduttore del mancato rinnovo, per agevolare la sollecita liberazione.

PUNTO 5

Immobile occupato da terzi senza titolo

a

Occupazione senza alcun titolo

b

Contratto di comodato

c

Contratto di locazione verbale

d

Locazione scritta successiva al pignoramento o senza data certa anteriore

Il custode informa il G.E. per l'emissione dell'ordine di liberazione, atto dovuto senza necessità di previo contraddittorio (procedure post Cartabia), al più tardi con l'ordinanza di autorizzazione alla vendita ex art. 569 c.p.c. Rientra in questa ipotesi anche l'immobile occupato dall'esecutato per uso non abitativo (es. attività commerciale).

La regolarizzazione dell'occupante

La procedura

- Entro 60 giorni dalla nomina, il custode può ricevere proposte di regolarizzazione da rimettere al G.E.
- Autorizza l'occupante a restare, dietro pagamento di un'indennità, al più tardi fino al decreto di trasferimento.
- Il custode interpella i creditori (10 giorni per osservazioni) prima di riferire al G.E.
- Se manca la proposta o è manifestamente inadeguata, il custode riferisce al G.E. per l'ordine di liberazione.

Clausole obbligatorie della scrittura

- Importo dell'indennità di occupazione.
- Il contratto cessa di diritto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento o dell'estinzione/definizione anticipata del processo esecutivo.
- L'occupante consente le visite dell'immobile secondo modalità e tempi concordati (min. una, max. tre mattine/pomeriggi a settimana).
- Il rifiuto di collaborare costituisce grave inadempimento ex art. 1455 c.c.

PUNTO 6

Immobile non occupato

6

Il caso più semplice

Il Giudice dell'Esecuzione emette l'ordine di liberazione al più tardi con l'ordinanza di autorizzazione alla vendita, pronunciata all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

Riscossione canoni di locazione

Come deve operare il Custode?

- accertare se l’immobile è abitativo o strumentale;

- accertare se il debitore esecutato è soggetto passivo IVA o privato ;

- se il debitore esecutato è soggetto passivo IVA si dovrà emettere fattura (in nome e per conto del debitore per ciascun canone riscosso, se questi non provvede)

-

Riscossione canoni di locazione

- provvedere all’emissione della fattura elettronica 633/1972,

- trasmettere a mezzo pec al debitore copia di cortesia della fattura;

- in caso di operazione soggetta ad IVA provvedere al versamento dell’imposta con codice tributo IVA mensile (6001, 6002, ecc);

- trasmettere a mezzo pec al debitore quietanza del versamento dell’imposta.

Riscossione canoni di locazione aspetti fiscali

IMPOSTE SUI REDDITI

Occorre distinguere preliminarmente se il soggetto esecutato sia un soggetto Iva (cioè impresa, lavoratore autonomo, società), oppure sia un privato.

Soggetto I.V.A. (Irpef/Ires): il custode incassa i canoni e l'esecutato dichiara gli incassi sulla base delle fatture emesse (dal custode o dal debitore) che dovranno essere registrate nella contabilità dell'esecutato, confluendo successivamente nel reddito d'impresa (artt. 55 e succ. e artt. 72 e succ. del T.U.I.R.).

Riscossione canoni di locazione aspetti fiscali

Privato (Irpef): il custode incassa i canoni e l'esecutato dichiara le somme sulla base dei canoni incassati tramite il custode (art. 37 T.U.I.R.). Il custode redige una comunicazione a fine anno con l'indicazione dei canoni incassati nell'anno d'imposta, da trasmettere tempestivamente al debitore entro i termini di compilazione della dichiarazione dei redditi (730/Unico).

Sul tema della fiscalità diretta, il reddito derivante dalla locazione di immobile sottoposto a pignoramento:

- concorre alla formazione del reddito del debitore esecutato e sarà a questi comunicato dal custode

Riscossione canoni di locazione aspetti fiscali

IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

Se il debitore non è un soggetto passivo IVA, la locazione è fuori dal campo di applicazione dell'IVA.

Si applica l'imposta di registro in misura proporzionale del 2% sul canone annuo.

Riscossione canoni di locazione aspetti fiscali

Se il debitore è un soggetto passivo IVA il canone locativo deve essere assoggettato alla disciplina dell'IVA. Occorre distinguere se l'immobile è un fabbricato abitativo o se è un fabbricato strumentale

Fabbricato abitativo, con classificazione catastale "A" ad esclusione di "A10" (Uffici e studi privati), la locazione è esente IVA ai sensi dell'articolo 10, comma 8, n. 1, D.P.R. 633/1972 salvo l'opzione per l'imponibilità, consentita solo se la locazione è effettuata dalle imprese costruttrici e/o di ripristino dei fabbricati medesimi (IVA 10%).

L'imposta di registro nel primo caso sarà proporzionale (2%), mentre nel secondo caso sarà dovuta in misura fissa.

Riscossione canoni di locazione aspetti fiscali

Se il fabbricato è strumentale, vale a dire “A10” “C” (locali commerciali) e “D” (immobili speciali a destinazione produttiva o terziaria), il regime naturale della locazione è l’esenzione Iva, salvo che il locatore non abbia espresso nel contratto l’opzione per l’imponibilità (con aliquota del 22%).

Tali locazioni scontano l’imposta di registro in misura proporzionale (1%) indipendentemente dal regime IVA di imponibilità o di esenzione al quale la locazione è soggetta.

Riscossione indennità di occupazione senza titolo

L’occupante senza titolo potrebbe manifestare la disponibilità a versare un’indennità per poter permanere nell’immobile (tenere conto dell’«affidabilità» dell’occupante).

In base a quanto previsto dalla Riforma (art. 560 c.p.c.), chi occupa l’immobile (diverso dal debitore e dal suo nucleo familiare) dovrà lasciarlo al più tardi entro l’emanazione dell’ordinanza di vendita.

Riscossione indennità di occupazione senza titolo

Il Custode dovrà:

- relazionare al GE tale disponibilità ai fini di una eventuale autorizzazione ad una «occupazione provvisoria»

- se il GE autorizza, formalizzare l'accordo di occupazione

- l'accordo deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate - attivarsi per l'incasso dei canoni

Riscossione indennità di occupazione senza titolo aspetti fiscali

Il trattamento fiscale varia in relazione alla natura risarcitoria o corrispettiva dell'indennità pagata dal soggetto che occupa l'immobile.

Le indennità di occupazione senza titolo scontano l'imposta di registro nella misura del 2 per cento se assumono la natura di canoni di locazione, e del 3 per cento se hanno funzione risarcitoria.

«*I rapporti di occupazione senza titolo sono riconducibili nella sostanza a contratti di locazione e le somme corrisposte periodicamente dagli occupanti hanno natura di canoni di locazione, dovendosi escludere, pertanto, la corresponsione a titolo di risarcimento di danno conseguente ad illecito*». (Risol. Agenzia Entrate n.154/E-2003 e n.43/E-2007).

PUNTO 3 — TEMPISTICHE

Ordine di liberazione: ante vs. post Cartabia

Procedure ‘ante Cartabia’

- Emesso contestualmente al decreto di trasferimento, con provvedimento separato, su istanza dell'aggiudicatario presentata col saldo prezzo
- Eseguito dal custode a spese della procedura non prima di 60 e non oltre 120 giorni dall'istanza dell'aggiudicatario
- Senza le formalità degli artt. 605 ss. c.p.c., con le modalità dell'art. 560 c. 6 c.p.c.

Procedure ‘post Cartabia’

- Emesso contestualmente al decreto di trasferimento, salvo esonero richiesto dall'aggiudicatario col saldo prezzo
- Non è più necessaria la notifica del decreto di trasferimento
- Eseguito dal custode senza attendere il termine di 60 giorni, con le modalità dell'art. 560 c. 6 c.p.c.

Ordine di liberazione

Istruzioni generali di custodia 2026

Pertanto, atteso che l'articolo 560 c.p.c., a seguito della riforma del 2016, prevede l'attuazione deformalizzata dell'ordine di liberazione, che non è più considerato titolo esecutivo idoneo a fondare una separata esecuzione per il rilascio., ma atto interno all'esecuzione immobiliare, la Sezione ritiene più aderente al dato normativo che l'ordine di liberazione sia ora comunicato e non notificato.

L'ordine di liberazione è opponibile ex art. 617 c.p.c. anche da parte del terzo nel termine di 20 giorni decorrente dalla conoscenza "legale o di fatto" del provvedimento, secondo i principi generali.

Ordine di liberazione

La nuova disciplina (art. 560 c.p.c.) è la seguente:

1) Immobile non abitato dal debitore e/o dal suo nucleo familiare o occupato con titolo non opponibile: l'ordine di liberazione deve essere emesso non più tardi dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita; quindi anche nel corso delle operazioni peritali, a seguito delle informazioni che il custode fornirà tempestivamente; è fatta salva autorizzazione del G.E. alla regolarizzazione della posizione dell'occupante come da Istruzioni generali di custodia;

2) Immobile abitato dall'esecutato e/o dai suoi familiari ADEMPIENTI: la liberazione può avvenire solo contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento, senza più necessità di alcuna istanza dell'aggiudicatario; è necessario invece un espresso esonero per non procedere alla liberazione a cura del custode. Non è più necessaria la notifica del decreto di trasferimento né l'attesa del termine di 60 giorni. L'ordine di liberazione viene emesso dal GE con provvedimento separato ma contestuale al decreto di trasferimento;

3) Immobile abitato dall'esecutato e/o dai suoi familiari INADEMPIENTI (comma 9 art. 560 c.p.c.): la liberazione avviene in qualsiasi momento, previa udienza di audizione delle parti e del custode. Quest'ultimo deve pertanto informare tempestivamente il GE del verificarsi dei presupposti di cui al comma 9 dell'art. 560 c.p.c.

Ordine di liberazione

Eventuali istanze di rinvio avanzate dagli occupanti non dovranno essere di regola trasmesse al GE, ma dovranno essere valutate dal custode, il quale, avendo conoscenza diretta della situazione, potrà assumere le decisioni opportune per contemperare le eventuali temporanee esigenze degli occupanti con le legittime aspettative degli aggiudicatari.

L'ordine di liberazione dovrà essere attuato dal custode avvalendosi eventualmente dalla forza pubblica (art. 68 c.p.c. e art. 14 Ordinamento Giudiziario).

Ordine di liberazione

Criticità

Fragilità sociali che emergono nell'attività di sgombero se ci si trova in presenza di nuclei familiari con minori sotto i 15 anni, o con persone over 65 anni o con persone portatrici di handicap per i quali è necessario l'intervento degli assistenti sociali.

La formulazione dell'ordine di liberazione prevede infatti che il custode possa avvalersi dell'attività di ausiliari ai sensi dell'art. 68 c.p.c., ma si evidenzia anche che l'assistente sociale non ha il dovere di intervento ex lege come si pensa, ma è obbligato ad intervenire solo in presenza di un esposto in Procura.

Nei casi di nuclei familiari numerosi o con minori, privi di reddito o monoreddito è necessario procedere, ancor prima di attivare la liberazione, ad informare immediatamente gli assistenti sociali competenti al fine di segnalare i nominativi dei debitori e verificare se il servizio sociale abbia già in carico il predetto nucleo.

In caso positivo il custode informa gli assistenti sociali circa i successivi rinvii indicando quello definitivo e dunque cercando di evitare il ricorso alla Forza Pubblica in sede di immissione nel possesso.

Ad oggi è possibile evidenziare come l'assistenza sociale e l'emergenza abitativa non riescano a fronteggiare la grave crisi sociale causata dall'elevato numero di sfratti soprattutto in presenza di nuclei familiari numerosi.

Nella realtà i requisiti richiesti dai Comuni per l'emergenza abitativa estromettono di fatto chi perde l'abitazione a seguito di una esecuzione. L'emergenza abitativa, infatti, non era stata creata per le es. imm.

L'assenza di possibilità di ottenere una nuova unità abitativa determina un rallentamento della procedura di liberazione poiché il custode è costretto a fronteggiare la crisi abitativa di ogni singolo nucleo abitativo.

Ordine di liberazione

ASPORTO DEI BENI

Qualora sia necessario intimare l'asporto dei beni mobili ex art. 560 c.p.c. se il soggetto intimato non è presente il custode notificherà l'intimazione (al debitore presso la cancelleria in mancanza di elezione di domicilio); in ogni caso il custode non può essere esonerato (se non dall'aggiudicatario) in quanto la liberazione costituisce la regola prevista dal codice ed è opportuna nell'ottica di una maggiore appetibilità del bene.

Comma 10 dell'art. 560 c.p.c., il quale prevede che il custode, sui beni mobili, provvede all'intimazione all'asporto al debitore e/o occupante e se entro trenta giorni l'avente diritto non provvede i beni sono dichiarati abbandonati e dunque da conferire alla pubblica discarica.

→ il custode eseguito l'accesso definitivo intima (a verbale se il soggetto è presente o a mezzo ufficiale giudiziario) il ritiro dei beni mobili ancora presenti nell'immobile.

Ordine di liberazione

Tale attività, soprattutto se il debitore non è presente in sede di accesso, **dilata le tempistiche** per la liberazione stante la necessità del perfezionamento della notifica (es. debitore irreperibile).

→ in corso di termine per l'asporto il debitore e/o l'occupante contatta il custode per ritirare i beni. A tal proposito il custode tramite i suoi ricognitori fissa degli accessi per consentire al debitore il ritiro dei beni. In tal caso è necessario garantire alcuni giorni per l'accesso e dunque è necessario che il custode si organizzi in tal senso.

Ordine di liberazione
criticità

→ mancato o parziale asporto dei beni mobili allo scadere del termine dell'intimazione.

Un ristretto numero di aggiudicatari muniti di decreto di trasferimento ritiene di poter provvedere allo smaltimento dei beni previa dichiarazione del custode di abbandono degli stessi.

La maggior parte però richiede l'immobile libero da cose e persone e pertanto si innesca una procedura che dilata ulteriormente i termini di chiusura del rilascio e dell'attività di custodia con conseguenze sull'attività di tutta la procedura.

In particolare si evidenzia che è prassi presso molti Tribunali piemontesi richiedere all'IVG almeno 2 preventivi da sottoporre al GE prima di procedere ai lavori.

Occorre accompagnare le imprese presso l'immobile.

Ordine di liberazione

criticità

Dopo il deposito dei preventivi e della richiesta dell'IVG il G.E. autorizza il custode a conferire incarico alla ditta indicata ponendo il pagamento provvisoriamente a carico del creditore procedente o di quello tenuto a provvedervi.

Da precisare che negli ultimi anni, in casi in cui il costo dello smaltimento sia elevato, può essere lo stesso creditore a chiedere che la spesa sia prelevata dal conto della procedura.

Bozza dell’ordine di liberazione (1/2)

Il giudice

visto l’art. 560 c.p.c.,

ingiunge al debitore e a chiunque altro ne abbia la detenzione o il possesso di rilasciare l’immobile [ ] nella disponibilità del custode, libero da persone e cose, non oltre il termine di trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;

dispone che in caso di mancato spontaneo rilascio il custode provveda a fissare la data di accesso per il rilascio nel termine dei successivi trenta giorni, dandone comunicazione all’occupante con le modalità ritenute più opportune;

dispone che in caso di inottemperanza il custode provveda a fissare l’ultimo accesso entro il termine dei successivi sessanta giorni, previo accordo con gli ausiliari ed avvalendosi della Forza Pubblica, secondo le modalità indicate dalla Prefettura di Torino nel documento del 2 novembre 2016 depositato in Cancelleria;

Bozza dell’ordine di liberazione (2/2)

autorizza il custode ad avvalersi inoltre dell’unità sanitaria o di altri ausiliari (quali Servizi Sociali territorialmente competenti, fabbro, accalappiacani ecc.) al fine di adottare i provvedimenti più opportuni per preservare le ragioni dei creditori o dell’aggiudicatario ed assicurare, ove necessario, l’adeguata assistenza all’esecutato e ai familiari presenti nell’immobile;

dispone che, in ordine ai beni mobili e documenti eventualmente rinvenuti all’interno dell’immobile, il custode provveda a norma dell’art. 560 c.p.c.;

dispone che il custode rediga sintetico processo verbale delle operazioni e provveda a depositarlo in via telematica;

dispone a favore del custode fondo spese e acconto sulle competenze di € [ ] a carico del creditore procedente.

Si comunichi.

Torino,

I compensi del custode

Istruzioni generali di custodia

Un impegno cresciuto nel tempo

Le successive riforme dell'art. 560 c.p.c. hanno progressivamente ampliato i compiti del custode fin dalla fase iniziale della procedura: sopralluogo, indagine conoscitiva, acquisizione di documenti, informazioni sullo stato di possesso.

Senza che i compensi previsti dal D.M. 80/2009 siano stati aggiornati di conseguenza — il che impone, nei limiti del dettato normativo, un'interpretazione quanto più possibile estensiva.

D.M. 80/2009 — ART. 2, COMMA 1

Compenso del custode in base al valore di aggiudicazione dell'immobile

Percentuale calcolata per scaglioni sul valore di aggiudicazione o di assegnazione di ciascun lotto

Valore di aggiudicazione del lotto	Compenso
fino a € 25.000,00	**3%**
da € 25.000,01 a € 100.000,00	**1%**
da € 100.000,01 a € 200.000,00	**0,8%**
da € 200.000,01 a € 300.000,00	**0,7%**
da € 300.000,01 a € 500.000,00	**0,5%**
oltre € 500.000,00	**0,3%**

Compenso minimo In ogni caso è dovuto un compenso non inferiore a € 250,00.

Riduzione e aumento del compenso

Comma 4: il compenso è diminuito fino alla metà quando l'immobile è libero o l'incarico è di ridotta complessità.

Comma 5: il compenso può essere aumentato sino al 20% nei casi di eccezionale difficoltà dell'incarico.

-50%

Riduzione — immobile libero o incarico di ridotta complessità.

+20%

Aumento — casi di eccezionale difficoltà dell'incarico.

Maggiorazione per l'attività di liberazione

+20%

di maggiorazione tendenziale sul compenso per la speciale difficoltà dell'incarico di liberazione

In continuità con le circolari dei presidenti di sezione, all'interno del margine generale del 20% dell'art. 2, comma 5, D.M. 80/2009, applicato specificamente alla liberazione.

Scansioni temporali delle liquidazioni

1 **Nomina del custode** — **€ 300**

Fondo spese, contestuale alla nomina del perito.

2 **Ordine di liberazione all'udienza ex art. 569** — **€ 500**

Fondo spese e acconto competenze — totale € 800.

3 **Ordine di liberazione col decreto di trasferimento** — **€ 1.000**

Importo previsionale, oltre a maggiorazione 20% sulle competenze.

Rimborso delle spese vive

Cosa viene rimborsato

Spese vive documentate (es. fattura fabbro, imprese di smaltimento) e spese di viaggio (pedaggi, benzina). Il D.M. 80/2009 prevede il rimborso chilometrico solo per la custodia di mobili: per gli immobili, i viaggi rientrano nella maggiorazione forfettaria del 10%.

Fattori che giustificano la maggiorazione massima

Soppressione del Tribunale di Pinerolo; maggior numero di accessi per l'anticipata nomina del custode; numero effettivo delle visite svolte — applicazione della maggiorazione massima ex art. 2, comma 5, D.M. 80/2009.

Estinzione anticipata rispetto alla perizia

La liquidazione non si basa sul valore catastale, ma per fasi, secondo l'attività effettivamente svolta dal custode prima della cessazione.

1	Studio del fascicolo fino al sopralluogo	**€ 300**
2	Dopo l'accesso	**€ 500**
2 bis	Dopo l'accesso forzoso, oltre spese fabbro	**€ 600**

Se l'estinzione avviene dopo il deposito della perizia ma prima dell'ordinanza di delega, si applica la riduzione ‘in proporzione’ dell'art. 2, comma 3, D.M. 80/2009.