

**LA LIBERAZIONE DEI BENI
PIGNORATI.
PROBLEMATICHE ATTUALI E
PROSPETTIVE DI RIFORMA**

STEFANIA FROJO
GIUDICE TRIBUNALE DI IVREA

D.L. 135/2018
CONV. DALLA L.
12/2019

(COME
INTEGRATO E
MODIFICATO DAL
D.L. 162/2019
CONV. DALLA L.
8/2020)

ha innovato il regime
dell'ordine di liberazione
degli immobili **abitati** dal
debitore esecutato
(regime di **doppio** binario)



Ambito applicazione

1. (prima fase) procedure iniziate dopo 13.02.2019;
2. (seconda fase) tutte procedure pendenti, salvo quelle in cui vi sia stata aggiudicazione del bene;

liberazione a cura della
procedura su **richiesta**
dell'aggiudicatario



innova il precedente
regime (che
prevedeva liberazione
salvo **esonero**)

**LEGGE DELEGA
206/2021
E
DECRETO
LEGISLATIVO
(ATTUATIVO) N. 149
DEL 10.10.2022
(procedimenti instaurati
successivamente al 30.06.2023)**

ha **conservato** la scelta di fondo di prevedere un regime **diversificato** a seconda che il bene costituisca o meno l'abitazione principale dell'esecutato

ha **ripristinato** il precedente regime di liberazione a cura della procedura salvo **esonero** da parte dell'aggiudicatario;

Ha fissato un termine **ultimo** per l'emissione dell'ordine di liberazione in caso di immobile **non abitato** dal debitore esecutato
(emissione dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita o di delega delle operazioni)

Ha risolto alcune **incertezze interpretative** (es. ordine di liberazione con provvedimento **separato** dalla pronuncia del D.T.)

DOPPIO REGIME



- ▶ Immobili adibiti ad **ABITAZIONE** dall'esecutato (c.d. «prima casa» del debitore)



- ▶ Immobile **NON ABITATI** dal debitore e dal suo nucleo familiare

IMMOBILI ADIBITI AD ABITAZIONE

- ▶ **nucleo** della modifica normativa:
 - ▶ principio generale secondo cui il possesso del bene **perdura** in capo al debitore esecutato fino alla vendita del cespite senza necessità di autorizzazione giudiziale (commi 3 e 8 in combinato disposto);
 - ▶ eccezioni collegate a particolari **condotte** degli abitanti (comma 6);

.... L'IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE «DESTINATO» AD USO ABITATIVO

▶ dottrina: **DUE** parametri

1^ certificazione di **residenza anagrafica** dell'esecutato (deve trattarsi della stabile abitazione del debitore non potendosi salvaguardare la disponibilità di «seconde case»);

- ▶ valenza presuntiva (superabile con elementi a prova contraria);
- ▶ assenza temporanea (ospitato in RSA, custodia cautelare in carcere)? distinguere in base al caso concreto;

2^ (secondo una dottrina) rilevanza della **destinazione catastale** «abitativa» del bene (irrilevante il concreto utilizzo del bene fatto dall'esecutato; es: studio professionale/capannone);

... IL MOMENTO PER IDENTIFICARE L'IMMOBILE COME CASA DI ABITAZIONE



NOTIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

→ la situazione abitativa deve **sussistere** al momento della notifica del pignoramento e deve **perdurare** sino all'emissione del D.T. (irrilevanti eventuali trasferimenti di residenza anagrafica o effettiva in pendenza di giudizio)

- ▶ dato letterale: comma 3° → il debitore e i familiari conviventi «non perdono» il possesso (la perdita implica la precedente detenzione materiale);
- ▶ *Ratio legis*: favor per la permanenza del debitore nell'abitazione sino al termine della liquidazione;

*È NECESSARIO CHE
L'ESECUTATO ABITI
PERSONALMENTE
NELL'IMMOBILE
OPPURE È
SUFFICIENTE
L'OCCUPAZIONE
DEL BENE DA PARTE
DEI SUOI FAMILIARI?*

► l'esecutato deve abitare **personalmente** nell'immobile (è irrilevante la permanenza dei soli familiari con il consenso del debitore):

1. dato letterale: **coniunzione E** (riprodotta dal d.lgs. 149/2022 la dizione letterale «il debitore e il nucleo familiare» al 3° comma della disposizione) in luogo della congiunzione «**O**»;

2. interpretazione sostanziale: il debitore può ottemperare agli obblighi impostigli solo se è presente all'interno dell'immobile;

COSA SUCCEDDE IN CASO DI **CESSAZIONE** DELLA CONVIVENZA IN PENDENZA DI ESECUZIONE?

➔ deve farsi luogo alla liberazione per venir meno del presupposto dello speciale statuto protettivo?

una **parte** della giurisprudenza: aderisce alla tesi positiva in due ipotesi particolarmente controverse:

- **morte** debitore (salvo che si tratti di familiari che siano succeduti nella titolarità del bene espropriato/purché la situazione abitativa fosse preesistente al decesso);
- **allontanamento** del debitore dall'abitazione familiare (anche in caso di emissione di un provvedimento di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore che, in quanto emesso e trascritto dopo la trascrizione del pignoramento, non è opponibile alla procedura ex artt. 337 sexies c.c. e 2643 c.c.);

OCCUPAZIONE DAL SOLO ESECUTATO?

Problema ➡ nasce formulazione testuale del nuovo art. 560 c.p.c. (contiene riferimenti costanti anche ai componenti del relativo nucleo familiare)

- ▶ opinione **maggioritaria**: tesi affermativa sulla base dell'interesse tutelato dalla norma (*usufruire uno spazio temporale più ampio per la ricerca di soluzione abitativa alternativa*);
- ▶ opinione minoritaria: obbligo di liberazione anticipata;

la norma (di stretta interpretazione) non è applicabile poiché essa fa sempre riferimento al concetto unitario di famiglia (dato letterale della congiunzione **E**)

.. *FIGURE ASSIMILATE* 1. *TERZO PROPRIETARIO CHE SUBISCE L'ESECUZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 602 C.P.C.?*

- **tesi estensiva (preferibile):** la dizione di «**debitore**» ex art. 560 c.p.c., avendo riguardo alla intenzione del legislatore, deve ritenersi riferita al soggetto **titolare** del diritto che sarà trasferito al terzo aggiudicatario e pertanto anche il terzo proprietario non debitore;

..... OCCUPAZIONE DEL SOLO CONDIVIDENTE NON ESECUTATO?

- ▶ 1° tesi (preferibile): ha diritto di **permanere** nel possesso del bene fino alla vendita;

non si pone quindi un problema di emissione anticipata dell'ordine di «liberazione ex art. 560 c.p.c.» poiché il soggetto vanta un titolo legittimo di godimento che gli consente di permanere nel possesso del bene fino a quanto perdura la titolarità;

- ▶ 2° tesi : negativa;

Ratio: applicazione alle divisioni endoesecutive (art. 788 c.p.c.) degli istituti del processo di esecuzione forzata volti a rendere più efficace la liquidazione della quota, ivi compreso l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. (che ha portata eccezionale e restrittiva):

- ▶ Oggetto della liberazione: intero bene e non la quota del dividente non esecutato;
- ▶ ratio: funzione di migliorare le probabile vendita;

***LE IPOTESI TASSATIVE DI LIBERAZIONE
ANTICIPATA***

Art. 560 comma 6° prima parte c.p.c. (versione vigente per le procedure introdotte sino al 30.06.2023)

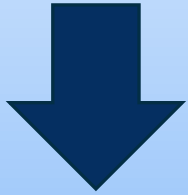
6 comma (prima parte). Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare, qualora sia **ostacolato** il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente **tutelato** e **mantenuto** in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore **viola** gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile **non** è **abitato** dal debitore e dal suo nucleo familiare.

Art. 560 comma 6° prima parte c.p.c. (nella versione del d.lgs. 149 del 10.10.2022)

6 comma: Il giudice dell'esecuzione, con provvedimento opponibile ai sensi dell'art. 671 c.p.c., ordina la liberazione dell'immobile **non abitato** dall'esecutato e dal suo nucleo oppure occupato da un soggetto privo di titolo opponibile alla procedura non oltre la pronuncia dell'**ordinanza** con cui è stata **autorizzata** la vendita oppure sono state **delegate** le relative operazioni.

8 comma: il giudice dell'esecuzione, sentite le parti e il custode, ordina la liberazione dell'immobile pignorato **quando** è **ostacolato** il diritto di visita di potenziali acquirenti o comunque impedito lo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice, quando l'immobile non sia adeguatamente **tutelato** o **mantenuto** in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore **viola** gli altri obblighi che la legge pone a suo carico.

Per gli immobili «**ABITATI**» dal debitore
esecutato



*liberazione **vincolata***: il G.E. dovrà
procedere alla liberazione del bene
staggito nelle ipotesi previste dall'art.
560 comma 6° (i.e. **violazione degli
obblighi**);

Per gli immobili «**NON ABITATI**» dal
debitore esecutato



novella 2019: **tesi (max) prevalente**:
liberazione è **discrezionale** nell'*an* e
nel *quando*: ossia può essere disposta
sin da subito ed al più tardi al
momento dell'aggiudicazione;

Novella 2022: liberazione è
obbligatoria nell'*an* e nel *quando*
(**termine finale** «non oltre» la pronuncia dell'ordinanza
con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le
relative operazioni);

IMMOBILE « NON ABITATO» DAL DEBITORE E DAL SUO NUCLEO

Secondo l'opinione della dottrina, la definizione si ricava **A CONTRARIO** dal concetto di «*prima casa*» (elaborato rispetto all'applicazione del combinato disposto dei commi 3 e 8):

- ❑ **occupato** dall'esecutato **successivamente** alla notifica del pignoramento;
- ❑ **occupato** solo dai **familiari** dell'esecutato oppure da **terzi** senza titolo oppure con titolo non opponibile;
- ❑ **immobile** ad uso abitativo che **non** costituisce **stabile residenza** dell'esecutato (c.d. seconda casa);
 - ❑ In caso di bene libero (**non** occupato): occorre comunque ordinare la liberazione laddove il custode non sia in possesso delle chiavi;
- ❑ (tesi prev.) **immobile** avente una **destinazione catastale** diversa da quella abitativa (negozio o ufficio);

IMMOBILE OCCUPATO DA TERZI CON TITOLO NON OPPONIBILE. IL CANONE VILE

Cass. sez. III, 28/03/2022, n.9877:

La locazione "a canone vile" stipulata in data anteriore al pignoramento **non è opponibile** all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c. ed è inopponibile anche alla procedura o ai creditori che ad essa danno impulso, stante l'interesse pubblicistico al rituale sviluppo del processo esecutivo e, quindi, per un motivo di ordine pubblico processuale, il quale impone l'anticipazione degli effetti favorevoli dell'aggiudicazione e del Decreto di trasferimento, col peculiare regime di efficacia "ultra partes" di quest'ultimo: ne consegue che è pienamente legittima **l'emanazione diretta**, da parte del Giudice dell'esecuzione, dell'**ordine di liberazione** - con la successiva attuazione da parte del custode e senza che sia necessario munirsi preventivamente di un titolo giudiziale conseguito in sede cognitiva - avvalendosi delle stesse inopponibilità previste per **l'aggiudicatario**, potendo i vari soggetti coinvolti o pregiudicati da tale provvedimento trovare tutela delle loro ragioni nelle forme **dell'opposizione** agli **atti** esecutivi"

IMMOBILE ABITATO. 1. L'OMESSA ADEGUATA TUTELA E MANUTENZIONE DEL BENE IN STATO DI BUONA CONSERVAZIONE.

contenuto: (tesi che appare preferibile) obblighi **strumentali** al *non deperimento* del bene;

▶ elemento **soggettivo**:

- inciso **«per dolo o colpa»** è stato eliminato nella nuova versione;

▶ esclusione pagamento tasse/imposte;

▶ spese **condominiali**? tesi (preferibile) negativa:

- il custode non è tenuto al pagamento delle spese condominiali (poiché non sono spese prededucibili di custodia);

- in sede di stima sono quantificate le spese dell'ultimo biennio ex art. 63 disp. att. c.p.c.;

2. «OSTACOLO ALLE VISITE DI POTENZIALI INTERESSATI»

- ▶ svolgimento visite: **compito** del custode (l'espressa menzione del dovere del custode di «*adoperarsi*» affinché gli interessati a presentare l'offerta esaminino i beni in vendita, contenuta nel previgente art. 560 5°co c.p.c., è stata eliminata dalla novella 2019; però la permanenza di tale compito in capo al custode viene desunta dalla previsione, contenuta al 4°co (ora 6°co. nel testo di riforma 2022), secondo cui il debitore deve “consentire” che l'immobile sia visitato, accordandosi col custode);
- ▶ disciplina delle modalità di svolgimento delle visite: deve essere prevista nell'ordinanza 569 c.p.c.;
- ▶ utile una *programmazione* delle visite (*i.e.* redazione di un calendario per l'accesso con gli interessati all'offerta);

3. «INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI CHE LA LEGGE PONE A CARICO DEL DEBITORE»

- ▶ Contenuto (lettura restrittiva): **strumentalità** al mantenimento e conservazione materiale ed economica del bene;
obblighi che *incidono* direttamente sul bene e sull'esito della vendita;
 - ▶ esempi: obbligo di far accedere il perito, di consentire di visitare il bene al custode al fine di operare la sua vigilanza, non danneggiare il bene.

4. «DIVIETO DI LOCAZIONE»

▶ 2° comma (7° comma nella precedente versione);

➡ esige **autorizzazione** giudice esecuzione;

➡ **divieto**, rivolto al debitore, è esteso al **custode** giudiziario («ad essi»);

4° comma (nuova versione): riferimento espresso al compito di gestione del bene pignorato:

- riscossione frutti da parte della procedura esecutiva;
- esercita le azioni occorrenti per conseguire la disponibilità;

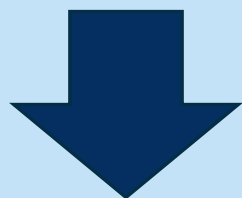
***ASPETTI PROCEDIMENTALI SULLA
LIBERAZIONE***

LIBERAZIONE ANTICIPATA

(PRIMA DEL DECRETO TRASFERIMENTO)

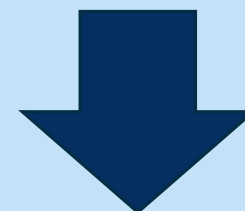
- ▶ **ordine vincolato** (non occorre istanza ma è sufficiente la segnalazione del custode, adeguatamente documentata in caso di violazione di obblighi da parte del debitore);
- ▶ forma di **ordinanza** previo contraddittorio (art. 487 c.p.c.);
- ▶ **attuazione:**
 - ▶ o.d.l.: atto endoesecutivo c.d. *self-executing*; può essere attuato a cura del custode sulla base delle disposizione del giudice e senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c.;
- ▶ **impugnazione:** opposizione ex art. 617 c.p.c.
 - ▶ rimedio generale e residuale contro provvedimenti G.E.; nuova versione: riferimento **espresso** al rimedio in caso di liberazione del bene NON ABITATO;
 - ▶ *dies a quo* del termine decadenziale: conoscenza legale o effettiva del provvedimento o dell'atto che necessariamente lo presupponga;

LIBERAZIONE IN CASO DI AGGIUDICAZIONE



versione **attuale** 560 c.p.c.
(comma 6°)

liberazione a cura del custode
su richiesta dell'aggiudicatario;



nuova versione 560 c.p.c.
(comma 10°)

liberazione a cura del custode **salvo
espesso esonero** da parte
dell'aggiudicatario;

VERSIONE ATTUALE: I PROBLEMI INTERPRETATIVI SULLA «RICHIESTA DELL'AGGIUDICATARIO»

- ▶ **ambito oggettivo applicazione:** (tesi preferibile restrittiva) è necessaria «solo» per immobili ABITATI dal debitore esecutato;
 - cfr. collocazione dell'inciso nel comma 6° II° parte dell'art. 560 c.p.c.;
- ▶ **ratio:** verificare l'interesse dell'aggiudicatario ad ottenere la disponibilità materiale del bene (si pensi al caso di aggiudicazione a favore di un familiare);
- ▶ **natura della richiesta:** atto (necessario) di **impulso**;
- ▶ **forma:** atto processuale a forma libera purché idonea (art. 121 c.p.c.); comunicazione agli ausiliari e non esige il deposito della richiesta in fascicolo;
- ▶ In **assenza** di richiesta: il titolo è l'ingiunzione al rilascio contenuta nel D.T., che dovrà essere attuato a cura dell'aggiudicatario nelle forme dell'art. 605 c.p.c.;

... *SEGUE*

- ▶ **termine:** vuoto normativo → potere di direzione del G.E;
suggerimento: disciplinare nell'ordinanza di vendita ed inserirlo nell'avviso vendita ad esempio collegandolo al termine di versamento del saldo prezzo (Circolare Ivrea 22.05.2020: trenta giorni dal versamento del saldo prezzo);
- ▶ **emissione** ordine liberazione: **contestuale alla pronuncia del D.T.** (*ratio:* a seguito dell'emissione D.T., l'oggetto del pignoramento muta [bene immobile → ricavo in danaro] e l'immobile passa in proprietà all'aggiudicatario, per cui non può più essere formalmente adottato un provvedimento legittimo di liberazione);
- ▶ **tempi** dell'attuazione: decorsi **60** non oltre **120** (primo termine → mira ad incentivare la attuazione spontanea; il secondo termine → ha una funzione acceleratoria);
- ▶ **attuazione** a cura del custode giudiziario: (comma 8° art. 560 c.p.c.; legittimazione straordinaria e sostitutiva del custode);
 - ▶ Circolare Ivrea 22.05.2020.

E' NECESSARIA L'EMISSIONE DI PROVVEDIMENTO «SEPARATO» DI LIBERAZIONE? DUE POSIZIONI A CONFRONTO:

1° opinione: la norma attribuisce al custode giudiziario il potere di procedere alla attuazione forzosa dell'ordine di rilascio contenuto nel decreto di trasferimento;

ARGOMENTO: dato **letterale** (comma 6 II° parte ult. periodo: «*provvede all'attuazione forzosa del provvedimento di cui all'art. 586, secondo comma*» → significato letterale: attribuisce al Custode una legittimazione processuale straordinaria e sostitutiva all'aggiudicatario);

CONSEGUENZA:

- Il provvedimento è **UNICO** atteso che si tratta di portare ad attuazione/esecuzione l'ingiunzione per rilascio contenuta nel D.T. (cfr. art. 586 c.p.c.);
- Esso si atteggia contemporaneamente (ed indifferentemente), in base alla sola opzione dell'interessato, ad atto esecutivo per uno sgombero forzoso (da portare ad esecuzione in via diretta a cura e spese della procedura) ovvero a titolo esecutivo per una esecuzione per rilascio (promossa dal nuovo proprietario ex art. 605 c.p.c.);

2° La richiesta dell'aggiudicatario mira all'adozione di un ordine di liberazione che «accede» al D.T.;

ARGOMENTO: dato **letterale** (comma 6 II° parte ult. periodo: rinvio ai periodi dal **secondo** al **settimo** del comma rispetto alle modalità di attuazione dell'ordine);

CONSEGUENZA:

- **DUE** atti autonomi ma connessi e contestualmente emessi;
- Il decreto di trasferimento non muta la sua natura bensì, accanto al suo contenuto tipico e solo ove l'aggiudicatario o l'assegnatario ne facciano istanza, reca anche un ordine di liberazione dell'immobile, che, se emesso ai sensi dell'art. 560 c.p.c., può essere attuato ai sensi del comma sesto di quest'ultima disposizione (*self-executing*);

Secondo una dottrina:

l'interpretazione è rispettosa del principio di **tassatività** dei titoli esecutivi, del principio di economia ed efficienza del processo e della sua ragionevole durata;

NUOVA VERSIONE: L'ESONERO ALLA LIBERAZIONE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- ▶ **natura** dell'esonero: atto ostantivo;
- ▶ O.D.L.:
 - ▶ atto «**separato**» emesso «**contestualmente**» al D.T. (cfr. espressa previsione dell'art. 560 comma 8° c.p.c.);
 - ▶ può essere **attuato** anche **successivamente** alla pronuncia D.T. (legittimazione straordinaria del custode; comma 10°);
 - ▶ secondo le disposizioni del giudice (senza osservanza delle forme ex art. 605 c.p.c.; c.d. *self-executing*);
 - ▶ **tempi** attuazione: è stato eliminato il binomio «dopo 60 ed entro 120»
- ▶ In caso di esonero: il titolo è l'ingiunzione al rilascio contenuta nel D.T., che dovrà essere attuato a cura dell'aggiudicatario nelle forme dell'art. 605 c.p.c.;