Doveri e responsabilità del custode giudiziario nella vendita immobiliare all’asta

La tutela dell’immobile dall’aggiudicazione alla consegna

Nota a Tribunale di Busto Arsizio sezione III 5 giugno 2026 n 591

Abstract

La sentenza del Tribunale di Busto Arsizio affronta il deterioramento dell’immobile aggiudicato durante la fase che precede la consegna. Il caso consente di interrogarsi sulla protezione dell’acquirente nella vendita forzata, sul contenuto della vigilanza esigibile dal custode e sulla distribuzione del rischio probatorio. Si sostiene che la responsabilità debba essere fondata su una ricostruzione concreta dell’omissione e del suo rapporto con il danno. La documentazione degli accessi e dello stato dei luoghi assume un ruolo centrale, ma la sua insufficienza non può sostituire integralmente la prova della causalità. Il richiamo della decisione all’art. 1218 c.c. richiede inoltre un confronto con l’inquadramento aquiliano tradizionale. La tutela dell’aggiudicatario risulta così affidata a un obbligo di conservazione effettivo, commisurato ai poteri dell’ausiliario e alle caratteristiche delle operazioni di rilascio.

Parole chiave Esecuzione immobiliare · Custode giudiziario · Aggiudicatario · Danni sopravvenuti · Onere della prova · Consegna

1 Il danno sopravvenuto nella fase finale della vendita

L’aggiudicazione non esaurisce l’interesse dell’acquirente alla corretta gestione del bene. Tra l’offerta e la disponibilità materiale dell’immobile possono collocarsi operazioni di sgombero, accessi dell’esecutato e periodi nei quali l’acquirente non dispone ancora degli strumenti per prevenire i danneggiamenti. È in questo intervallo che la funzione conservativa della custodia acquista particolare rilievo.

Secondo la ricostruzione pubblicata della vicenda, l’acquirente aveva visitato l’immobile prima dell’aggiudicazione senza rilevare alterazioni eccedenti l’usura ordinaria; alla consegna aveva invece riscontrato danneggiamenti a serramenti, rivestimenti e altre componenti. La domanda risarcitoria era rivolta contro il custode, al quale si addebitava di avere consentito agli esecutati di recuperare i beni personali senza un controllo adeguato. Il convenuto opponeva l’esatto svolgimento dell’incarico e l’incertezza circa autore, tempo e modalità del danno. Il Tribunale, per quanto riferito nella nota alla decisione, ha accolto la domanda valorizzando le risultanze documentali e l’insufficiente dimostrazione delle cautele adottate.[1]

Il problema giuridico non coincide con l’identificazione dell’autore materiale. Un soggetto può rispondere dell’omessa prevenzione di un fatto altrui senza averlo commesso. Occorre però stabilire quale comportamento fosse dovuto, se quel comportamento fosse concretamente praticabile e quale incidenza avrebbe avuto sulla verificazione dell’evento. La responsabilità del custode si misura su queste domande; l’esistenza del danno costituisce il punto di partenza dell’accertamento, non ne esaurisce il contenuto.

1 La ricostruzione dei fatti e della motivazione di Trib. Busto Arsizio, sez. III, 5 giugno 2026, n. 591, è tratta da M. Tarantino, Responsabilità del custode giudiziario per i danni arrecati all’immobile aggiudicato all’asta, in IUS Responsabilità Civile, 15 settembre 2026, pp. 1-6 dell’estratto fornito. Non è stato consultato il testo integrale della sentenza. Le osservazioni critiche svolte nel presente contributo si riferiscono quindi alla decisione come riportata dalla fonte, senza attribuirle ulteriori passaggi motivazionali.

2 La conservazione come obbligo dell’ufficio custodiale

Gli artt. 65 e 67 c.p.c. collegano alla custodia la conservazione e l’amministrazione dei beni e la responsabilità per la violazione della diligenza richiesta. La derivazione giudiziale dell’incarico delimita i poteri dell’ausiliario, ma non neutralizza il dovere di impiegarli correttamente. L’ordine del giudice e il comportamento diligente operano su piani complementari: l’uno definisce il quadro dell’attività, l’altro ne governa l’esecuzione.[2]

Nel Manuale dell’esecuzione forzata Soldi ricostruisce il custode come ausiliario del giudice e distingue il momento del trasferimento da quello della cessazione della custodia, collegata alla consegna del bene all’acquirente divenuto proprietario. L’aggiudicazione, pertanto, non giustifica un affievolimento della protezione materiale dell’immobile.[3]

Il commento di D’Alonzo all’art. 559 distingue l’investitura nell’ufficio, regolata da questa disposizione, dall’esercizio dei poteri custodiali, disciplinato dall’art. 560. La distinzione permette di precisare l’oggetto della lite: una nomina regolare non dimostra la correttezza della gestione successiva, così come l’inosservanza di un dovere conservativo deve essere valutata in relazione ai poteri effettivamente attribuiti. L’ambito materiale della custodia comprende inoltre accessori, pertinenze e frutti, sicché l’accertamento del deterioramento può riguardare anche componenti del compendio diverse dalla struttura edilizia principale.[4]

La disciplina della custodia immobiliare conferma l’esigenza di una gestione attiva. Gli artt. 559 e 560 c.p.c., nel quadro introdotto dalla riforma del 2022, organizzano la sostituzione del debitore, la vigilanza sulla conservazione, l’amministrazione e la liberazione. La responsabilità relativa a una singola procedura richiede comunque di individuare la versione normativa applicabile e le prescrizioni dell’incarico: la data della sentenza risarcitoria non identifica da sola il regime dell’esecuzione sottostante.[5]

Da questo assetto si può ricavare un criterio di continuità della protezione. Finché il custode governa gli accessi o le attività necessarie al rilascio, deve organizzare la propria prestazione tenendo conto dei rischi che tali attività producono. Il rispetto formale di una sequenza di adempimenti non basta quando l’esecuzione concreta lascia il bene esposto a un pregiudizio prevedibile e prevenibile. Per contro, non ogni alterazione verificatasi durante l’incarico dimostra che l’organizzazione fosse inadeguata.

Anche il richiamo alla diligenza del buon padre di famiglia va letto in relazione all’attività effettivamente svolta. La cura delle chiavi, la ricognizione dei locali dopo lo sgombero e la segnalazione di anomalie appartengono normalmente alla gestione dell’incarico. Non sembrano riconducibili, di per sé, alla soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà cui si riferisce l’art. 2236 c.c. La qualifica professionale dell’ausiliario non può trasformare ordinarie omissioni organizzative in errori tecnici soggetti a un regime attenuato.

---

2 Art. 67, comma 2, c.p.c. Testo consultato nella banca dati istituzionale Documentazione economica e finanziaria: [fonte online] .

3 A. M. Soldi, Manuale dell’esecuzione forzata, 9ª ed., Milano, Wolters Kluwer CEDAM, 2024, parte V, cap. VIII, § 1, pp. 2067-2068, edizione digitale consultata in La Mia Biblioteca: [fonte online] . Il riferimento a G. Fanticini riportato in bibliografia è ricavato dalla nota 4 di questo capitolo e non da consultazione diretta dell’opera citata.

4 R. D’Alonzo, I provvedimenti per la custodia (art. 559 c.p.c.), §§ 1-2, in G. Arieta, F. De Santis, A. Didone (a cura di), Codice commentato delle esecuzioni civili, UTET Giuridica, 2025, parte II, cap. X, sez. I, edizione digitale La Mia Biblioteca: [fonte online] . La distinzione tra investitura e svolgimento dei poteri è sviluppata nel testo con riferimento alla lite risarcitoria.

5 D.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, art. 3, comma 38, testo in G.U., 17 ottobre 2022, n. 243, S.O. n. 38: [fonte online] . Il riferimento è impiegato per l’inquadramento della riforma, senza assumere che la procedura da cui nasce la lite fosse necessariamente soggetta al nuovo regime.

3 La posizione dell’acquirente e i limiti del rischio dell’asta

Prima del decreto di trasferimento l’aggiudicatario non è ancora proprietario dell’immobile per il solo fatto dell’aggiudicazione. Ciò non implica che il suo interesse alla conservazione sia privo di tutela. Il precedente di Cass. 17 febbraio 1995, n. 1730, richiamato nell’allegato, riconosce una posizione strumentale all’acquisto e collega alla custodia la protezione della corrispondenza tra il bene aggiudicato e quello destinato al trasferimento.[6]

L’esclusione della garanzia per i vizi nella vendita forzata, prevista dall’art. 2922 c.c., riguarda un problema diverso. Una cosa è acquistare un immobile con difetti già esistenti, nei limiti del regime della vendita giudiziaria; altra cosa è subire un deterioramento riconducibile all’inosservanza di un obbligo di conservazione. L’assenza della garanzia non costituisce una causa generale di esonero dalla responsabilità personale dell’ausiliario.[7]

La confutazione dell’argomento del prezzo vantaggioso, riferita dalla nota alla sentenza, appare dunque condivisibile. Il rapporto tra prezzo di aggiudicazione e valore di mercato non può legittimare la negligenza nella gestione successiva. Anche un bene aggiudicato a prezzo contenuto deve essere custodito con la diligenza prescritta. Il prezzo può rilevare nel contesto economico della vendita, ma non modifica da solo il contenuto degli obblighi dell’incarico.

Questa conclusione richiede tuttavia una delimitazione. Il riscontro di una differenza rispetto alla perizia non determina automaticamente un credito risarcitorio. La stima può precedere di molto l’aggiudicazione; fotografie e descrizioni possono riguardare soltanto alcune parti dell’immobile. Bisogna isolare il peggioramento effettivamente sopravvenuto, distinguerlo dall’usura compatibile con il tempo trascorso e accertarne la riferibilità alla condotta contestata. La tutela dell’affidamento non equivale a una garanzia assoluta di immutabilità.

4 Il titolo della responsabilità e il richiamo all’articolo 1218

Il passaggio più delicato della decisione, nella versione disponibile, è il ricorso agli artt. 1218 e 1176 c.c. per porre a carico del custode la dimostrazione dell’adempimento diligente. La questione merita un esame autonomo, perché il titolo della responsabilità condiziona il riparto della prova e non può essere ricavato soltanto dall’utilità pratica della soluzione.

Soldi riconduce la responsabilità civile del custode all’area aquiliana, richiamando Cass. 24 maggio 1997, n. 4635, e Cass. 26 novembre 1984, n. 6115. Questo orientamento impone di confrontarsi con l’assenza di un ordinario contratto tra l’ausiliario e il danneggiato.[8]

L’origine non contrattuale dell’incarico non esclude, in astratto, l’esistenza di un’obbligazione specifica di fonte legale. La responsabilità da inadempimento può riguardare obblighi che non nascono da un contratto. Per applicare tale schema alla relazione con l’aggiudicatario occorre però individuare il vincolo, il suo contenuto e il soggetto protetto, spiegando perché non si tratti soltanto della violazione del generale dovere di non arrecare danno. È questa la giustificazione sistematica che il richiamo all’art. 1218 richiede.[9]

---

6 Cass. civ., sez. I, 17 febbraio 1995, n. 1730, citata da Tarantino, op. cit., p. 5 dell’estratto. Il richiamo è mediato dalla fonte; non si estende alla ricostruzione dell’intera fattispecie decisa dalla Cassazione.

7 Art. 2922 c.c.; per un riscontro istituzionale della regola, Senato della Repubblica, XVIII legislatura, dossier n. 419, parte sulla vendita forzata: [fonte online] . La distinzione con i danni da violazione della custodia è sviluppata nel testo come argomento interpretativo.

8 Soldi, op. cit., cap. VIII, § 2, pp. 2068-2069 e nota 5. I due precedenti sono indicati secondo il richiamo del manuale, senza attestazione di consultazione integrale. Per i riferimenti dottrinali in bibliografia, v. altresì le note 4 e 6 del medesimo capitolo.

La soluzione adottata dal Tribunale può essere letta, su un piano ricostruttivo, come valorizzazione dell'obbligo di conservazione verso un acquirente ormai individuato. Si tratta di una possibile lettura della ratio, non dell'affermazione che il dibattito sia definitivamente risolto. Il materiale disponibile non consente di verificare se la motivazione integrale affronti espressamente il confronto con la qualificazione extracontrattuale.

Questa lettura trova un sostegno specifico nel commento di D'Alonzo all'art. 560. Nel ricostruire la tutela dell'acquirente, l'autore richiama Cass. n. 1730/1995 e Cass. n. 14765/2014 e collega la conservazione del bene ai principi sull'adempimento delle obbligazioni, valorizzando l'applicabilità dell'art. 1477 c.c. nei limiti della compatibilità con la vendita forzata. Il richiamo all'art. 1218 nella decisione annotata si inserisce dunque in una linea interpretativa riconoscibile; il confronto con l'impostazione aquiliana resta necessario, ma non può essere descritto come una contrapposizione priva di precedenti favorevoli alla tutela obbligatoria.[10]

Occorre soprattutto evitare di sovrapporre posizioni diverse. Il custode investito di specifici compiti conservativi e il terzo che materialmente danneggi l'immobile non rispondono necessariamente secondo lo stesso titolo. La protezione dell'aggiudicatario può trovare fondamento, nei confronti del primo, nella violazione dell'obbligo inerente all'incarico e, nei confronti del secondo, nell'illecito aquiliano. È quindi la relazione giuridica tra danneggiato e convenuto a orientare la qualificazione; la sola identità del danno materiale non impone un regime uniforme.

Se si segue lo schema aquiliano, il danneggiato deve provare i fatti costitutivi dell'illecito, compresa la colpa, anche attraverso presunzioni. Se si applica lo schema dell'inadempimento, il custode deve dimostrare l'esatto adempimento o la causa non imputabile nei termini propri del rapporto obbligatorio. In entrambi i casi resta necessario fondare la pretesa su un danno effettivo e su una ricostruzione causale adeguata. La scelta del titolo non autorizza a colmare con un automatismo qualsiasi lacuna relativa alla produzione del pregiudizio.

5 Prova della sopravvenienza e causalità dell'omessa vigilanza

L'accertamento dovrebbe distinguere anzitutto due confronti. Il primo riguarda lo stato del bene in momenti diversi e serve a verificare la sopravvenienza del deterioramento. Il secondo riguarda il comportamento effettivamente tenuto e quello esigibile e serve a verificare l'inadempimento o la colpa. La convergenza dei due accertamenti consente poi di affrontare il nesso causale.

Per il primo confronto assumono rilievo la perizia di stima, le fotografie della visita, i verbali delle operazioni di ritiro e il verbale di consegna. La loro utilità dipende dalla precisione temporale e dalla comparabilità: l'immagine di un locale non dimostra necessariamente l'integrità di ogni suo componente. Una ricostruzione attendibile dovrebbe chiarire quali alterazioni siano visibili, quali siano descritte e in quale intervallo possano essersi prodotte.

Per il secondo confronto occorre ricostruire la gestione degli accessi. La consegna delle chiavi all'esecutato può avere un significato diverso a seconda che sia limitata a un'operazione programmata e controllata oppure consenta una disponibilità autonoma e prolungata del bene. La

9 Artt. 1173 e 1218 c.c. Sul riparto della prova dell'adempimento, Cass., sez. un., 30 ottobre 2001, n. 13533, §§ 2.2.4 e 4.1, testo riprodotto sul sito dell'Università di Bologna: [fonte online] . Il precedente è richiamato per il principio generale e non come decisione sulla responsabilità del custode giudiziario.

10 D'Alonzo, I poteri del custode e il conto della custodia (art. 560 c.p.c.; artt. 171 e 178 disp. att. c.p.c.), § 6, in Codice commentato delle esecuzioni civili, cit.: [fonte online] . Il commento richiama Cass. n. 1730/1995 e Cass. n. 14765/2014. Il richiamo a quest'ultima è mediato dal commentario e non implica consultazione integrale della pronuncia.

vigilanza esigibile dipende inoltre dalla natura delle attività: lo spostamento di arredi ingombranti può richiedere cautele differenti dal ritiro di pochi effetti personali.

Il giudizio causale concerne l'efficacia della cautela omessa. Se il danno è compatibile con operazioni di sgombero svolte senza controllo, il giudice deve valutare se la presenza del custode o un diverso assetto degli accessi avrebbe, secondo il criterio civilistico del più probabile che non, evitato o ridotto il pregiudizio. Il fatto doloso di un terzo non interrompe automaticamente il collegamento con l'omissione: può rappresentare proprio il rischio che la cautela era destinata a governare. Resta possibile, tuttavia, che l'evento fosse imprevedibile o inevitabile nonostante una gestione adeguata.

L'assenza di effrazione è un indizio compatibile con l'uso di chiavi, ma non identifica da sola né l'autore né l'occasione del danno. Analogamente, la mancata individuazione del danneggiante non rende impossibile ogni accertamento della responsabilità omissiva. Ai sensi degli artt. 2727 e 2729 c.c., ciò che conta è la consistenza del ragionamento presuntivo, costruito su circostanze accertate e valutate unitariamente.[11]

6 Documentare la custodia senza trasformarla in una garanzia assoluta

La documentazione permette di conoscere attività svolte quando l'acquirente non ha ancora il controllo del bene. Un registro essenziale degli accessi, l'indicazione di chi riceve le chiavi, fotografie datate e una ricognizione dopo lo sgombero possono rendere verificabile la prestazione. La loro utilità riguarda sia la prevenzione delle controversie sia la difesa del custode diligente.

Il codice commentato traduce il dovere di vigilanza in accessi periodici formalizzati con verbali e documentazione fotografica; affronta inoltre, nella fase di liberazione, l'acquisizione delle chiavi e la messa in sicurezza degli accessi. Queste indicazioni offrono un riscontro dottrinale alla rilevanza attribuita dalla decisione alla tracciabilità dei controlli, senza istituire un obbligo di presenza continuativa nell'immobile.[12]

Applicate al recupero degli effetti personali, tali indicazioni suggeriscono di distinguere l'autorizzazione al ritiro dalla disponibilità indiscriminata dell'immobile. La prima può essere compatibile con l'ordinato svolgimento della liberazione; la seconda richiede una specifica giustificazione e cautele proporzionate. Il verbale dovrebbe consentire di ricostruire quali operazioni siano state svolte, chi abbia avuto accesso e quale stato dei luoghi sia stato verificato al loro termine. L'adeguatezza di queste misure va comunque apprezzata nel contesto concreto, senza dedurre dalla raccomandazione di una buona prassi una presunzione assoluta di colpa.

Nello stesso commento è discussa l'estensione dell'autonomia gestoria dell'ausiliario, con preferenza per una ricostruzione che preservi il controllo del giudice. Da ciò deriva un ulteriore criterio di valutazione: se una misura eccede i poteri già conferiti, la diligenza può richiedere di segnalare il rischio e sollecitare tempestivamente le necessarie disposizioni. Il limite all'autonomia operativa non giustifica l'inerzia informativa; al tempo stesso, il giudizio di responsabilità non può imporre al custode di esercitare poteri che non gli spettano.[13]

---

11 Artt. 2697, 2727 e 2729 c.c. La scansione tra prova del deterioramento, condotta esigibile e causalità costituisce la ricostruzione critica proposta nel presente contributo; non è presentata come una massima ulteriore della sentenza annotata.

12 D'Alonzo, commento all'art. 560, cit., §§ 4 e 8. Le cautele operative sono richiamate come criteri per valutare la diligenza nel caso concreto, non come prescrizioni formalmente identiche per ogni incarico.

13 D'Alonzo, commento all'art. 560, cit., § 2, sul dibattito relativo ai poteri gestori e all'autorizzazione giudiziale. La distinzione tra iniziativa operativa e dovere di sollecitare le disposizioni del giudice costituisce lo sviluppo interpretativo proposto nel presente contributo.

Bisogna però distinguere la mancata formazione di un documento dalla mancata adozione della cautela materiale. Un verbale insufficiente può rendere più difficile dimostrare l'attività svolta; non prova necessariamente che nessuna attività sia stata eseguita. Per attribuirgli rilievo sul piano della diligenza occorre considerare le prescrizioni del giudice, le caratteristiche dell'operazione e la necessità concreta di rendere tracciabile il controllo.

Il criterio della vicinanza della prova aiuta a comprendere perché il custode sia nella posizione migliore per descrivere la propria organizzazione. Non costituisce però una clausola capace di riscrivere senza motivazione l'art. 2697 c.c. Il giudice deve esplicitare se la lacuna documentale incida sulla prova dell'adempimento, sul ragionamento presuntivo relativo alla colpa o sulla valutazione complessiva delle risultanze. Sono passaggi differenti, anche quando conducono al medesimo esito.

Anche la non contestazione richiede precisione. L'eventuale mancata contestazione della consegna delle chiavi concerne quel fatto storico; non comporta automaticamente l'ammissione della colpa o del rapporto causale. L'art. 115 c.p.c. non rende superflua la qualificazione giuridica dei fatti né la verifica del loro significato nella sequenza degli eventi.[14]

La decisione può dunque essere condivisa nella misura in cui la responsabilità discenda dalla convergenza di elementi concreti: integrità precedente sufficientemente documentata, successivi accessi gestiti in modo inadeguato, danni compatibili con il rischio non governato e assenza di una spiegazione alternativa attendibile. Una motivazione limitata alla formula secondo cui il custode non ha provato di essere diligente sarebbe invece insufficiente a chiarire l'intero percorso dell'imputazione.

7 I danni al bene e i danni prodotti dal bene

Va precisata anche la relazione tra l'art. 67 c.p.c. e l'art. 2051 c.c. Il secondo riguarda il danno cagionato dalla cosa in custodia: per esempio, la lesione subita da un terzo a causa del distacco di una componente dell'edificio. Nel caso in esame il bene è invece l'oggetto del deterioramento lamentato dall'acquirente. È diversa la direzione del processo causale e, con essa, la fattispecie da esaminare.

Per questa ragione il richiamo al criterio di specialità, riferito nell'allegato, va impiegato con cautela. Non serve affermare che il custode giudiziario sia sottratto in generale all'art. 2051. Occorre verificare quale danno sia dedotto e quale relazione di custodia rilevi rispetto a quel danno. Lo stesso ausiliario può essere interessato da regimi differenti in controversie aventi oggetti diversi.[15]

La qualificazione proposta permette anche di evitare un equivoco probatorio. Chi denuncia il deterioramento dell'immobile non può limitarsi a invocare il modello del danno da cosa e pretendere che qualsiasi alterazione sia risarcita salvo prova del fortuito. Deve ricostruire la violazione dell'obbligo di conservazione secondo il titolo applicabile. L'art. 67 conserva così un contenuto autonomo, coerente con la funzione dell'ufficio e con il parametro della diligenza.

14 Artt. 115 e 116 c.p.c. Il fatto della consegna delle chiavi e la sua mancata contestazione sono riferiti da Tarantino, op. cit., p. 3 dell'estratto. La valutazione delle conseguenze giuridiche è distinta dalla fissazione del fatto storico.

15 Art. 2051 c.c. Il confronto con l'art. 67 c.p.c. è sviluppato con riguardo alla diversa struttura delle fattispecie. Non viene affermata una generale immunità del custode giudiziario rispetto alla responsabilità per i danni cagionati dalla cosa.

8 La misura del risarcimento e le implicazioni della decisione

L’accertamento della responsabilità non risolve la questione della misura del danno. Il costo di ripristino deve riguardare le alterazioni imputabili alla condotta accertata e non la riqualificazione complessiva dell’immobile. Occorre considerare lo stato anteriore dei componenti, la necessità degli interventi e l’eventuale incremento di valore derivante da sostituzioni migliorative. Questi fattori evitano che il risarcimento finanzi lavori estranei al pregiudizio.

Secondo l’allegato, il Tribunale ha utilizzato una perizia stragiudiziale giurata del tecnico dell’acquirente. Il giuramento non attribuisce alla valutazione di parte efficacia di prova legale contro il convenuto. Il suo impiego richiede un apprezzamento motivato, alla luce degli altri elementi acquisiti e delle contestazioni specifiche; il ricorso a una consulenza d’ufficio dipende dalle questioni tecniche rimaste da chiarire. Il fatto che il giudice possa condividere una stima di parte non consente di generalizzarne l’autosufficienza probatoria.[16]

Anche un’eventuale perdita di godimento deve essere allegata e provata nelle sue conseguenze concrete, senza confonderla con il costo dei lavori o presumerla soltanto perché l’immobile è danneggiato. Nel caso di responsabilità aquiliana, l’art. 2056 c.c. richiama i criteri degli artt. 1223, 1226 e 1227 c.c.; nello schema dell’inadempimento tali norme operano direttamente. La valutazione equitativa può intervenire nei suoi presupposti, ma non sostituire la dimostrazione dell’esistenza del pregiudizio.[17]

La portata della pronuncia consiste, in definitiva, nel richiamare l’attenzione sulle operazioni che accompagnano l’uscita del debitore e l’ingresso dell’acquirente. In questa fase la professionalità della custodia si esprime nella capacità di organizzare accessi, controlli e passaggio della disponibilità materiale. La condanna risarcitoria trova giustificazione quando il deterioramento è causalmente collegato a una gestione colposa, accertata attraverso elementi coerenti.

Resta aperta la questione del titolo della responsabilità. La protezione dell’aggiudicatario può sostenere una ricostruzione dell’obbligo conservativo orientata al risultato dell’acquisto, ma il passaggio all’art. 1218 deve essere argomentato. Una tutela efficace dell’acquirente e una responsabilità proporzionata del custode richiedono entrambe una motivazione che distingua fonte dell’obbligo, condotta dovuta, causalità e misura del danno.

16 Tarantino, op. cit., p. 3 dell’estratto, riferisce l’impiego della perizia stragiudiziale giurata ai fini della quantificazione. Mancando la motivazione integrale, non è possibile precisare ulteriormente la valutazione compiuta sul materiale tecnico e sulle contestazioni delle parti.

17 Artt. 1223, 1226, 1227 e 2056 c.c. La liquidazione deve preservare la funzione compensativa del risarcimento e tenere distinte le poste richieste. I profili del mancato godimento e delle migliorie sono qui esaminati come questioni generali, senza attribuire alla lite domande o accertamenti non descritti nella fonte.

Bibliografia

Opere consultate

D’ALONZO R., I provvedimenti per la custodia e I poteri del custode e il conto della custodia, commenti agli artt. 559 e 560 c.p.c., in G. Arieta, F. De Santis, A. Didone (a cura di), Codice commentato delle esecuzioni civili, UTET Giuridica, 2025, parte II, cap. X, sez. I, rispettivamente §§ 1-2 e §§ 2, 4, 6-8, edizione digitale La Mia Biblioteca.

SOLDI A. M., Manuale dell’esecuzione forzata, 9ª ed., Milano, Wolters Kluwer CEDAM, 2024, parte V, cap. VIII, §§ 1-2, pp. 2067-2069 e relative note, edizione digitale La Mia Biblioteca.

TARANTINO M., Responsabilità del custode giudiziario per i danni arrecati all’immobile aggiudicato all’asta, in IUS Responsabilità Civile, 15 settembre 2026, nota a Trib. Busto Arsizio, sez. III, 5 giugno 2026, n. 591, estratto PDF fornito.

Riferimenti ricavati dalle note del manuale di Soldi

ARIETA G. – DE SANTIS F., L’esecuzione forzata, in Trattato di diritto processuale civile, a cura di Montesano e Arieta, Padova, 2007, pp. 1182-1183 e 1208.

FANTICINI G., La custodia dell’immobile pignorato, in AA.VV., La nuova esecuzione forzata, Bologna, 2009, p. 701.

SALETTI A., Questioni attinenti alla custodia dell’immobile pignorato, in Giurisprudenza italiana, 1989, IV, p. 141.

Ulteriori riferimenti ricavati dal codice commentato

CRIVELLI, L’ordine di liberazione dopo la l. 11 febbraio 2019, n. 12, in Rivista dell’esecuzione forzata, 2019, p. 760 ss.

RUSSO, La liberazione dell’immobile alla luce delle novelle legislative n. 12 del 2019 e n. 8 del 2020, in Rivista dell’esecuzione forzata, 2020, p. 697 ss.

I due contributi sono richiamati nel commento di D’Alonzo all’art. 560, § 3, per il dibattito sull’evoluzione della liberazione anteriore alla riforma Cartabia; non sono stati consultati direttamente e non sono impiegati come descrizione del regime attuale.

Fonti normative e giurisprudenziali

Codice di procedura civile, artt. 65, 67, 115, 116, 559, 560 e 586; codice civile, artt. 1173, 1176, 1218, 1223, 1226, 1227, 1477, 2043, 2051, 2056, 2236, 2697, 2727, 2729 e 2922. Per la disciplina della singola procedura resta necessaria la verifica del regime temporale applicabile.

Trib. Busto Arsizio, sez. III, 5 giugno 2026, n. 591, come illustrata da Tarantino, cit.; Cass. civ., sez. I, 17 febbraio 1995, n. 1730, richiamata nell’estratto; Cass. 26 novembre 1984, n. 6115, e Cass. 24 maggio 1997, n. 4635, richiamate da Soldi, cit.; Cass., sez. un., 30 ottobre 2001, n. 13533, testo consultato nella riproduzione dell’Università di Bologna.