

» di Corrado Sforza Fogliani\*

La lente sulla casa

Per le aste ora il rischio è la paralisi

L'approvazione, nel definitivo testo del decreto milleproroghe, della norma che estende alle espropriazioni in corso il principio secondo cui il debitore non perde il possesso dell'immobile pignorato sino al decreto di trasferimento, costituisce un grave rischio per il mercato delle aste giudiziarie. E la norma porterà a conseguenze dannose per gli stessi debitori.

Il decreto Semplificazioni ha introdotto nel 2019 una norma di forte impatto sulle procedure esecutive. Il provvedimento, infatti, ha riscritto l'art. 560 del codice di procedura civile, stabilendo 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 prevede che, nelle espropriazioni immobiliari aventi inizio dal febbraio 2019, 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». Una riformulazione, quella varata nel 2019, che già di per sé rappresentava un radicale stravolgimento. Secondo il vecchio testo dell'art. 560, infatti, la permanenza del debitore nell'immobile oggetto di esecuzione forzata costituiva un'eventualità e avveniva a discrezione del giudice che poteva autorizzare il debitore a continuare ad abitare nell'immobile. E in questa prospettiva erano anche previste disposizioni - pure queste soppres-

se - che dettavano un procedimento semplificato e accelerato per la liberazione dell'immobile. Allo stato, invece, è la liberazione anticipata dell'immobile che rappresenta una mera eventualità, condizionata al verificarsi di una delle ipotesi suindicate. La regola è l'occupazione del bene da parte del debitore e dei suoi familiari fino al decreto di trasferimento.

Ora, il milleproroghe estende questo meccanismo a tutti i procedimenti pendenti e non solo a quelli avviati a partire da febbraio 2019. Una decisione - secondo Confedilizia - grava di conseguenze negative.

\*Presidente

Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

