

L'immobile pignorato si vende anche se abitato dal debitore

ESPROPRIAZIONI

La legge 12/2019 riscrive l'articolo 560 del Codice di procedura civile

Il debitore pure creditore della Pa rilascia la casa con il decreto di trasferimento

Annalisa Lorenzetto Peserico

Il comma 2 dell'articolo 4 del decreto legge 135/2018 («Modifiche al codice di procedura civile in materia di esecuzione forzata nei confronti dei soggetti creditori della pubblica amministrazione») interveniva sull'articolo 560 del Codice di procedura civile aggiungendo in fine al comma 3 alcuni periodi.

La legge di conversione (11 febbraio 2019 n.12, «Gazzetta Ufficiale» n.36 del 12 febbraio 2019) ha invece disposto la sostituzione dell'articolo 560 con un nuovo testo, pubblicato sotto.

In un linguaggio accessibile, ciò sta a significare in primo luogo che quanto si era introdotto col decreto legge risulta caducato in sede di conversione. Quindi è venuta meno la tutela differenziata che il decreto legge accordava al debitore esecutato che fosse a sua volta creditore della pubblica amministrazione: in questa ipotesi il decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'acquirente in vendita forzata privava comunque il debitore esecutato della titolarità del suo bene, ma ne differiva il rilascio per una da-

ta compresa tra il sessantesimo ed il novantesimo giorno successivo alla pronuncia. E la disposizione – va sottolineato – si applicava qualunque fosse il bene pignorato e poi venduto (dunque senza distinguere se si trattasse o meno dell'abitazione del debitore esecutato).

In secondo luogo, eliminato ciò che era stato introdotto col decreto legge, si è anche proceduto a riscrivere l'intero articolo 560 essenzialmente per quanto attiene la possibilità per il giudice dell'esecuzione di pronunciare l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato. Si è distinto: se l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, l'ordine di liberazione può essere senz'altro emesso. Se invece l'immobile è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, come regola generale il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento; ma si può arrivare ad anticipare l'ordine di liberazione per lui 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 la legge pone a suo carico».

Dunque: non si evita certo la vendita forzata dell'immobile pignorato nemmeno se l'immobile è abitato dal debitore e dal suo

nucleo familiare. Si tratta solo di ritardarne il rilascio; e di ritardarlo fino alla pronuncia del decreto di trasferimento (e non fino ai sessanta/novanta giorni successivi come era previsto nel decreto legge quando esecutato fosse stato un soggetto creditore della pubblica amministrazione).

Ma già nella precedente versione l'articolo 560 prevedeva espressamente che il giudice dell'esecuzione disponesse la liberazione dell'immobile pignorato quando non ritenesse di autorizzare il debitore ad abitare lo stesso, o parte dello stesso, ovvero quando revocasse l'autorizzazione, se concessa in precedenza, ovvero quando provvedeva all'aggiudicazione o all'assegnazione dell'immobile. Già prima della modifica introdotta in sede di conversione (e che si applicherà ai processi esecutivi che inizieranno successivamente all'entrata in vigore della legge di conversione) il giudice dell'esecuzione poteva dunque esercitare il potere di disporre la liberazione graduando la sua scelta discrezionale.

Ora però, con la riscrittura totale dell'articolo 560 – va messo ben in chiaro – risulta del tutto eliminata la disciplina già dettata relativamente al provvedimento di liberazione, alla sua impugnazione, alla sua attuazione, nonché quella relativa alla sorte dei beni mobili o dei documenti che si trovassero nell'immobile pignorato. La lacuna, così creata, non sempre colmabile in via di semplice interpretazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

