

Ancora sulle novità recate dal decreto semplificazioni in tema di liberazione dell'immobile pignorato

Come già segnalato sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie*, il d.l. n. 135 del 14.12.'18 (convertito nella l. n. 12 dell'11.2.'19), meglio noto come "decreto semplificazioni", reca una norma di particolare interesse per le procedure esecutive. Il provvedimento, infatti, ha riscritto l'art. 560 cod. proc. civ., che, nella sua nuova versione, stabilisce ora che il debitore e i familiari con lui conviventi non perdano il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento. Più in dettaglio, la norma dispone che, nelle espropriazioni immobiliari aventi inizio dal 13.2.'19, il giudice non possa "mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia" di tale decreto allorché l'immobile di interesse sia "abitato dal debitore e dai suoi familiari". Questo, salvo "sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti", oppure "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, ancora, il debitore violi "gli altri obblighi che la legge pone a suo carico".

Precisato che il decreto in questione, prima della sua conversione in legge, si limitava ad aggiungere due nuovi periodi all'originario testo dell'art. 560 cod. proc. civ. con cui veniva assicurato un trattamento di favore ai soli debitori esecutati che fossero altresì contestualmente creditori della pubblica amministrazione, ciò che in questa sede interessa evidenziare è come l'intervenuta riformulazione rappresenti un radicale stravolgimento della precedente impostazione normativa.

Secondo il vecchio testo del predetto art. 560, infatti, la permanenza del debitore nell'immobile oggetto di esecuzione forzata costituiva un'eventualità ed avveniva a discrezione del giudice dell'esecuzione, che poteva autorizzare il debitore a continuare ad abitare nell'immobile. E in questa prospettiva erano anche previste disposizioni – pure queste ora soppresse – che dettavano un procedimento semplificato e accelerato per la liberazione dell'immobile. Allo stato, invece, è la liberazione anticipata del cespite che rappresenta una mera eventualità, condizionata al verificarsi di una delle ipotesi sopra indicate. La regola è l'occupazione del bene da parte del debitore e dei suoi familiari fino al decreto di trasferimento.

Si tratta di una scelta, questa compiuta dal legislatore, assolutamente non condivisibile. Ciò, perché consentire al debitore esecutato di conservare la disponibilità dell'immobile pignorato per tutta la durata del procedimento costituisce un evidente aggravio anche per il mercato delle aste giudiziarie. E' un dato di comune esperienza, infatti, che un immobile occupato non sia particolarmente appetibile (richiedendo la sua liberazione diverso tempo) e venga, quindi, liquidato con maggior difficoltà. Il risultato sarà, dunque, che d'ora in avanti si assisterà a più tentativi di vendita rispetto al passato e a prezzi di aggiudicazione inferiori, con conseguente minore soddisfazione non solo dei creditori, ma anche dello stesso debitore esecutato, cioè proprio del soggetto che l'intervento di riforma si proponeva di favorire, sia pure, comunque, molto discutibilmente anche in questo.

da *Confedilizia notizie*, marzo '19

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.