



Ai gentili clienti - Loro Sedi

Decreto semplificazioni convertito: le novità in materia di esecuzioni immobiliari

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, **con il decreto-legge 14 dicembre 2018 n. 135**, recante "*disposizioni urgenti in materia di sostegno e semplificazione per le imprese e per la pubblica amministrazione*", convertito in Legge ad opera della L. 12/2019, **sono state introdotte alcune importanti novità riguardanti i pignoramenti immobiliari**. Le novità attengono principalmente **i seguenti aspetti del procedimento esecutivo: i) la conversione del pignoramento; ii) la precisazione del residuo credito da parte del creditore procedente e degli intervenuti; iii) la custodia e la liberazione dell'immobile pignorato**. Quanto alle novità in materia di liberazione dell'immobile si segnala che, in sede di conversione in legge, **è stato disposto**, mediante modifica all'art. 560 del c.p.c., **che quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari, il giudice dell'esecuzione non possa disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento**, a meno che non si verifichino gli inadempimenti specificamente elencati dalla nuova norma, ossia: i) **quando sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti** (esercitato secondo le modalità stabilite dall'ordinanza ex art. 569 c.p.c.); ii) **quando l'immobile non sia mantenuto in buono stato di conservazione per dolo o colpa del debitore e dei suoi familiari**; iii) **qualora il debitore violi altri obblighi di legge allo stesso imposti**; iv) **quando l'immobile non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare**.

Premessa

Con il decreto-legge 14 dicembre 2018 n. 135, recante "*disposizioni urgenti in materia di sostegno e semplificazione per le imprese e per la pubblica amministrazione*", convertito in Legge ad opera della L. 12/2019, **sono state introdotte alcune importanti novità riguardanti i pignoramenti immobiliari**. Le novità attengono principalmente **i seguenti aspetti del procedimento esecutivo**:

- la **conversione del pignoramento**;
- la **custodia e la liberazione dell'immobile pignorato**;
- la **precisazione del residuo credito**.

Osserva

Non vi è dubbio che **le modifiche introdotte hanno lo scopo di andare incontro alle esigenze del debitore esecutato**, in un periodo di crisi economica quale quello attuale, procrastinando i tempi concessi per il pagamento del debito e per il rilascio del bene **ma**, di contro, **produrranno l'effetto di allungare i tempi processuali delle esecuzioni immobiliari**, che già di per sé possono durare diversi anni prima di arrivare alla conclusione.

Conversione del pignoramento

Una prima novità attiene **la disciplina relativa alla conversione del pignoramento**. In particolare, è stato modificato l'art. 495 c.p.c. che prevede **la facoltà per il debitore**, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, **di chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro pari**, oltre alle spese di esecuzione, **all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti**, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese. È stato previsto, infatti, che:

- **la somma da depositare in cancelleria**, a pena di inammissibilità dell'istanza di conversione, **passa da "non inferiore ad 1/5" dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento a "non inferiore ad 1/6"**;
- in caso di pignoramento di immobili o di cose mobili, **la rateizzazione del pagamento della somma da sostituire ad essi si estende da un massimo di 36 mesi ad un massimo di 48 mesi**;
- **diventa di 30 giorni** (e non più di 15) **il termine oltre il quale**, ove il debitore ometta o ritardi il versamento dell'importo rateizzato da pagare a seguito di conversione del pignoramento, **le somme versate vanno a far parte dei beni pignorati**.

Custodia e la liberazione dell'immobile pignorato

Altre novità sono state apportate **in tema di custodia delle cose soggette ad esecuzione forzata**. In particolare, è stato sostituito l'art. 560 c.p.c. secondo cui **la custodia dei beni pignorati spetta**, ai sensi dell'art. 559 c.p.c., **al debitore o ad un custode nominato su istanza del creditore**

pignorante o di un creditore. Contrariamente alla formulazione ante conversione (a mente della quale il giudice dell'esecuzione poteva posticipare il rilascio ove il debitore avesse crediti certificati verso la P.A.), è **stabilito che il giudice non disponga mai il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento**, se l'immobile è abitato dal debitore o dai suoi familiari (fuori dai casi previsti al co. 6 dello stesso articolo).

Osserva

In particolare, il **nuovo art. 560 c.p.c. prevede che:**

- **il debitore e i familiari conviventi mantengano il possesso dell'immobile** e delle sue pertinenze **fino al decreto di trasferimento;**
- **il debitore debba consentire la visita dell'immobile da parte di potenziali acquirenti**, secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di cui all'art. 569 c.p.c..

Vengono, però, **espressamente individuate talune fattispecie al ricorrere delle quali il giudice dell'esecuzione può comunque ordinare la liberazione dell'immobile**. Nello specifico, a norma dell'art. art. 560, co. 6, c.p.c., il giudice ordina la liberazione dell'immobile, prima dell'adozione del decreto di trasferimento quando:

- **è ostacolato il diritto di visita;**
- **l'immobile non è adeguatamente tutelato e mantenuto in buono stato di conservazione** per colpa o dolo del debitore o di membri della famiglia (sulle modalità di conservazione dell'immobile vigila il custode);
- **il debitore viola altri obblighi che la legge pone a suo carico;**
- **l'immobile non è abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare.**

Osserva

Il debitore non può dare in locazione l'immobile, salvo che sia autorizzato dal giudice dell'esecuzione.

Pertanto, al di fuori dei casi in cui il giudice ordina la liberazione dell'immobile per le ragioni sopraelencate, il **giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento se l'immobile è abitato dal debitore o dai suoi familiari.**

Ammontare residuo del credito ai fini della conversione del pignoramento

Al co. 1 dell'art. 569 c.p.c. è aggiunto che, non oltre 30 giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori ex art. 498 c.p.c. e salvo quanto disposto dagli artt. 565 e 566, il

creditore pignorante e i creditori intervenuti ai sensi dell'art. 499 c.p.c. debbano precisare il credito per cui si procede.

Osserva

Ciò avviene **mediante deposito di un atto**, sottoscritto personalmente dal creditore e previamente **notificato al debitore esecutato**, nel quale è indicato l'ammontare del residuo credito per cui si procede, comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza.

In mancanza di tale atto, agli effetti della liquidazione della somma ai fini della conversione del pignoramento (di cui al co. 1 dell'art. 495), il **credito resta definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive.**

Decorrenza

Le disposizioni che innovano le norme del codice di procedura civile **non si applicano alle esecuzioni iniziate anteriormente al 13.2.2019** (data di entrata in vigore della legge di conversione del DL 135/2018)

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO