

## IL RINNOVATO ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

ALESSANDRO NASCOSI  
*Professore associato  
nell'Università di Ferrara*

SOMMARIO 1. Premessa. – 2. L'evoluzione normativa dell'art. 560 c.p.c. – 3. I presupposti per la pronuncia dell'ordine di liberazione. – 4. Le modalità attuative del provvedimento di liberazione.

1. – L'espropriazione forzata immobiliare ha vissuto nel corso degli ultimi anni un'intensa stagione di riforme, l'ultima delle quali si è perfezionata, dopo un lungo *iter*, attraverso il d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, di attuazione della l. delega 26 novembre 2021, n. 206<sup>1</sup>. La nuova normativa – entrata in vigore il 28 febbraio 2023 – mira a razionalizzare e semplificare alcuni aspetti di questa delicata procedura espropriativa al fine di assicurarne una maggiore efficienza e competitività. Tra le principali novità in sede esecutiva merita di essere segnalata la rinnovata veste dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato (tema strettamente legato alla custodia,

---

<sup>1</sup> Come noto la modifica legislativa di alcuni aspetti del processo esecutivo (su cui v. G. COSTANTINO, *L'esecuzione forzata*, in *La riforma della giustizia civile*, a cura di G. Costantino, Bari, 2022, 343 ss.; S. VINCRE, *Le nuove norme sul processo esecutivo e sull'esecuzione indiretta*, in *Riv. dir. proc.*, 2023, 700 ss.; M. PILLONI, *L'esecuzione forzata nell'epoca della riforma perenne*, in [www.judicium.it](http://www.judicium.it); P. FARINA, *L'ultima sistemazione dell'esecuzione forzata: una prima lettura della nuova normativa*, in *Riv. esec. forz.*, 2022, 1119 ss.; V. BARONCINI, *Espropriazione forzata immobiliare: le novità nella Riforma del processo civile (d.lgs. n. 149/2022)*, in [www.giustiziacivile.com](http://www.giustiziacivile.com); L. TERMITE, *Il processo esecutivo, in Il processo civile dopo la riforma*, a cura di C. Cecchella, Bologna, 2023, 417 ss.; R. D'ALONZO, *La nuova disciplina dell'esecuzione forzata. Considerazioni a prima lettura*, in *Riv. esec. forz.*, 2022, 12 ss.; F. DE SANTIS, *Vecchi problemi e nuove prospettive del processo esecutivo nell'epoca della ripresa e della resilienza*, *ivi*, 2022, 1 ss.; F. VIGORITO, *Gli interventi sul processo esecutivo previsti dal ddl delega AS 1662/XVIII collegato al "Piano nazionale di ripresa e resilienza"*, in *Quest. giust.*, 2021, 122 ss.; G. MICCOLIS, *L'esecuzione forzata nella riforma che ci attende*, in *Quest. giust.*, 2021, 112 ss.; E. FABIANI-L. PICCOLO, *Le modifiche in tema di esecuzione forzata di cui alla legge di riforma (n. 206/2021) della giustizia civile. Note a prima lettura*, in [www.giustiziainsieme.it](http://www.giustiziainsieme.it)) fa parte di una riforma della giustizia civile di più ampio respiro in linea con gli obiettivi del PNRR ed attuata col d.lgs. n. 149 del 2022 che ha determinato un considerevole mutamento della fisionomia dei principali istituti del processo civile (si pensi, per es. al processo di cognizione di primo grado, all'introduzione del rito semplificato di cognizione, al diritto processuale della famiglia, ai giudizi di impugnazione) nell'ottica di un recupero dell'efficienza e della contrazione dei tempi dei processi civili.

anche questa ampiamente rimaneggiata dal d.lgs. n. 149 del 2022<sup>2</sup>) che costituisce un punto di equilibrio tra due esigenze contrapposte, ossia, da un

<sup>2</sup> La novella del 2022, recependo una prassi collaudata in molti uffici giudiziari e la cui operatività è stata condivisa dalla delibera adottata dal Csm in data 11 ottobre 2017, anticipa il momento in cui il giudice procede alla sostituzione dell'esecutato (che con il pignoramento assume *ex lege* l'incarico di custode) con la nomina del custode giudiziario. Il rinnovato art. 559, comma 2, c.p.c. prevede, infatti, la designazione del custode con il decreto con cui il giudice dell'esecuzione (oltre a fissare l'udienza di comparizione delle parti ai fini della vendita) procede alla nomina dell'esperto-stimatore entro quindici giorni dal deposito della documentazione ipocatastale. Nell'ottica del legislatore, l'anticipazione della nomina del custode mira, per un verso, ad assicurare una più efficace conservazione e amministrazione del compendio immobiliare sul quale grava il vincolo espropriativo con l'obiettivo di assicurare la migliore fruttuosità della fase liquidativa, mentre, per altro verso, rafforza la funzione informativa svolta dal custode – piuttosto frequente nella prassi – indirizzata al debitore sulle definizioni della procedura esecutiva attraverso una composizione bonaria (per es. mediante il raggiungimento di un accordo transattivo col creditore), evitando di pervenire alla liquidazione del compendio pignorato. Inoltre la rinnovata disposizione chiarisce che la funzione del custode può essere assunta soltanto dall'Istituto vendite giudiziarie ovvero da uno dei professionisti delegati per le operazioni di vendita indicati nell'elenco dell'art. 179-ter disp. att. c.p.c., salvo che il giudice, sussistendo particolari situazioni, non disponga la sostituzione del debitore con il custode allorquando non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o amministrazione del bene ovvero per la vendita. In buona sostanza, anche se a livello pratico è da prediligere la sostituzione del debitore con un custode giudiziario, il legislatore lascia aperta la possibilità di evitare la sostituzione del debitore in sede di custodia, tenendo conto della natura del bene pignorato, della gestione e manutenzione del compendio, nonché di una agevole collocazione del bene sul mercato (favorendo per es. il diritto di visita dei potenziali acquirenti) in vista della fruttuosità della futura vendita forzata. Tratteggiata nelle sue linee essenziali, la figura del custode giudiziario (che opera in stretta coordinazione con l'esperto) svolge funzioni di primario rilievo in quanto, previa autorizzazione giudiziale, provvede all'amministrazione del compendio pignorato, esercita le azioni previste dalla legge per conseguire la disponibilità del bene (v. art. 560, comma 5, c.p.c.), vigila affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano l'integrità (art. 560, comma 4, c.p.c.), provvede a verificare la completezza e la regolarità della documentazione allegata (art. 567, comma 2, c.p.c.) ed il rispetto dei termini che regolamentano la procedura (per es. artt. 481, 497 c.p.c.), accerta lo stato di fatto in cui si trova l'immobile (verificando per es. le condizioni di occupazione e lo stato di manutenzione) individuando pertanto, fin dalle prime battute della procedura, eventuali criticità e irregolarità che potrebbero riflettersi sul buon andamento del giudizio esecutivo provocando l'esperimento di opposizioni che, nell'ottica dell'intervento novellatore, si vorrebbero limitare. Delle attività descrittive compiute dal custode unitamente all'esperto stimatore viene redatta una relazione informativa (che probabilmente ricalcherà la *check list* suggerita dal Csm di frequente applicazione in diversi uffici giudiziari) da depositare nel termine fissato dal giudice. Sui nuovi compiti attribuiti al custode v. G. CICALÈSE, *Il controllo della documentazione e*

lato quella di collocare sul mercato un immobile libero con l'intento di agevolare la vendita e soddisfare rapidamente il diritto del creditore (sovente rappresentato dagli istituti di credito, società finanziarie o di recupero crediti), dall'altro lato, quella di salvaguardare il diritto all'abitazione dell'esecutato consentendogli di permanere nell'immobile fino alla definizione della procedura<sup>3</sup>. In altre parole, non è revocabile in dubbio che il compendio immobiliare staggito risulti certamente più appetibile per la platea dei potenziali acquirenti qualora non sia occupato dall'esecutato o da un terzo privo di titolo, realizzando l'ottimale soddisfazione dei crediti azionati<sup>4</sup>; al contempo, il nostro sistema processuale cerca di preservare le esigenze abitative dell'esecutato per consentirgli di reperire sul mercato un nuovo alloggio e tutela indirettamente il diritto dell'esecutato a non vedere svilita la propria garanzia patrimoniale.

2. – Come noto, l'art. 560 c.p.c. rubricato "*Modo della custodia*", è stato investito nel volgere di poco più di un quindicennio da numerosi interventi normativi di segno contrario tra loro, dai quali emergeva la sopra menzionata contrapposizione di interessi tra creditore e debitore. Per tali ragioni, prima di analizzare i nuovi tratti distintivi dell'ordine di liberazione, è opportuno passare in breve rassegna gli aspetti che paiono assumere rilevanza relativamente al nuovo testo di cui all'art. 560 c.p.c.

In primo luogo, va osservato che anteriormente alla riforma degli anni 2005-2006, il provvedimento di liberazione non risultava codificato, con la conseguenza che il giudice dell'esecuzione poteva autorizzare il debitore a restare nell'unità abitativa occupando i locali strettamente necessari per l'esecutato e per la propria compagine familiare; tuttavia la prassi aveva individuato un atto esecutivo qualificabile come ordine di liberazione che, pur non potendo costituire titolo esecutivo a norma dell'art. 474 c.p.c., poteva comunque essere attuato dal custode secondo le disposizioni dettate dal giudice dell'esecuzione immobiliare.

---

*l'incarico di custodia nel d.lgs. n. 149/2022 e nelle best practices*, in *Riv. esec. forz.*, 2023, 300 ss.; L. BERNARDINI – F. RICCIARDI – A. SCANO – B. STANCHI – R. TARTAGLIA, *I custodi giudiziari e i delegati alla vendita*, Torino, 2023, *passim*, nonché gli Autori già citati nella nota 1; anteriormente alla riforma per ulteriori ragguagli sul custode v. A. GHEDINI – A. CRIVELLI – N. MAZZAGARDI, *Il custode e il delegato*, Padova, 2021, 182 ss.

<sup>3</sup> In giurisprudenza, in questi termini v. Cass., 28 marzo 2022, n. 9877, in [www.dejure.it](http://www.dejure.it).

<sup>4</sup> Invero, va segnalato, che una vendita fruttuosa tutela indirettamente anche la figura dell'esecutato, il quale ha diritto all'assegnazione del residuo in sede di distribuzione della somma ricavata, senza che sia così svilita la propria garanzia patrimoniale (art. 510, ult. comma, c.p.c.).

La novella degli anni 2005-2006, provvedeva a recepire l'ordine di liberazione annoverandolo tra i titoli esecutivi ed incaricando il custode dell'attuazione forzata (salva diversa volontà espressa dall'aggiudicatario) attraverso le regole contenute negli artt. 605 ss. c.p.c.<sup>5</sup> Al contempo il legislatore, pur eliminando il riferimento alla stretta necessità abitativa degli ambienti, confermava la sussistenza dell'autorizzazione giudiziale per continuare ad abitare l'immobile da parte del debitore e del suo nucleo familiare fino al momento dell'aggiudicazione; inoltre la norma prescriveva la liberazione dell'immobile occupato da terzi privi di titolo opponibile alla procedura.

Nel decennio successivo, con la modifica normativa avvenuta nel 2016 che ha riscritto l'art. 560 c.p.c., si è configurato l'ordine di liberazione non più come titolo esecutivo, ma come mero atto esecutivo per la cui attuazione forzata provvedeva il custode – che conservava un ruolo centrale nella liberazione dell'immobile – secondo le modalità impartite dal giudice dell'esecuzione che poteva autorizzare anche l'impiego della forza pubblica. La nuova struttura dell'art. 560 c.p.c. contemplava, inoltre, la possibilità di impugnare l'ordine di liberazione a mente dell'art. 617 c.p.c.

Pochi anni più tardi, nel 2018-2019, l'art. 560 c.p.c. veniva radicalmente innovato *pro debitore*<sup>6</sup>, il quale se destinava l'immobile ad abitazione principale per sé e per il nucleo familiare, non doveva ottenere l'autorizzazione del giudice a permanere nell'unità abitativa; l'ordine di liberazione (attuato dal custode sulla base delle direttive del giudice dell'esecuzione) veniva reso al momento della pronuncia del decreto di trasferimento, salvo il caso in cui l'esecutato non avesse violato gli obblighi di custodia e di collaborazione gravanti su di lui che conducevano ad un'anticipazione della pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile.

Un nuovo intervento è stato compiuto nel 2020 che ha integrato il sesto comma dell'art. 560 c.p.c. al fine di superare le incertezze applicative che erano sorte nel vigore della pregressa disciplina; una parte della dottrina, infatti, sosteneva che il giudice potesse accompagnare la pronuncia dell'ordine di liberazione all'emissione del decreto di trasferimento<sup>7</sup>, mentre un altro orientamento riteneva sufficiente la pronuncia del solo decreto di

---

<sup>5</sup> Pur non essendo espressamente previsto dal legislatore, la giurisprudenza riteneva che il provvedimento di liberazione potesse essere contestato attraverso l'opposizione agli atti esecutivi: Cass., 30 giugno 2012, n. 15623, in [www.dejure.it](http://www.dejure.it); Cass., 17 dicembre 2010, n. 25654, in *Foro it.*, 2011, c. 3390 ss., con nota di E. CAVUOTO, *Sull'impugnazione dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato*.

<sup>6</sup> M. ZULBERTI, *Le ultime novità in tema di liberazione dell'immobile pignorato*, in questa *Rivista*, 2019, 131 ss.

<sup>7</sup> G. FANTICINI, *La liberazione dell'immobile pignorato dopo la "controriforma" del 2019*, in [www.inexecutivis.it](http://www.inexecutivis.it).

trasferimento con la conseguenza che sarebbe risultata preclusa l’emanazione dell’ordine di liberazione<sup>8</sup>. Il correttivo del 2020 ha dunque previsto che *“dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell’aggiudicatario o dell’assegnatario, provvede all’attuazione del provvedimento di cui all’art. 586, secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità definite nei periodi dal secondo al settimo del presente comma”*; da tali rilievi discendeva, secondo l’opinione prevalente<sup>9</sup>, che il decreto di trasferimento assumeva un contenuto complesso legittimante l’attuazione coattiva sulla base delle regole di cui agli artt. 605 ss. c.p.c., mentre, su richiesta dell’aggiudicatario, il decreto poteva essere integrato con un ordine di liberazione in virtù del quale il custode provvedeva allo sgombero dell’immobile seguendo le modalità dettate dal giudice dell’esecuzione.

L’attuale riforma portata a compimento con la l. delega n. 206 del 2021 e del consequenziale d.lgs. n. 149 del 2022 conferma, in buona misura, l’impianto emerso dalle modifiche del 2019-2020, ossia il doppio regime applicabile per effetto della circostanza che il bene pignorato costituisca o meno l’abitazione principale del debitore e della sua famiglia. Al contempo la nuova normativa appare equilibrata, dal momento che in essa sono confluiti i modelli procedimentali virtuosi che si erano fatti strada presso gli uffici esecutivi con l’obiettivo di rendere più fluida ed efficiente la procedura espropriativa immobiliare.

3. – L’attuale art. 560 c.p.c. prevede un peculiare meccanismo a cui corrispondono presupposti e tempi differenti per disporre la liberazione giudiziale dell’immobile.

In prima battuta, il comma 7 della suddetta norma stabilisce che il giudice ordini la liberazione dell’immobile pignorato non abitato dall’esecutato e dal suo nucleo familiare al più tardi nel momento in cui pronuncia l’ordinanza di autorizzazione alla vendita forzata o di delega delle relative operazioni. Secondo la relazione illustrativa al d.lgs. n. 149 del 2022, il magistrato, verificato che non sussiste alcuna esigenza abitativa del debitore, è tenuto a disporre la liberazione dell’immobile senza alcun vaglio di discrezionalità in merito e ciò al fine di assicurare la massima fruttuosità

---

<sup>8</sup> A. CRIVELLI, *L’ordine di liberazione dopo la l. 11 febbraio 2019, n. 12*, in *Riv. esec. forz.*, 2019, 799.

<sup>9</sup> A. AULETTA, *Nomina, funzioni del custode e liberazione dell’immobile pignorato nell’attuazione della legge n. 206 del 2021*, in [www.inexecutivis.it](http://www.inexecutivis.it), § 3; M.D. MARCHESE, *Procedure esecutive immobiliari: l’ordine di liberazione*, in [www.giustiziacivile.com](http://www.giustiziacivile.com), § 3.3; da ultimo L. TERMITE, *op. cit.*, 448.

dell'esecuzione forzata immobiliare<sup>10</sup>, dal momento che, come noto, un immobile libero è certamente più appetibile di uno occupato.

Ulteriormente il comma 7 dell'art. 560 c.p.c. viene integrato con una nuova previsione secondo la quale il giudice dispone la liberazione dell'immobile pignorato quando è occupato da un terzo privo di un titolo opponibile alla procedura<sup>11</sup>. Anche in tale ipotesi, così come accade per l'immobile non occupato, il provvedimento di liberazione deve essere emesso senza ritardo e comunque non oltre la pronuncia dell'ordinanza di vendita o di delega delle operazioni. Diversamente, qualora il terzo occupi l'immobile in forza di un titolo opponibile alla procedura, il giudice non potrà emettere l'ordine di liberazione ed il custode dovrà necessariamente ottenere l'autorizzazione giudiziale per poter esperire le azioni ordinarie finalizzate a conseguire la disponibilità del bene (si pensi a titolo esemplificativo al terzo conduttore che non versi i canoni di locazione a cui seguirà l'instaurazione del giudizio di convalida di sfratto per morosità).

Il legislatore della novella del 2022 conferma il disposto risultante dalle riforme del 2019-2020 ove si chiarisce che il debitore e il suo nucleo

---

<sup>10</sup> Tuttavia parte della dottrina (D. LONGO, *La custodia dei beni immobili pignorati*, in *La riforma del processo civile, Gli speciali del Foro italiano*, a cura di D. DALFINO, 2022, c. 489) ritiene che il momento temporale fissato dall'art. 560 c.p.c. entro cui disporre la liberazione (in pratica non oltre l'avvio della fase dedicata alla vendita), consente al giudice di conservare un tratto di discrezionalità nell'emissione dell'ordine con la conseguenza che fino a quel lasso di tempo il giudice può comparare l'interesse all'efficienza della procedura e la convenienza a ritardare la liberazione dell'immobile, fermo restando che il provvedimento di liberazione dovrà essere reso non oltre la pronuncia dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita.

<sup>11</sup> Invero le prassi virtuose applicate da alcuni giudici dell'esecuzione disponevano senza indugio la pronuncia dell'ordine di liberazione allorquando l'immobile fosse abitato da un terzo sfornito di titolo opponibile alla procedura: G. FANTICINI, *op. cit.*, § 5.4. Al contempo altri autori ritenevano invece che l'occupazione dell'immobile da parte di un terzo non comportasse l'automatica pronuncia dell'ordine di liberazione, almeno in particolari frangenti (per es. in situazioni di degrado dell'immobile) in forza delle quali appariva maggiormente opportuno mantenere lo status quo per evitare un peggioramento dell'integrità fisica dell'immobile: P. VITTORIA, *Modi di custodia e tutele del debitore che abita l'immobile pignorato dopo le recenti modifiche dell'art. 560 c.p.c.*, in *Riv. esec. forz.*, 2009, 247; R. D'ALONZO, *sub art. 560 c.p.c.*, in *Codice delle esecuzioni*, diretto da A. AULETTA – R. GIORDANO – S. LEUZZI, Milano, 2022, 461. Generalmente, il terzo beneficia di un titolo opponibile alla procedura qualora risulti titolare di un contratto di locazione avente data certa anteriore al pignoramento, oppure appaia titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione) trascritto anteriormente al pignoramento ed all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente, od ancora il coniuge dell'esecutato risulti aver conseguito l'assegnazione della casa coniugale oggetto della procedura esecutiva ed il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto prima della trascrizione del pignoramento.

familiare<sup>12</sup> che occupa l'immobile al momento della notifica dell'atto di pignoramento non perdono il possesso del compendio fino all'emissione del decreto di trasferimento. La permanenza nel cespite staggito opera quindi *ex lege*, senza che l'esecutato debba ottenere l'autorizzazione del giudice per continuare ad abitare l'immobile<sup>13</sup>. La differenza del momento temporale in cui viene reso l'ordine di liberazione (a seconda che l'immobile sia destinato ad abitazione dell'esecutato) non è di poco conto, in quanto tra la pronuncia dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita forzata o di delega delle relative operazioni e l'emissione del decreto di trasferimento possono intercorrere molti mesi.

Giova poi sottolineare che la speciale disciplina protettiva opera soltanto per l'abitazione principale del debitore<sup>14</sup>, ossia il luogo ove dimora stabilmente l'esecutato, senza dunque che assumano rilievo un'altra abitazione differente da quella principale (ossia una seconda casa) o il compendio immobiliare ove il debitore svolge la propria attività lavorativa o

---

<sup>12</sup> Nonostante la pregressa versione dell'art. 560 c.p.c. avesse sollevato qualche perplessità in ordine al fatto che lo statuto speciale di protezione potesse applicarsi solo al debitore coniugato o convivente col nucleo familiare (in questi termini G. FANTICINI, *op. cit.*, § 5), non è revocabile in dubbio che la tutela sia assicurata, in forza del principio di uguaglianza, anche al debitore *single* o vedovo, senza che sia necessario che egli abbia un nucleo familiare evitando così ingiustificate disparità di trattamento con il debitore coniugato o convivente (così *ante* riforma A. CRIVELLI, *op. cit.*, 787; G. FINOCCHIARO, *La conversione del decreto semplificazioni: riscritto integralmente l'art. 560 c.p.c.*, in [www.altalex.com](http://www.altalex.com), 2019; M.D. MARCHESE, *op. cit.*, § 3.2. Lo statuto speciale viene quindi accordato sulla base della circostanza che il bene costituisce l'abitazione principale del debitore, a prescindere dalla sussistenza di un nucleo familiare stabilmente convivente; la stessa Consulta, recentemente, ha configurato il diritto all'abitazione come vero e proprio diritto sociale, come tale idoneo (secondo Corte Cost., 22 giugno 2021, n. 128) a comprimere in maniera temporanea l'esercizio della tutela esecutiva e a salvaguardare l'interesse del debitore a permanere nell'immobile fino alla pronuncia del decreto di trasferimento.

<sup>13</sup> Come la dottrina ha correttamente sottolineato, l'unità immobiliare abitata dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare fa sorgere un cd. statuto di protezione certamente più favorevole poiché l'ordine è pronunciato al momento dell'emissione del decreto di trasferimento: così SOLDI, *Manuale dell'esecuzione forzata*, Padova, 2022, 1828 ss.

<sup>14</sup> Per determinare se il luogo di residenza del debitore corrisponde effettivamente al luogo in cui è sito il cespite staggito, si fa tendenzialmente riferimento alle risultanze del certificato anagrafico di residenza dell'esecutato che, tuttavia secondo giurisprudenza costante, ammette prova contraria (v. Cass., 2 luglio 2018, n. 17294, in [www.onelegale](http://www.onelegale); Cass., 28 aprile 2014, n. 9373, *ivi*). Orbene, nulla vieta che, pur a fronte delle certificazioni anagrafiche, emerga da elementi di fatto dei quali sia venuto a conoscenza il custode, che l'immobile pignorato non costituisce l'abitazione principale del debitore il quale dimora stabilmente altrove; verificatasi un'ipotesi di tale portata, il giudice dell'esecuzione potrà disporre anticipatamente il provvedimento di liberazione.

professionale. La destinazione abitativa deve preesistere al momento della notifica dell'atto di pignoramento, con la conseguenza che beneficeranno dello statuto di protezione il debitore e la sua famiglia che già dimoravano nell'immobile pignorato<sup>15</sup>. Allo stesso modo il verificarsi di circostanze sopravvenute nel corso della procedura immobiliare che determinano l'allontanamento dell'esecutato dalla casa principale (pur permanendo eventualmente in essa la compagine familiare), comportano la pronuncia anticipata del provvedimento di liberazione ed il venir meno della speciale disciplina protettiva che, in assenza del debitore allontanatosi dall'immobile, non può estendersi ai suoi conviventi<sup>16</sup>. Diverso invece è il caso dell'esecutato che perisce nel corso del processo poiché, in tale fattispecie, può trovare applicazione lo statuto di protezione qualora i conviventi acquistino la qualità di eredi mediante l'accettazione dell'eredità, diventando a loro volta soggetti passivi dell'espropriazione.

A fronte della speciale tutela accordata all'esecutato, corrispondono a carico del debitore e dei familiari con lui conviventi precisi doveri di collaborazione al fine di garantire il buon esito della procedura espropriativa. Ne consegue che l'ottemperanza a tali doveri costituisce la condizione legittimante il permanere del debitore e del suo nucleo familiare nel godimento dell'immobile ed alla cui violazione si accompagna l'emissione anticipata dell'ordine di liberazione. Il novellato comma 6 dell'art. 560 c.p.c. conferma dunque il potere del giudice dell'esecuzione di disporre senza indugio (pur sempre dopo aver udito le parti e il custode in

---

<sup>15</sup> A.M. SOLDI, *Manuale dell'esecuzione*, cit., 1829. In posizione critica si colloca G. CICALESSE, *op. cit.*, 313, nota 25, il quale ritiene che se "il debitore fino ad un determinato momento della procedura esecutiva aveva abitato in un altro immobile, si trovi poi costretto ad abbandonarlo per ragioni assolutamente inderogabili (ad es. per la sua improvvisa distruzione, o perchè esso è stato venduto nell'ambito di una diversa procedura esecutiva oppure espropriato per ragioni di pubblica utilità ecc...): in simili circostanze, appare in effetti irragionevole che al debitore e ai suoi familiari debba esser sempre e comunque negata la possibilità di abitare l'immobile pignorato".

<sup>16</sup> Infatti la condizione di favore prevista dal 560 c.p.c. opera solo in presenza del debitore che dimora in via principale nell'immobile e si estende anche ai propri familiari, i quali però, singolarmente considerati, non possono beneficiare dello statuto di protezione se il debitore abbandona l'immobile poiché, in tale frangente, verrebbe a cessare la convivenza; ne discende che l'allontanamento del debitore dall'immobile pignorato non è ostativo alla pronuncia dell'ordine di liberazione in via anticipata, anche se all'interno dell'unità abitativa continuano a dimorarvi i familiari: in questi termini, nella previgente disciplina, si erano già espressi A. AULETTA, *Nomina, funzioni*, cit., § 4.1; M.C. GIORGETTI – R. FEDELE, *La liberazione dell'immobile pignorato. Il nuovo art. 560 c.p.c. come modificato dalla L. n. 12/2019*, in *Immobili e proprietà*, 2019, 511; A. CRIVELLI, *op. cit.*, 787; M.D. MARCHESE, *op. cit.*, § 3.2.



apposita udienza<sup>17</sup>) la liberazione del compendio immobiliare nei casi in cui il debitore o i componenti del nucleo familiare ostacolano il diritto di visita di potenziali acquirenti (per es. rifiutandosi di predisporre un calendario degli accessi in loco, oppure non presentandosi senza giustificato motivo agli appuntamenti concordati per la visita dell'immobile ecc...). Ulteriore fattispecie rilevante ai fini della pronuncia anticipata dell'ordine di liberazione è legata all'omessa manutenzione del cespite pignorato in stato di buona conservazione<sup>18</sup>.

In altri termini sull'esecutato (ed anche sui familiari conviventi) gravano puntuali doveri di collaborazione ai fini del buon andamento della procedura espropriativa, il cui rispetto è necessario per conservare il godimento dell'unità immobiliare pignorata. L'ordine di liberazione può pertanto essere reso anticipatamente in caso di violazione degli obblighi volti a creare un pregiudizio all'unità abitativa, ossia mediante condotte tenute dall'esecutato o dai familiari idonee a ledere l'interesse della procedura a realizzare il miglior risultato economico, diminuendo il valore dell'immobile o determinando una minore appetibilità o rivolte ad arrecare un danno alla posizione giuridica dell'aggiudicatario provocando il sorgere di ulteriori costi a suo carico.

Inoltre, il rinnovato comma 9 dell'art. 560 c.p.c., tra le fattispecie che danno luogo all'adozione anticipata dell'ordine di liberazione, estende ora gli impedimenti frapposti dal debitore (e dai familiari conviventi<sup>19</sup>) allo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice dell'esecuzione (tra i

---

<sup>17</sup> La pronuncia anticipata del provvedimento di liberazione per violazione degli obblighi in capo al debitore e ai familiari che abitano l'immobile richiede pertanto la fissazione di un'udienza in cui saranno convocati tendenzialmente il debitore ed il custode. La violazione emergerà dalla relazione informativa periodica compilata dal custode e trasmessa al giudice, al quale spetterà il compito di accertare (dopo aver udito le parti e preso visione della documentazione) se la condotta posta in essere dall'esecutato o dai familiari sia causa della violazione dei doveri di collaborazione e provochi un pregiudizio all'integrità fisica o economica del bene.

<sup>18</sup> Sul punto, la novella del 2022 ha eliminato dalla nuova formulazione dell'art. 560 c.p.c. gli elementi soggettivi del dolo o della colpa quali presupposti che dovevano contrassegnare l'atteggiamento del debitore o del suo nucleo familiare nell'omessa manutenzione dell'immobile pignorato. Critica sul punto è D. LONGO, *op. cit.*, c. 491, la quale mette in luce il rischio che la mancanza di dolo o colpa "potrebbe condurre ad allontanare dall'immobile l'esecutato pienamente collaborativo in caso di deperimento dell'immobile senza sua colpa o per fatti che prescindono da una negligenza". Ad ogni modo, credo che nulla vieti al giudice di continuare a riferirsi ai parametri del dolo e della colpa per valutare la diligenza media del debitore durante la gestione dell'immobile.

<sup>19</sup> In questo senso A.M. SOLDI, *Manuale dell'esecuzione*, cit., 1857.

quali si annovera l'esperto stimatore) e non più circoscrivendole alle sole azioni poste in essere dal custode<sup>20</sup>.

Infine, il comma 9 dell'art. 560 c.p.c. ribadisce – come nella pregressa disciplina – che l'ordine di liberazione viene anticipato qualora l'esecutato “*viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico*”. Ora il testo normativo continua ad operare come clausola di chiusura, senza però specificare quali doveri possono determinare un'immediata liberazione del compendio immobiliare<sup>21</sup>; ne discende che sarà il giudice dell'esecuzione a dover valutare, nel singolo caso, quali omissioni cagionano la liberazione in via anticipata dell'immobile per violazione degli obblighi gravanti sull'esecutato (si possono menzionare a titolo esemplificativo l'omesso pagamento degli oneri condominiali<sup>22</sup>, l'omessa distrazione dei frutti e delle rendite del bene immobile che vengono incamerati dalla procedura esecutiva ai sensi dell'art. 2912 c.c., il mancato versamento delle imposte, la trascurata manutenzione degli impianti, il mancato deposito del rendiconto delle entrate e delle uscite<sup>23</sup>).

<sup>20</sup> Invero anche in tale ambito il legislatore non ha fatto altro che recepire le prassi seguite da alcuni giudici dell'esecuzione immobiliare.

<sup>21</sup> Sulla clausola di chiusura nel vigore della pregressa formulazione dell'art. 560 c.p.c. si contendevano il campo un indirizzo dottrinale che collegava l'anticipazione dell'ordine di liberazione a qualunque inadempimento degli obblighi dell'esecutato in qualità di proprietario, abitante dell'immobile e parte processuale dell'esecuzione (v. G. FANTICINI, *op. cit.*, § 5.1.5), mentre un differente orientamento dottrinale prevedeva la pronuncia dell'ordine di liberazione soltanto nei casi di inosservanza degli obblighi relativi alla posizione processuale dell'esecutato attinenti alla conservazione dell'integrità dell'immobile ed il cui inadempimento incidesse sul valore economico del bene determinando un pregiudizio per la procedura (M.L. RUSSO, *La liberazione dell'immobile alla luce della l. 12/2019. Parte II*, in *Riv. esec. forz.*, 2020, 981; M.D. MARCHESE, *op. cit.*, § 3.3).

<sup>22</sup> Tuttavia il punto sul versamento delle spese condominiali che dovrebbero gravare sul debitore è assai controverso: in arg. v. Cass., 22 giugno 2016, n. 12877, in *Riv. esec. forz.*, 2017, 367 ss., con nota di D. AMADEI, *Spese condominiali e custodia nel pignoramento immobiliare*. La suddetta decisione di legittimità prevede che le spese necessarie alla conservazione dell'immobile pignorato, ossia quelle finalizzate al mantenimento dello stesso in fisica e giuridica esistenza e non meramente conservative della sua integrità (quali quelle per la manutenzione ordinaria o straordinaria ovvero per la gestione condominiale che gravano invece sul debitore), sono strumentali alla procedura di espropriazione forzata perché intese ad evitarne la chiusura anticipata, sicché restano incluse nelle spese per gli atti necessari al processo e, come tali, sono collocate anticipatamente a carico del creditore procedente e, quindi, rimborsabili come spese privilegiate ex art. 2770 c.c.

<sup>23</sup> In ordine al deposito del rendiconto, va segnalato che se per un verso l'art. 560, comma 1, c.p.c. lo considera come adempimento obbligatorio per il debitore, per altro verso l'anticipazione della nomina del custode nelle fasi iniziali della procedura

La nuova versione dell'art. 560 c.p.c. ripristina correttamente, la possibilità di contestare l'ordine di liberazione attraverso l'esperimento dell'opposizione agli atti esecutivi. Il riferimento all'art. 617 c.p.c. era stato inserito con la novella del 2016 (anche se, prima di quel momento, la giurisprudenza ammetteva la sua proponibilità pur nel silenzio del dato normativo<sup>24</sup>) ed era stato eliso in modo poco opportuno con la riforma del 2019, fermo restando che si riteneva comunque esercitabile tale rimedio<sup>25</sup>.

4. – Uno dei punti più delicati e che aveva dato origine a forti contrasti interpretativi a seguito delle riforme degli anni 2019-2020, riguardava il rapporto tra la pronuncia (e la successiva attuazione) dell'ordine di liberazione e l'emanazione del decreto di trasferimento (titolo esecutivo da eseguirsi a cura dell'acquirente ai sensi degli artt. 605 ss. c.p.c.); infatti, l'ultimo comma del previgente art. 560 c.p.c. stabiliva che nell'ipotesi di immobile abitato dal debitore e dai suoi familiari in relazione al quale non vi fosse stata alcuna pronuncia anticipata del provvedimento di liberazione *“il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento”*. Ebbene, il dato normativo non chiariva se nel segmento finale dell'espropriazione immobiliare avrebbe dovuto essere pronunciato dal giudice dell'esecuzione un autonomo provvedimento di liberazione oppure se il rilascio dell'immobile avrebbe potuto compiersi solo attraverso la messa in esecuzione del decreto di trasferimento. Nell'incertezza su quale provvedimento dovesse essere pronunciato ed attuato forzosamente<sup>26</sup>, non vi era concordia di vedute, tanto che si erano

---

potrebbe far propendere per la superfluità dell'obbligo del deposito del rendiconto da parte del debitore: in questi termini G. CICALÈSE, *op. cit.*, 316.

<sup>24</sup> Cass., 17 dicembre 2010, n. 25654, in [www.dejure.it](http://www.dejure.it); Cass., 30 giugno 2010, n. 15623, *ivi*.

<sup>25</sup> Cass., 28 marzo 2022, n. 9877, in [www.dejure.it](http://www.dejure.it); Trib. Firenze, 28 agosto 2020, n. 1872, *ivi*.

<sup>26</sup> Come si è già avvertito nel § 2 del presente contributo, l'ordine di liberazione codificato con la riforma del 2005 fu qualificato come titolo esecutivo attuabile dal custode giudiziario mediante l'impiego delle norme sull'esecuzione per rilascio anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, a meno che l'acquirente non esonerasse il custode dall'esecuzione. La situazione mutò con la novella del 2016 che, investendo l'art. 560 c.p.c., prevedeva che l'ordine di liberazione fosse attuato dal custode (anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento) sulla base delle disposizioni dettate dal giudice dell'esecuzione, senza pertanto fare riferimento agli artt. 605 ss. c.p.c. Tuttavia le operazioni di riforma degli anni 2018-2019 aveva eliminato il riferimento all'attuazione dell'ordine di liberazione, anche se la dottrina riteneva dovesse continuare ad applicarsi un procedimento deformalizzato (A.M. SOLDI, *Appendice*, cit., 2560; G. FANTICINI, *op. cit.*, § 8; M.L. RUSSO, *op. cit.*, 966). Il susseguente intervento degli anni 2019-2020, nell'ottica di colmare il vuoto lasciato dal legislatore e recependo l'orientamento

venuti a formare differenti orientamenti che prevedevano la coeva emanazione dell'ordine di liberazione e del decreto di trasferimento<sup>27</sup>, oppure ammettevano l'inclusione, su richiesta dell'aggiudicatario, dell'ordine di liberazione all'interno del decreto di trasferimento<sup>28</sup>, o infine, sostenevano l'impossibilità di pronunciare l'ordine di liberazione contemporaneamente o successivamente al decreto di trasferimento che doveva essere attuato dall'aggiudicatario con le modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c.<sup>29</sup>.

La riforma del 2020 aveva poi inserito un nuovo periodo nel comma 6 dell'art. 560 c.p.c. il quale prevedeva che *“Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità definite nei periodi dal secondo al settimo del presente comma”*. Ne discendeva che, su richiesta dell'aggiudicatario, il custode provvedeva ad attuare l'ordine di liberazione senza uniformarsi alle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c., mentre in assenza di un'esplicita domanda di parte sarebbe spettato all'aggiudicatario portare ad attuazione il decreto di trasferimento in forza delle tradizionali regole dell'esecuzione per rilascio. La complessa formulazione della suddetta disposizione non aveva comunque sopito del tutto il dibattito sopra riportato sulla possibilità di inserire l'ordine di liberazione all'interno del decreto di trasferimento (separandolo dall'ingiunzione di cui all'art. 586, comma 3, c.p.c.), ovvero se il provvedimento di liberazione potesse assumere il carattere di un provvedimento autonomo e separato dal decreto di trasferimento; al contempo erano sorte ulteriori perplessità relativamente al termine ultimo per l'aggiudicatario per richiedere la liberazione ad opera del custode e quale fosse la tempistica attuativa da parte del medesimo custode giudiziario<sup>30</sup>.

Orbene, i nuovi commi 8 e 10 dell'art. 560 c.p.c. (che sul tema segnano un ritorno al testo normativo risultante dalla riforma del 2016) risolvono le difficoltà interpretative affermando, da un lato, che il giudice dell'esecuzione

---

dottrinale formatosi in materia, aveva previsto che l'ordine di liberazione poteva attuarsi ad opera del custode su istanza dell'acquirente in un limite temporale prefissato dal legislatore.

<sup>27</sup> G. FANTICINI, *op. cit.*, § 5.4; M.L. RUSSO, *op. cit.*, 996.

<sup>28</sup> A.M. SOLDI, *Manuale dell'esecuzione forzata, Appendice di aggiornamento*, Milano, 2020, 2564.

<sup>29</sup> A. CRIVELLI, *op. cit.*, 799; M. ANGELONE, *Il nuovo “Modo” della custodia dopo la l. 12/2019*, in *Riv. esec. forz.*, 2019, 35.

<sup>30</sup> Per un quadro riassuntivo dei termini del dibattito si rinvia a M.L. RUSSO, *op. cit.*, 995 ss.

pronuncia l'ordine di liberazione contestualmente alla sottoscrizione del decreto di trasferimento e, dall'altro lato, il legislatore del 2022 distingue nettamente l'ordine di liberazione dal decreto di trasferimento, quali provvedimenti caratterizzati da una diversa natura e percorsi attuativi differenziati. Secondo l'attuale assetto normativo, l'ordine di liberazione assume le vesti di un provvedimento autonomo e distinto dal decreto di trasferimento, pur se pronunciato contestualmente a quest'ultimo. Il nuovo ordine di liberazione, conseguentemente, assume i tratti di un provvedimento cd. autoesecutivo con effetti propri e diversi da quelli tipici del decreto di trasferimento (che costituisce, comunque un titolo esecutivo per ottenere il rilascio in favore dell'aggiudicatario *ex art. 605 ss.*), attuato dal custode secondo le disposizioni dettate dal giudice dell'esecuzione.

Il rinnovato comma 10 dell'art. 560 c.p.c. che recita testualmente *"L'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento"*, attribuisce al custode una funzione ultrattiva (limitata alla materiale liberazione coattiva del cespite occupato) rispetto al termine del proprio incarico, poiché dopo la pronuncia del decreto di trasferimento l'immobile entra nelle proprietà dell'aggiudicatario ed a quel punto il custode non dovrebbe più rimanere in carica avendo esaurito la propria funzione. In realtà il custode continua ad essere operativo ai fini dell'attuazione dell'ordine, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario, salvo che non vi sia un esonero espresso del custode da parte dell'acquirente.

L'ordine di liberazione viene portato ad attuazione dal custode giudiziario secondo le direttive impartite dal giudice dell'esecuzione<sup>31</sup>, senza dunque fare ricorso alle regole codicistiche dell'esecuzione per rilascio. Tuttavia, come osservato poco sopra il legislatore (capovolgendo il pregresso regime che faceva leva sulla richiesta dell'aggiudicatario per dare avvio allo sgombero) lascia all'acquirente dell'immobile la possibilità di esonerare il custode dal procedere con le modalità deformalizzate, con la conseguenza che, in tale ipotesi, il titolo esecutivo per avviare la liberazione diverrà il decreto di trasferimento e sarà compito dell'aggiudicatario dare impulso – a proprie spese – alla procedura per rilascio *ex art. 605 ss. c.p.c.* In pratica, in assenza di una esplicita domanda dell'aggiudicatario con cui si afferma di non avere interesse al rilascio dell'immobile a cura del custode, il

---

<sup>31</sup> Il custode non dovrà pertanto avvalersi del patrocinio di un difensore e dell'intervento dell'ufficiale giudiziario, né provvedere alla notifica del titolo esecutivo e dell'atto di precetto, nonché dell'avviso di sfratto ai sensi dell'art. 608 c.p.c., potendo invece ricorrere all'impiego della forza pubblica o di altri ausiliari *ex art. 68 c.p.c.* previa autorizzazione giudiziale.

giudice dell'esecuzione contestualmente al decreto di trasferimento pronuncerà anche l'ordine di liberazione la cui attuazione sarà nelle mani del custode giudiziario<sup>32</sup>.

Le spese per l'attuazione saranno poste a carico della procedura (collocandole in prededuzione in sede di distribuzione del ricavato) e non dell'aggiudicatario, il quale non sarà più onerato (circostanza invece prevista dalla precedente normativa nel rispetto di precisi limiti temporali) di avanzare un'apposita istanza al custode affinché questi possa attivarsi per conseguire l'attuazione dell'ordine.

Occorre poi segnalare che l'ult, comma dell'art. 560 c.p.c. conferma in buona sostanza le disposizioni dettate dalla riforma del 2020 nell'ipotesi in cui siano rinvenuti beni mobili all'interno dell'unità immobiliare nel momento dello sgombero. Verificatasi tale circostanza, il custode intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli fissando un termine non inferiore a trenta giorni, salvo non si debba procedere con urgenza<sup>33</sup>. L'intimazione di asporto (che va effettuata dandone atto nel verbale di accesso oppure tramite atto notificato a cura del custode in caso di assenza del titolare dei beni mobili) si rivolge al titolare dei mobili che potrà essere il medesimo esecutato, ma anche un terzo senza titolo (e quindi non opponibile alla procedura), ovvero un terzo che pur non essendo soggetto passivo

---

<sup>32</sup> A livello pratico, come già notato, l'attuazione dell'ordine di liberazione si compie alla stregua delle direttive impartite dal giudice dell'esecuzione. Generalmente, la procedura deformalizzata seguita dai giudici dell'esecuzione immobiliare prevede che dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento all'esecutato, il custode munito di copia del provvedimento, si rechi presso l'immobile. Qualora il bene sia già libero da persone e cose, il custode ne acquisirà il possesso, provvedendo alla sostituzione della serratura. Diversamente, se l'immobile risulta ancora occupato, il custode intimerà all'esecutato di liberarlo, assegnando un termine per il rilascio spontaneo. Se il custode rinviene nell'immobile un terzo privo di titolo opponibile alla procedura, provvederà a notificargli l'ordine di liberazione, fissandogli un termine per il rilascio. Se poi l'esecutato o il terzo rifiutino di lasciare l'immobile, il custode potrà chiedere l'intervento della forza pubblica concordando con essa l'accesso in loco e comunicando all'occupante il giorno e l'ora in cui avverrà la liberazione forzata dell'immobile. Ad ogni modo il custode, ai fini della liberazione del bene, potrà avvalersi, su autorizzazione del giudice, di ausiliari per coadiuvarlo nelle operazioni di sgombero ponendo le relative spese a carico della procedura (es. medico, fabbro, addetto al canile); inoltre il custode, allorquando la situazione lo richieda in virtù delle condizioni economico-familiari degli occupanti, può chiedere l'intervento dei servizi sociali invitandoli ad adottare tutte le misure ritenute opportune. Infine, il custode può sempre rivolgersi al giudice dell'esecuzione immobiliare per richiedere istruzioni qualora si verificino situazioni straordinarie alle quali occorre fare fronte nel corso dello sgombero.

<sup>33</sup> Per i beni mobili (tra i quali si annoverano anche i documenti) presenti in loco, credo sia opportuno provvedere alla redazione di un inventario, anche utilizzando i moderni sistemi di ripresa fotografica o audiovisiva.

dell'esecuzione, risulta essere titolare dei mobili con diritto alla restituzione. Nel caso in cui decorra il termine senza che avvenga l'asporto dei beni, questi si intendono abbandonati quali *res derelictae*

e il custode ne dispone lo smaltimento o la distruzione, salvo che il giudice dell'esecuzione immobiliare non prescriva una diversa destinazione.

Alcune questioni che possono porsi a livello pratico attengono ai rapporti tra pignoramento e contratto di locazione dell'immobile, nonché al regime di assegnazione della casa familiare in caso di separazione o divorzio ed i relativi rapporti col pignoramento.

In ordine alla prima vicenda, l'art. 560, comma 2, c.p.c. prevede che il debitore ed il custode non possano stipulare – successivamente al perfezionarsi del pignoramento – un contratto di locazione senza la preventiva autorizzazione del giudice, pena la sua inopponibilità al creditore procedente e all'acquirente. Diversamente, se il contratto di locazione ha data certa anteriore al pignoramento<sup>34</sup>, il conduttore potrà permanere nell'immobile per tutta la durata del contratto, anche se nel limite massimo di anni nove dall'inizio della locazione (art. 1599, comma 3, c.c.)<sup>35</sup>, mentre se è convenuta una durata della locazione superiore agli anni nove, il contratto, oltre ad avere data certa anteriore al pignoramento, deve essere anche stato trascritto prima del pignoramento ai fini dell'opponibilità (art. 2923, comma 2, c.c.). Peculiare poi è la situazione in cui l'esecutato stipuli un contratto di locazione con data certa anteriore al pignoramento, ma con un canone il cui importo – a norma dell'art. 2923, comma 3, c.c. – sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultanti da precedenti locazioni (cd. locazione a canone vile); accertata dal giudice dell'esecuzione (previo il probabile rilievo da parte dello stimatore di un contratto di tale portata) la sussistenza di un contratto locatizio a canone vile (che indubbiamente cela un intento fraudolento dell'esecutato che mira a rendere meno appetibile la vendita forzata del cespite), l'art. 2923, comma 3, c.c. prevede che la suddetta locazione non sia opponibile all'acquirente dell'unità immobiliare, nonché

---

<sup>34</sup> Nonostante l'espropriazione immobiliare costituisca una fattispecie a formazione progressiva composta da notifica e successiva trascrizione, la giurisprudenza ritiene che la data in cui si perfeziona l'espropriazione corrisponda al momento della notifica dell'atto di pignoramento: Cass., 20 aprile 2015, n. 7998, in [www.dejure.it](http://www.dejure.it).

<sup>35</sup> In tali casi, ai sensi dell'art. 2912 c.c. che estende gli effetti del pignoramento anche ai frutti del bene pignorato, il conduttore dovrà versare al custode giudiziario i canoni di locazione i quali verranno incamerati nella massa attiva da ripartire tra i creditori.

per effetto della giurisprudenza<sup>36</sup>, anche al creditore procedente ed intervenuti nel giudizio espropriativo. Ne discende che il giudice potrà emanare legittimamente l'ordine di liberazione la cui attuazione spetterà al custode senza necessità di esperire un giudizio di cognizione ordinario nell'ambito del quale dimostrare la sussistenza degli altri e più gravosi presupposti per la pronuncia *ex art.* 2901 c.c.<sup>37</sup>. Al giudice dell'esecuzione immobiliare è pertanto riconosciuto un potere di cognizione teso alla verifica dell'opponibilità della locazione sulla base di una cognizione sommaria, rimanendo ferma la possibilità per il conduttore di promuovere il giudizio di opposizione agli atti esecutivi avverso la pronuncia dell'ordine di liberazione per canone vile.

In ultimo, riguardo ai rapporti tra assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario dei figli minori in occasione della separazione o del divorzio e pignoramento immobiliare, va osservato che se il provvedimento di assegnazione è trascritto in data anteriore al pignoramento, esso sarà opponibile ai creditori e ad ogni altro avente diritto fino al raggiungimento dell'indipendenza economica del figlio della coppia. Tuttavia se il diritto di assegnazione sulla casa coniugale non è stato trascritto (ovvero si procede alla sua trascrizione successivamente al pignoramento) pur avendo data anteriore al pignoramento, l'assegnazione non sarà opponibile al ceto creditorio e all'aggiudicatario; in buona sostanza, dall'art. 337 *sexies*, comma 1, c.c. che richiama espressamente l'art. 2643 c.c., si desume che il conflitto tra l'assegnatario della casa coniugale e l'aggiudicatario viene risolto in base alla regola di cui all'art. 2644 c.c. secondo cui il provvedimento giudiziale di assegnazione è opponibile soltanto se trascritto precedentemente al pignoramento<sup>38</sup>. Se la casa è stata assegnata dopo il pignoramento, il diritto di assegnazione si estingue al momento della vendita forzata e

<sup>36</sup> Cass., 9 maggio 2023, n. 12473, in [www.expartecreditoris.it](http://www.expartecreditoris.it); Cass., 28 marzo 2022, n. 9877, cit.; Cass., 1 ottobre 2012, n. 16718, in [www.onelegale.it](http://www.onelegale.it); Cass., 3 agosto 2005, n. 1624, *ivi*.

<sup>37</sup> In questa direzione v. Cass., 28 marzo 2022, n. 9877, cit.; Trib. Verona, 13 maggio 2020, in [www.inexecutivis.it](http://www.inexecutivis.it); Trib. Rimini, 25 gennaio 2017, in [www.dejure.it](http://www.dejure.it); Trib. Livorno, 24 luglio 2018, *ivi*. Sul punto v. altresì la recente Cass., 27 luglio 2022, n. 23508, in *Riv. esec. forz.*, 2023, 93 ss., con nota di P. CAGLIARI, *L'inopponibilità della locazione dell'immobile pignorato*; secondo tale pronuncia di legittimità il giudice per l'accertamento del canone vile potrà *"far ricorso a qualsiasi argomento di prova offerto dalle parti, quale ad esempio, nel caso di sublocazione di immobile, il raffronto del canone di quest'ultima con quello della locazione, se del caso mediante la comparazione in termini percentuali, e comunque coerenti con i criteri di estimo, soprattutto ove l'immobile sia stato sublocato in estensione diversa rispetto a quella della locazione originaria"*.

<sup>38</sup> A.M. SOLDI, *Manuale dell'esecuzione*, cit., 1879-1880.



l'aggiudicatario potrà disporre dell'immobile fin da subito, mentre il coniuge assegnatario consequenzialmente perderà il diritto di abitazione.

-----

*Abstract*

**THE RENEWED ORDER TO RELEASE THE FORECLOSED PROPERTY**

Il presente contributo mira ad illustrare le novità che hanno investito l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato, ponendo in evidenza le modifiche intervenute rispetto alla pregressa disciplina dell'istituto, in vista di un miglioramento dell'efficienza dell'espropriazione immobiliare.

\*\*\*

*The present contribution aims to illustrate the novelties that have invested the liberation order of the foreclosed property, highlighting the changes made to the previous discipline of the institution, with a view to improving the efficiency of property expropriation.*

-----