

La liberazione dell'immobile *post* l. n.
12/2019 e l. n. 8/2020.
Presupposti per l'emissione

16 MARZO 2021

LORELLA TRIGLIONE

Quadro normativo *pre riforma*

Riforme del 2005 e del 2016: tendenza alla liberazione dell'immobile pignorato come condizione favorevole alla vendita forzata, poiché si avvicinavano le vendite coattive a quelle del libero mercato tra privati.

Procedura di liberazione semplificata: attuazione ad opera direttamente del custode; senza le formalità proprie dell'esecuzione forzata per rilascio (artt. 605 ss. c.p.c.); espressa previsione di assenza di oneri per l'acquirente.

Prassi di molti tribunali: emissione dell'o.d.l. contestualmente alla ordinanza di delega della vendita (al tribunale di Nola, con esecuzione differita successivamente all'esperimento infruttuoso del primo tentativo di vendita al fine di bilanciare l'interesse del debitore o comunque dell'occupante che aveva il giusto tempo per trovare nuova sistemazione, con quello del creditore che vedeva posto in vendita un bene libero e pertanto più appetibile).

La nuova disciplina e la *ratio*

Riforme del 2019 e del 2020: hanno completamente mutato la disciplina della liberazione degli immobili pignorati, **ma solo se occupati dal debitore (e dal suo nucleo familiare) che non perde il possesso dell'immobile pignorato fino alla emissione del d.t.**

L'art. 560 c.p.c., nella sua nuova formulazione, prevede che il giudice **ordina**, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare:

1. qualora non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (occupato quindi da terzi senza titolo);
2. qualora sia occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, ma:
 - sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti;
 - 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;
 - il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico.

Regole ed eccezioni

Immobile occupato dal debitore

REGOLA: il debitore non perde il possesso dell'immobile e permane nell'immobile fino alla emissione del d.t.

ECCEZIONE: se viola gli obblighi imposti dalla legge, si libera il prima possibile

Immobile occupato da terzi senza titolo

REGOLA: si deve liberare (verosimilmente alla udienza *ex* art. 569 c.p.c.)

ECCEZIONE: si può autorizzare la permanenza dietro pagamento di una indennità di occupazione (è ancora possibile considerato che l'art. 560 c.p.c. testualmente, in questi casi, recita «*il giudice ordina*»?)

Bilanciamento interessi: dal g.e. alla legge

Pertanto, da un lato si tutela il **diritto all'abitazione** del debitore esecutato, ma dall'altro va compiuto un **bilanciamento** con i principi di **efficienza ed efficacia** dell'espropriazione forzata, oltre che con il fine della ottimale soddisfazione dei crediti.

Il bilanciamento, che fino a prima della riforma era una prerogativa del g.e., viene adesso compiuto dalla **legge che tipizza i presupposti** per l'emissione dell'ordine di liberazione:

- ponendo **a carico del debitore precisi doveri di collaborazione** miranti al buon esito della procedura espropriativa, doveri estesi anche ai familiari conviventi;
- configurando l'**adempimento continuo di tali obblighi** come condizione legittimante del permanere del debitore nel godimento dell'abitazione pignorata.

Ad ogni modo però l'ordine di liberazione non è misura sanzionatoria della condotta del debitore e non consegue automaticamente ad ogni violazione di un obbligo gravante sul debitore, ma presuppone comunque una valutazione del G.E. sull'esistenza e sulla rilevanza della violazione dell'obbligo da parte del debitore.

Applicazione intertemporale

L. n. 8 del 2020 → l'art. 560 c.p.c., nella sua nuova formulazione, si applica a tutte le procedure immobiliari pendenti alla data di entrata in vigore della l. n. 12 del 2019 nelle quali non sia stato ancora pronunciato il provvedimento di aggiudicazione del bene.

Immobili aggiudicati entro il 1.03.2020 → “vecchio” o.d.l. (anche se abitati dal debitore)

Immobili non ancora aggiudicati al 1.03.2020 → “nuovo” o.d.l.

O.d.l. già emessi al 1.03.2020, ma non ancora eseguiti → legittimi, ma revocabili per fatto sopravvenuto dal g.e. su istanza di parte. Per il debitore resta sempre la tutela della opposizione *ex art. 617 c.p.c.* L'aggiudicatario, invece, è comunque tutelato perché anche in caso di “vecchio” o.d.l. poi revocato, comunque andrà emesso il “nuovo” o.d.l. al più tardi con il d.t.

Presupposti

OGGETTIVI

Concetto di abitazione: immobile che *in concreto e di fatto* risulta occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare al momento della notifica del pignoramento; quindi situazione preesistente e destinazione effettiva (no seconde case).

Possesso dell'immobile: in senso atecnico, come disponibilità materiale della cosa conservata fino alla emissione del d.t.

Elementi di valutazione: *classificazione catastale* (rientrano solo gli immobili di cat. A? e se un debitore abita in un box si può liberare?) - *immobili abusivi* (se sono vendibili nelle esecuzioni forzate, possono anche essere abitati) - *certificato di residenza* (mero indizio, ma non per forza vincolante).

Non si dimentichi che la *ratio* è quella di tutelare le ragioni abitative del debitore esecutato e che ogni valutazione è rimessa al g.e.

Presupposti

SOGGETTIVI

Espressioni normative: «*il debitore **ed** i familiari che con lui convivono*» (comma 3); «*il debitore **ed** il suo nucleo familiare*» (comma 2); «*il debitore **ed** i suoi familiari*» (comma 8). L'uso della congiunzione vuol dire sicuramente che non si tutela il diritto di abitazione nell'immobile pignorato del nucleo familiare se questo non abita con il debitore.

Casi problematici:

se il debitore abita l'immobile pignorato **senza il nucleo familiare** (debitore *single*)?

se, dopo il pignoramento, permane nell'immobile pignorato il **coniuge assegnatario della casa coniugale**?

se, dopo il pignoramento, il **debitore muore** e nell'immobile pignorato resta il solo nucleo familiare?

OBBLIGHI RILEVANTI

- INERENTI ALL'IMMOBILE e non personali del debitore il quale:

- 1) è obbligato, unitamente ai membri del suo nucleo familiare, a **conservare diligentemente** il bene pignorato e a **mantenere e tutelare la sua integrità** (commi 2 e 6);
- 2) deve **consentire le visite all'immobile** dei potenziali acquirenti, senza che sia ostacolato il diritto di visita degli interessati (commi 4 e 6);
- 3) **non può concedere in locazione** il bene senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione (comma 7);
- 4) è tenuto al rispetto di tutti *«gli altri obblighi che la legge pone a suo carico»* (comma 6).

- PREGIUDIZIEVOLI alla realizzazione del miglior risultato economico della procedura (tutela del creditore):
perché diminuiscono il valore dell'immobile
perché determinano una minore appetibilità dell'immobile
perché provocano costi a carico dell'aggiudicatario

1) CONSERVAZIONE, MANUTENZIONE E TUTELA DELL'INTEGRITA' DEL BENE

COMPORTAMENTI DA EVITARE (esempi)

- danneggiamento del bene e/o delle sue componenti anche comuni ad altri;
- modifiche alla conformazione del bene non autorizzate;
- distrazione di frutti;
- rimozione degli accessori e pertinenze del bene *ex* art. 2912 c.c. (es. termosifoni, condizionatori, caldaie, infissi);

COMPORTAMENTI DA ADOTTARE (esempi)

- accorgimenti per evitare intrusioni e danneggiamenti (chiusura e riparazione di porte e finestre);
- manutenzione degli impianti, sostituzione/riparazione parti deteriorate;
- coltivazione dei fondi, cura dei giardini, potatura piante;
- denunce in sede amministrative e penali (in caso di pericolo concreto o di atti vandalici o a seguito degli stessi).

Debitore condomino

Ipotesi molto comune e in relazione alla quale si presentano il maggior numero di fattispecie di obblighi di manutenzione e conservazione proprio per la presenza delle parti comuni.

Trattasi, da un lato, di obblighi che incomberebbero comunque sul condomino a prescindere dalla pendenza della procedura esecutiva; ma dall'altro di obblighi non paragonabili a quanto richiesto al custode per la conservazione del bene in condominio (ricordiamo la differenza tra diligenza del buon padre di famiglia e diligenza professionale: ad es. dal debitore condomino può pretendersi la partecipazione alle riunioni di condominio; dal custode no).

Gli obblighi gravanti sul debitore non possono restringersi esclusivamente a quelli determinanti un danneggiamento fisico del bene, ma vi rientrano anche quelli che influiscono sul valore economico del bene.

Non può disporsi la liberazione del bene a fronte di qualunque violazione da parte del debitore degli obblighi condominiali, ma soltanto se questa va a discapito della fruttuosità del bene (cioè in comportamenti pregiudizievoli per i creditori e l'aggiudicatario).

Debitore condomino

Esempi di violazioni rilevanti:

- che comportano una **deminutio** materiale de bene: atti vandalici sulle parti comuni;
- che comportano **minore appetibilità** del bene: reiterata mancata partecipazione del condomino alle delibere inerenti alle riparazioni delle parti comuni (es. ascensore o facciata); mancato pagamento oneri condominiali ordinari o straordinari che incidono concretamente sull'omissione di opere di manutenzione delle parti comuni;
- che comportano un **costo per il futuro aggiudicatario**: oneri condominiali straordinari in corso di rateizzazione al momento del pignoramento;
- **protratta e volontaria inerzia** (es. mancata partecipazione ad assemblee condominiali per evitare di raggiungere il *quorum*).

Ad ogni modo la gravità e l'idoneità della condotta alla lesione degli interessi protetti dalla norma rimane nell'apprezzamento del g.e.

CUSTODE vs ESECUTATO

Al **custode** è richiesta una diligenza professionale e obblighi di conservazione *stricto sensu* (cfr. Cass. n. 12877/2016 in base alla quale, a carico dei creditori - e per il tramite del custode - gravano, quali atti necessari al processo, solo le attività indissolubilmente finalizzate al mantenimento del bene pignorato 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), spese da anticiparsi dai creditori e poi rimborsabili come spese privilegiate *ex art. 2770 c.c.*

All'**esecutato**, invece, è richiesta la diligenza del buon padre di famiglia e, pertanto, su di lui graveranno anche gli obblighi di ordinaria manutenzione del bene.

2) VISITE ALL'IMMOBILE

L'art. 560 c.p.c. prevede che: *«Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti»* (comma 6).

Esempi di condotte costituenti ostacolo al diritto di visita:

- **minacce** al custode e ai visitatori (da parte del debitore o dei familiari, o comunque da persone riferibili allo stesso);
- **rifiuto** o ostruzionismo alla predisposizione di un calendario di visite;
- **non presentazione** agli appuntamenti o rifiuto immotivato di far vedere l'immobile (anche da parte dei familiari conviventi);
- comportamenti evidentemente miranti a **scoraggiare** i visitatori.

3) LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

È necessaria l'**autorizzazione del G.E.** (e resta un suo provvedimento discrezionale).

Il contratto stipulato dal debitore in mancanza di autorizzazione del giudice sarà **inefficace ed inopponibile alla procedura e all'aggiudicatario.**

N.B.: Trattandosi di immobile occupato dal debitore, l'ipotesi di locazione è da riferirsi a quella parziaria (ad es. di una stanza, di un terreno).

4) GLI ALTRI OBBLIGHI

È una formula indeterminata nel contenuto e necessita di interpretazione.

Può esplicitarsi ritenendo che si tratti di **obblighi prescritti dalla legge** (e non dal g.e.); nonché di tutti quegli obblighi **inerenti all'immobile e idonei a ledere gli interessi della procedura e/o a pregiudicare l'aggiudicatario**.

Distinguiamo però le **violazioni NON rilevanti** (es. omesso pagamento imposte e tasse; inosservanza degli obblighi di controllo periodico degli impianti termici),

da quelle **RILEVANTI** (ad es. obbligo di consentire al custode di svolgere la propria attività di vigilanza; divieto di atti emulativi o atti vandalici; dovere di adottare misure per evitare danni a terzi dal bene pignorato).

N.B. La violazione dell'obbligo di rendiconto non è rilevante, ma giustifica soltanto la sostituzione del debitore con un custode terzo (art. 559, comma 3, c.p.c.).

COMPITI DEL CUSTODE E IMPORTANZA DEL SUO RUOLO

SEMPRE: conservazione (preservare l'integrità materiale e il valore economico dell'immobile);

amministrazione (mantenimento e incremento delle potenzialità del cespite ai fini del migliore risultato liquidatorio, con attività di gestione attiva come la concessione in locazione e la riscossione canoni);

liquidazione (attività informativa dei meccanismi di vendita, accompagnamento a visionare l'immobile, informazione agli interessati, svolgimento concreto delle formalità pubblicitarie).

IN CASO DI IMMOBILE OCCUPATO DAL DEBITORE: vigilare sull'ottemperanza agli obblighi *ex lege* imposti sul debitore ed i suoi familiari conviventi → **la funzione del custode diventa ancora più importante.**

The end

