



**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**