

LE ULTIME NOVITÀ IN TEMA DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

MARTINO ZULBERTI

Ricercatore

nell'Università di Milano

Nell'ambito dell'espropriazione immobiliare, l'art. 560 c.p.c. è stato oggetto, prima nel 2005¹ e poi nel 2016², di significative modifiche ispirate all'idea per la quale la celere liberazione del bene pignorato rappresenta uno dei presupposti per l'efficacia e la fruttuosità dell'espropriazione forzata immobiliare³: il giudice dell'esecuzione poteva pronunciare l'ordine di liberazione in un momento anteriore all'aggiudicazione o all'assegnazione e la liberazione avveniva ad opera del custode, che la curava anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, salvo che non ne fosse esonerato dall'aggiudicatario o dall'assegnatario. Il legislatore, con la l. n. 12/19, di conversione del d.l. n. 135/18, è intervenuto novellando l'art. 560 c.p.c.⁴ in controtendenza rispetto alle modifiche apportate all'articolo dalle precedenti riforme.

Tre sono i principali profili di novità, che meritano di essere segnalati.

Il primo attiene al momento in cui è ordinato al debitore il rilascio dell'immobile pignorato. Il novellato art. 560 c.p.c. stabilisce, in linea di

¹ Cfr. art. 2, d.l. 35/05, conv. con modif. in l. n. 80/05 e art. 1, l. n. 263/05.

² Cfr. art. 4, comma 1°, lett. d), n. 2, d.l. n. 59/16 conv., con modif., in l. n. 119/16.

³ Cfr. Cass., 3 novembre 2011, n. 22747, la quale discorre di «maggiore proficuità possibile quale derivante – per nozioni di comune esperienza – dall'effettiva liberazione dell'immobile»; Trib. S.M. Capua Vetere, 19 aprile 2017, in *Dejure*, il quale osserva che «l'ordine di liberazione di un immobile va disposto (...) per una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed efficace svolgimento della procedura, tenuto conto del fatto che tale liberazione rende più probabile la vendita a prezzo di mercato laddove lo stato di occupazione può determinare nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna in caso di aggiudicazione e quindi costituisce un disincentivo alla loro partecipazione alla gara». Conf., tra le altre, Trib. Mantova, 13 ottobre 2016, in *Dejure*.

⁴ Il d.l. n. 135/18 all'art. 4, comma 2°, aveva introdotto una modifica all'art. 560, comma 3°, c.p.c. stabilendo che qualora il debitore esecutato documentasse all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. di essere creditore nei confronti di pubbliche amministrazioni per un ammontare complessivo pari o superiore all'importo vantato dal creditore procedente e dai creditori intervenuti, il giudice disponesse il rilascio solo con il decreto di trasferimento per una data compresa tra il sessantesimo e il novantesimo giorno successivo alla pronuncia. In sede di conversione l'art. 4 cit. è stato totalmente riscritto nei termini di cui al testo.

principio, che il rilascio dell'immobile «abitato dal debitore e dai suoi familiari» può essere disposto solamente con la pronuncia del decreto di trasferimento (art. 560, commi 3°, 6° e 8°). Si assiste, dunque, ad una significativa modifica rispetto a quanto stabiliva l'art. 560, comma 3°, c.p.c., *ante* novella, a mente del quale il giudice dell'esecuzione ordinava il rilascio dell'immobile, salvo che autorizzasse il debitore a vivere nell'immobile (o in parte di esso), o qualora revocasse tale autorizzazione, ovvero qualora provvedesse all'aggiudicazione o assegnazione dell'immobile.

È oggi per contro stabilito che l'ordine di liberazione venga reso prima del decreto di trasferimento solo in determinati casi⁵: i) se l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare⁶; ii) quando sia ostacolato il diritto di vista di potenziali acquirenti; iii) se l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare; o, infine, iv) quando il debitore viola altri obblighi che la legge pone a suo carico (art. 560, comma 6°, c.p.c.)⁷.

In secondo luogo viene meno (almeno apparentemente) l'obbligo del custode di procedere a dare attuazione all'ordine di rilascio. Tale compito gli era attribuito dall'art. 560, comma 3°, c.p.c., come modificato dal d.l. n. 35/05, conv. con modif. in l. l n. 80/05 e reso più agevole, per effetto delle modifiche introdotte dal d.l. n. 59/16, conv. con modif. in l. n. 11/16, che aveva posto fine al dibattito relativo alla necessità o meno per il custode di ricorrere al procedimento di rilascio *ex* artt. 605 ss. c.p.c.⁸. A seguito di tale ultimo

⁵ Nella versione precedete dell'art. 560 c.p.c. era stabilito, al comma 3°, che l'ordine di liberazione fosse impugnabile ai sensi dell'art. 617 c.p.c. La nuova norma nulla prevede al riguardo, ma è stato condivisibilmente osservato che le doglianze relative a tale provvedimento andranno fatte valere in sede di opposizione agli atti esecutivi: cfr. P. VITTORIA, *Modi della custodia e tutele del debitore che abita l'immobile pignorato, dopo le recenti modifiche dell'art. 560 c.p.c.*, in *Riv. esec. forz.*, 2019, 247.

⁶ Quando l'immobile non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, si è detto che l'ordine di liberazione verrà emesso, previa audizione del debitore e del custode, dal giudice dell'esecuzione non appena quest'ultimo apprenda tale circostanza dall'esperto, il quale, ai sensi dell'art. 173 *bis*, comma 1°, n. 3, disp. att. c.p.c., verifica lo stato di occupazione del bene: in tal senso, cfr. P. FARINA, *Le modifiche apportate dalla l. 11-2-2019, n. 12 alla conversione del pignoramento ed all'ordine di liberazione*, in *Riv. esec. forz.*, 2019, 155.

⁷ Nelle ipotesi indicate nel testo si è ritenuto che è nella discrezione del giudice dell'esecuzione disporre la liberazione sulla scorta di una migliore utilizzazione o conservazione: cfr. P. VITTORIA, *loc. ult. cit.*

⁸ A favore dell'omissione delle formalità previste dagli artt. 605 ss. c.p.c., cfr. M. BOVE, *Il pignoramento*, in M. BOVE, G. BALENA, *Le riforme più recenti del processo civile*, Bari, 2006, 169 s. In senso contrario, D. LONGO, *La custodia dell'immobile pignorato*:

intervento normativo e prima di quello del 2019, il custode, a mente dell'art. 560, comma 4°, c.p.c., portava ad esecuzione l'ordine di liberazione secondo le disposizioni dettate dal giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. – e, dunque, senza la necessità di notificare precetto, preavviso di soggio e di ricorrere all'ufficiale giudiziario –, potendo a tal fine avvalersi della forza pubblica o nominare ausiliari.

Nel nuovo contesto normativo, per un verso, sembra che sarà onere dell'aggiudicatario o dell'assegnatario procedere porre in esecuzione l'ordine di liberazione – sempreché lo si ritenga titolo esecutivo⁹ – secondo il procedimento per rilascio di cui agli artt. 605 ss. c.p.c.¹⁰. Per altro verso, ci si dovrà chiedere se il custode, nel silenzio della legge, sia ancora chiamato a dare esecuzione all'ordine di liberazione quando lo stesso sia pronunciato antecedentemente al decreto di trasferimento – come nei casi in cui l'immobile non è abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare – e, in caso affermativo, ci si dovrà interrogare se il procedimento da seguire sia necessariamente l'esecuzione per rilascio disciplinata agli artt. 605 ss. c.p.c.

Infine, viene meno, nel nuovo art. 560 c.p.c., anche la disciplina dettata dal previgente art. 560, comma 4°, c.p.c., in base alla quale, qualora nell'immobile si trovassero beni mobili che non dovevano essere consegnati ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode intimava alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultavano appartenere di asportarli, entro un termine non inferiore a trenta giorni, salvi casi d'urgenza, soggiungendosi che se l'asporto non era eseguito, i beni o i documenti si consideravano abbandonati e il custode, salvo diversa disposizione del giudice dell'esecuzione ne disponeva lo smaltimento o la distruzione. Il venir meno di tale previsione porterà a chiedersi se possa trovare applicazione l'art. 609 c.p.c., che regola il trattamento da riservare ai beni mobili estranei all'esecuzione immobiliare.

Abstract

THE RECENT PROVISIONS RELATED TO THE CLEARING OF THE PROPERTY IN FORECLOSURE

prassi e prospettive di riforma, in *Riv. esec. forz.*, 2005, 392 e, in giurisprudenza, Cass. 3 aprile 2015, n. 6836.

⁹ Il novellato art. 560 c.p.c. non qualifica infatti l'ordine di liberazione quale titolo esecutivo, silenzio che ha già portato una parte della dottrina a sollevare il problema: cfr. G. FANTICINI, *Il nuovo ordine di liberazione*, in *www.inexecutivis.it* 2019.

¹⁰ G. FINOCCHIARO, *La conversione del decreto semplificazioni*, in *www.quotidianogiuridico.it* 2019.

L'Autore analizza le modifiche apportate all'art. 560 c.p.c. in tema di liberazione dell'immobile pignorato, ponendo in luce le differenze rispetto alla precedente formulazione della disposizione.

The Author analyses the amendments to article art. 560 of the code of civil procedure regulating the clearing of the property in foreclosure, underlining the differences with the previous wording of the provision.
