

Dall'ordine di liberazione anticipato spinta alle esecuzioni

Il nuovo articolo 560 del codice di procedura civile prevede che se l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, il debitore e i familiari che con lui convivono, come regola generale, non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento

Il nuovo comma 6 prevede, in via eccezionale, che si possa tornare ad anticipare l'ordine di liberazione per il debitore e 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 le legge pone a suo carico».

La legge 12/2019 ha così rivisitato in sede di conversione il dl 135/18 intitolato «Disposizioni urgenti in materia di sostegno e semplificazione per le imprese e per la pubblica amministrazione», prevedendo un intervento radicale favor debitoris della norma. La nuova formulazione normativa che si applicherà alle nuove procedure esecutive, con pignoramento notificato dal 13 febbraio 2019, limiterà di fatto il potere discrezionale del Giudice dell'esecuzione circa il momento processuale nel quale emettere l'ordine di liberazione

Il Giudice continuerà invece ad emettere l'ordine di liberazione anticipato nel caso in cui l'immobile non sia abitato dal debitore e dalla sua famiglia.

Non si evita la vendita forzata dell'immobile pignorato nemmeno se l'immobile è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare ma ne viene oggi ritardato il rilascio fino al momento dell'emissione del decreto di trasfe-

rimento dell'immobile; con la conseguenza che l'aggiudicatario del bene in sede d'asta non potrà entrare nel possesso dell'immobile se non molto tempo dopo aver saldato il prezzo.

L'ordine di liberazione anticipato può apparire ai non addetti ai lavori di importanza marginale e un inutile accanimento nei confronti del debitore in difficoltà, ma si tratta di una delle principali ragioni che negli ultimi anni hanno indotto i terzi potenziali acquirenti ad avvicinarsi al mondo delle vendite giudiziarie. È chiaro che un immobile libero viene venduto più velocemente e a un prezzo più elevato rispetto ad un immobile occupato e questo nell'interesse del creditore e dello stesso debitore.

Questo maggior interessamento al mercato degli immobili pignorati ha consentito recentemente a un'accelerazione dei tempi di definizione delle procedure esecutive e un incremento dei valori di recuperato da parte dei creditori, con conseguente maggiore effetto esdebitatorio per lo stesso esecutato che non vedrà svenduti i propri beni a prezzi vili.

L'ordine di liberazione costituisce da numerosi anni presidio di efficienza, efficacia e celerità delle procedure esecutive, salvaguarda diritti costituzionalmente garantiti quali un'effettiva tutela giurisdizionale esecutiva (art. 24 Cost) e la ragionevole durata del processo esecutivo (art. 111 Cost)

Il dl 135/18 era intervenuto sulla formulazione dell'art. 560 introducendo nell'ordinamento una deroga alla liberazione anticipata degli immobili pignorati nei casi, in realtà molto circoscritti, in cui i soggetti esecutati fossero a loro volta creditori nei confronti della pubblica amministrazione, prevedendo di differire il momento della liberazione a un momento successivo il decreto di trasferimento.

La relazione illustrativa del decreto legge motivava l'intervento con l'esi-

genza di concedere più tempo al creditore della p.a. per reperire una nuova soluzione abitativa, in previsione del fatto che lo Stato provvederà ad onorare i suoi debiti.

La legge 12/2019 in sede di conversione ha eliminato questa stessa previsione, prevedendo invece un intervento più radicale.

Un intervento a gamba tesa sul potere di direzione del processo del Giudice e dal quale è facile prevedere effetti importanti sul processo di recupero dei crediti. Ostacolare l'aggiudicazione infatti equivale a mettere in crisi l'intero processo esecutivo.

Segnaliamo infine che la nuova formulazione ha eliminato la disciplina già dettata relativamente al provvedimento di liberazione, alla sua impugnazione e alla sua attuazione, nonché quella relativa alla sorte dei beni mobili o dei documenti che si trovano nell'immobile pignorato; tale incomprensibile lacuna susciterà numerosi dubbi interpretativi e applicativi, provocando decisioni difformi, con un concreto rischio di incremento di ulteriore contenzioso.

Tiziana Allievi, partner di La Scala Società tra Avvocati e responsabile del Team Esecuzioni Immobiliari

—© Riproduzione riservata—



Peso:32%