

## ESECUZIONI IMMOBILIARI: LA RICHIESTA DI VISITA

L'articolo 560 del Codice di procedura civile (1), nella nuova formulazione attualmente in vigore, presenta carattere di forte novità in tema di visita dell'immobile. (2)

Per i soggetti che formulano la richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche viene infatti espressamente sancito il diritto ad esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta.

Il legislatore ha ritenuto di scrivere una norma a tutela dei soggetti che chiedono di visitare gli immobili. Chi scrive svolge da anni la funzione di Custode Giudiziario e ritiene utile sottolineare che è interesse primario del custode cercare ogni possibile interessato all'acquisto dei beni. Fare visitare l'immobile, consegnare la perizia e rendersi disponibile a fornire agli interessati la massima assistenza ed ogni necessaria informazione è normale attività per la grande maggioranza dei Custodi Giudiziari. Se il numero di incarichi assegnati è proporzionato all'organizzazione che il professionista si è dato, far visitare l'immobile è ciò che lo stesso ha sempre fatto, prima di tutto per il proprio interesse a vendere, nel minor tempo ed al prezzo più alto possibile. A parere di chi scrive, a fronte del diritto di visita da parte dell'interessato, deve essere data al custode una maggiore autonomia in merito ai tempi di gestione delle visite immobiliari. Molto spesso si tratta di appartamenti occupati e non è sempre facile concordare date utili per farli visitare, sia per gli impegni lavorativi degli occupanti, sia per la naturale tendenza degli stessi ad assumere atteggiamenti dilatori. A queste motivazioni, va aggiunto che spesso anche l'interessato alla visita ha esigenze di giornate ed orari che non sempre sono accettabili. Tuttavia, proprio per l'interesse primario del Custode a far visitare l'immobile, lo stesso ha sempre cercato e quasi sempre è riuscito – nel rispetto della legge e con “buon senso” - a far visitare l'immobile, sia esercitando nei confronti dell'occupante una pressione persuasoria, direttamente o talvolta con l'assistenza dell'assistente sociale del Comune, sia, in casi estremi, utilizzando i poteri ad esso riservati in tema di liberazione. Naturalmente il tutto nel rispetto delle regole fissate per le visite ed evitando di far incontrare i diversi interessati.

La nuova formulazione dell'art. 560 c.p.c. sancisce l'obbligo dell'interessato a presentare la propria domanda di visita tramite il portale delle vendite pubbliche ed il suo diritto alla visita entro quindici giorni dalla richiesta. Si auspica che i Giudici valutino tale termine in modo elastico, tenendo conto che la pubblicazione viene effettuata con grande anticipo rispetto al giorno fissato per il deposito delle offerte irrevocabili di acquisto e che interesse dell'acquirente è avere un tempo sufficiente per prendere la decisione di partecipare all'asta. Per fare questo sarebbe stato sufficiente stabilire il diritto dell'interessato a visionare l'immobile non oltre 15 giorni prima del giorno fissato per l'offerta. Sancire viceversa il diritto dell'acquirente a visionare l'immobile entro 15 giorni dalla

---

<sup>1</sup> Art. 560 c.c. (modo della custodia)

<sup>2</sup> Art. 560 co. 4 e 5 c.c. *“Il giudice, con l'ordinanza di cui al terzo comma dell'articolo 569, stabilisce le modalità con cui il custode deve adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita. Il custode provvede in ogni caso, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità. Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.”*

richiesta può voler dire costringere l'esecutato che occupa l'immobile ed è in difficoltà economiche a rischiare di compromettere la propria attività lavorativa, in quanto deve mettersi molto frequentemente a disposizione dei soggetti interessati a visitare gli immobili (si pensi a tante richieste di visita pervenute in giorni differenti).

Si aprono a questo proposito più fronti, che avranno presumibilmente in futuro rilevanza giuridica e potranno comportare il ricorso al Giudice.

Chi chiede la visita con modalità differenti rispetto all'utilizzo del portale delle vendite pubbliche o la richiede quando mancano meno di 15 giorni alla presentazione delle offerte vedrà esaudita la richiesta? Come è successo sino ad oggi, stante il primario interesse del Custode a vendere l'immobile, non abbiamo dubbi che i Custodi metteranno il massimo impegno a far visitare l'immobile, ma in questi casi il diritto dell'interessato è certamente attenuato.

Cosa succede se la richiesta di visita viene esaudita dopo 15 giorni? Se il tempo che rimane prima dell'asta è ancora ragionevole (specialmente per le visite richieste molto tempo prima dell'asta), si spera che il procedimento possa proseguire senza intoppi, ma sul punto sarà utile che il Giudice dell'Esecuzione fornisca chiare istruzioni ai Custodi ex art. 560 c.p.c..

E se proprio non si riesce a far visitare l'immobile, ad esempio per i termini ristretti e l'indisponibilità dell'occupante unita ai vincoli messi dall'acquirente, cosa ne sarà della vendita? Potrà il soggetto che non è riuscito a vedere l'immobile inficiare l'esito dell'asta? Sul punto non ci sentiamo di esprimerci, ritenendo sufficiente aver evidenziato alcuni dei possibili problemi conseguenti la nuova normativa.

Ma passiamo al caso concreto:

## è giunta la richiesta di visita prenotata attraverso il pvp: che fare?

Quando un interessato chiede di visitare un immobile, tramite il PVP, viene inviata in automatico una comunicazione al Custode di questo tipo:

**Oggetto:** Richiesta di prenotazione visita dell'immobile sito in via .....

**Attenzione questa email è stata generata automaticamente, si prega di non rispondere.**

Gentile [*nome e cognome*],  
la contattiamo per informarla della richiesta di prenotazione della visita dell'immobile sito in via ....., appartenente al lotto n. 89231.  
Si prega di ricontattare Mario Rossi a [mario.rossi@mail.it](mailto:mario.rossi@mail.it) o al 222333444.

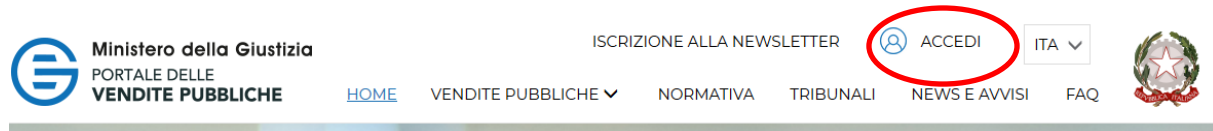
Evidenziamo che sarebbe auspicabile una implementazione della comunicazione, che risulta di difficile lettura.

1. Non è indicato il Tribunale, il numero di procedura esecutiva, né il lotto al quale si riferisce la richiesta di visita. Viene indicato solo un numero di lotto che fa riferimento al numero dal PVP;
2. Non è indicato il Comune ove è sito l'immobile;
3. Non è indicato il sito dal quale il visitatore ha richiesto la visita o altre note utili.

Ad ogni modo, vediamo i passi che deve compiere il Custode Giudiziario per meglio comprendere l'avviso ricevuto:

Occorre, come al solito, inserire la chiavetta, digitare la password ed aprire il browser con il programma all'interno della chiavetta (è opportuno chiudere tutti gli altri browser, che interferiscono con il browser utilizzato dalla chiavetta).

**PASSO 1** – Accesso all'area riservata del Portale delle vendite pubbliche (indirizzo <https://pvp.giustizia.it>)

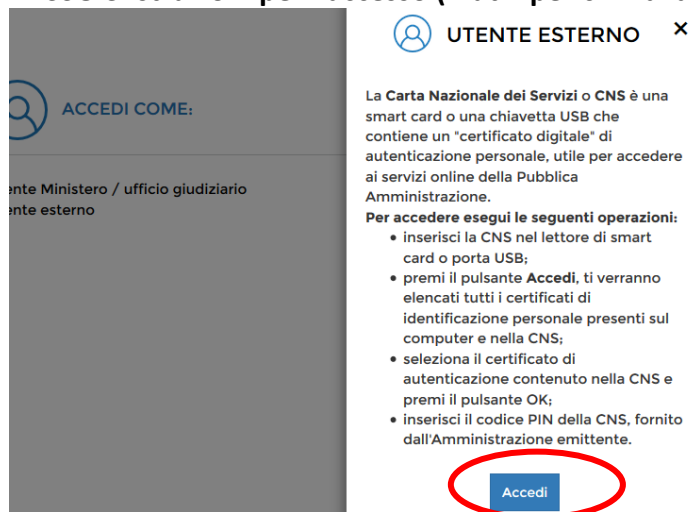


**PASSO 2** Accedi al sistema come Utente esterno



Utente Ministero / ufficio giudiziario  
Utente esterno

**PASSO 3** Istruzioni per l'accesso (inutili per chi ha la chiavetta) e poi Accedi



**PASSO 4** Scelta di accesso in qualità di soggetto cui rivolgersi per la visita del bene



Benvenuto: FRANCO [REDACTED]

Accedi in qualità di \*

Soggetto cui rivolgersi per la visita del bene

## PASSO 5 Ricerca delle vendite prenotate

Si apre questa schermata. E' possibile fare una ricerca in base ai dati della procedura

Prenotazione Visita Immobile

Prenotazione Visita Immobile

Richiedi Assistenza

▼ DATI PROCEDURA VENDITA GIUDIZIARIA

▼ DATI ESPERIMENTO DI VENDITA

Azzerati Filtri **Cerca**

## PASSO 6 Inserire i parametri di ricerca

Nella schermata a discesa è necessario compilare i 5 campi relativi alla procedura (3 con scelta a tendina)

▲ DATI PROCEDURA VENDITA GIUDIZIARIA

Procedura giudiziaria \* Registro \*

Rito \* N° \*

Anno \*

▼ DATI ESPERIMENTO DI VENDITA

Azzerati Filtri **Cerca** cliccare il tasto Cerca

## PASSO 7 Confermare

Esce a questo punto un Avviso

Avviso

ATTENZIONE : la visualizzazione dei dati è riservata unicamente al soggetto indicato dal responsabile della pubblicazione dell'avviso di vendita.


Annulla **Conferma** Confermare

## PASSO 8 Scendere nella pagina

e appare il lotto relativo alla visita immobiliare prenotata. La procedura viene indicata per numero, ma non per anno

### GESTIONE RICHIESTE DI VISITA

Procedura: 537 Ufficio giudiziario: Tribunale di [REDACTED]  
Data / ora vendita: 30/05/2018 09:30 Codice lotto: LOTTO UNICO

Codice bene	Categoria	Tipologia	Descrizione	Ubicazione
102427	FABBRICATO	IMMOBILE RESIDENZIALE	Appartamento mq. 54 circa al piano secondo: ingresso, disimpegno, cucina e camera da letto.	VIA C.COLOMBO 5 

Cliccare su dettagli (ultimo quadretto blu)

## PASSO 9 Cliccare nuovamente su dettagli

N ° inserzione	Data / ora vendita	Ufficio giudiziario	Procedimento	Rito	N °	Anno	Codice lotto
89467	30/05/2018 09:30	Tribunale di [REDACTED]	ESECUZIONI CIVILI IMMOBILIARI	ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80	537	2018	LOTTO UNICO 


Viene a questo punto precisato anche l'anno dell'esecuzione. Cliccare nuovamente sul quadretto blu

## PASSO 10 Esportare i dati

A questo punto vengono indicati i dati di chi ha richiesto la visita (in base a quanto inserito dal richiedente) ed è possibile esportare tali dati in formato xlm

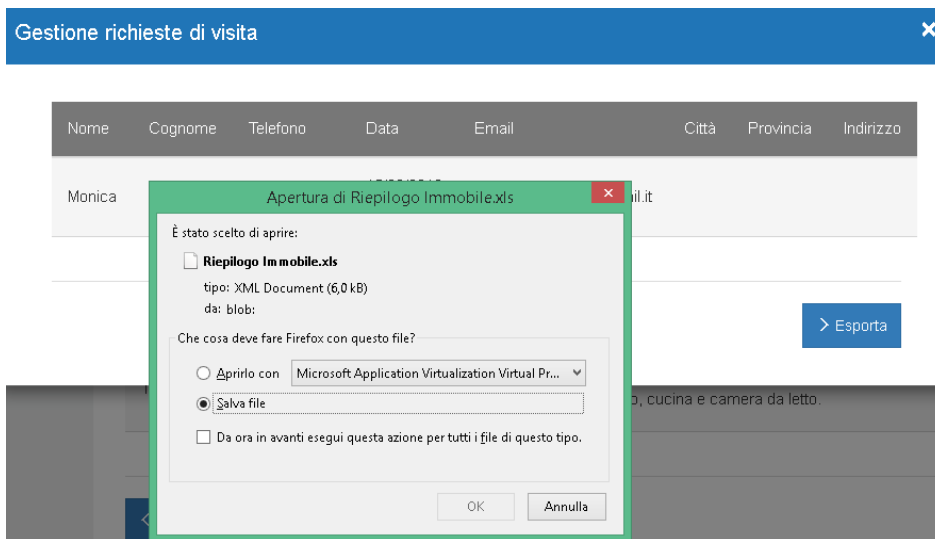
### Gestione richieste di visita

Nome	Cognome	Telefono	Data	Email	Città	Provincia	Indirizzo
Monica	[REDACTED]	39 [REDACTED]	15/03/2018 00:00	monica.[REDACTED]			

 > Esporta

Cliccare esporta

Si apre questa maschera



Spostare il puntino su "Salva file" e schiacciare OK

Scegliere dove memorizzare il file

### PASSO 11 Verificare il file

E' possibile aprire e verificare il file, in formato Excel

Vengono visualizzati, in formato Excel, i dati relativi alla procedura, con indicazione dei soggetti che hanno richiesto la visita.

The image shows an Excel spreadsheet titled "Riepilogo Immobile.xls [Visualizzazione protetta] [modalità compatibilità] - Excel". The spreadsheet contains the following data:

VISUALIZZAZIONE PROTETTA Attenzione. I file provenienti da Internet possono contenere virus. A meno che non sia necessario modificare il file, è consigliabile restare in Visualizzazione protetta.									
Dati Procedura									
A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1	<b>Procedura</b>								
2	Nr.	90040	Ufficio Giudiziario	Tribunale di					
3	Data e ora Udienza	30/05/2018 09:30:00	Codice Lotto	LOTTO UNICO					
4	<b>Custode</b>								
5	Cognome		Nome	FRANCO					
6	Codice Fiscale		E-Mail						
7	<b>Bene</b>								
8	Codice	102427	Tipologia	IMMOBILE RESIDENZIALE					
9	Categoria	FABBRICATO	Indirizzo	VIA C.COLOMBO 5					
10									
11	<b>Richiedenti</b>								
12	Nome	Cognome	E-Mail	Telefono	Citta'	Provincia	Indirizzo	Data Richiesta	
13	Monica		monica.					15/03/2018	