

VENDITA DIRETTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DA TERZI E CUSTODIA GIUDIZIARIA

LUCA SALATI

Anzitempo (v. https://blog.ilcaso.it/news_1862 del 27/01/22) ci si era chiesti se - nell'ipotesi di istanza per la vendita diretta di un immobile pignorato occupato da terzi insensibili alla volontà del debitore esecutato di addivenire alla *vente priveè* e che non intendessero liberare spontaneamente l'immobile o, ancor prima, acconsentire allo svolgimento delle visite dell'immobile da parte degli interessati "diretti" - il debitore avesse dovuto *"subire passivamente l'inerzia degli occupanti e quindi desistere dall'occasione offerta dal nuovo istituto o se possa, contestualmente all'istanza per l'autorizzazione alla vendita diretta, sollecitare il Giudice dell'esecuzione ad emettere l'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 VI comma (ora VII) c.p.c. trattandosi di immobile non abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, onde far sì che la vente priveè faccia il suo corso"*.

Tuttavia, allorquando l'immobile pignorato sia occupato da terzi, con o senza titolo opponibile, ci si dovrebbe domandare prima di tutto se sia onere del Custode giudiziario, nominato ex art. 559 c.p.c. nuovo conio, accogliere la richiesta del debitore e procedere allo svolgimento delle visite da questi richieste in favore dei propri amici e conoscenti anche solo potenzialmente interessati all'acquisto ante udienza 569 c.p.c., secondo il nuovo istituto previsto dall'art. 568 bis c.p.c., ma anche quali iniziative il Custode giudiziario dovrebbe assumere per l'ipotesi che gli occupati dovessero ostacolare o impedire le suddette visite.

L'interrogativo si pone in assenza di una espressa disposizione di legge al riguardo.

Il legislatore delegante con l'art. 1 comma 12 lettera n) nr 2 della legge delega 206/2021 aveva previsto che una volta verificata l'ammissibilità dell'istanza di vendita diretta da parte del GE, il debitore rilasciasse l'immobile pignorato nella disponibilità del custode giudiziario entro trenta giorni dall'istanza medesima a pena di decadenza, salvo che il bene fosse occupato con titolo opponibile alla procedura.

Tuttavia, con la legge delegata, il D. lgs 149/2022, la disposizione sulla liberazione spontanea in pendenza dell'istanza volta alla vendita diretta è stata eliminata per presunti profili di incostituzionalità.

Al riguardo la relazione illustrativa ha giustificato l'eliminazione della previsione in punto liberazione affermando che la previsione di una *“liberazione dell'immobile, ancorché abitato dal debitore con la sua famiglia, in termini ristrettissimi, a pena di decadenza dall'istanza”* avrebbe reso del tutto nulle *“le prospettive di impiego dell'istituto”* posto che *“nel caso probabilissimo di accordo tra l'offerente e il debitore affinché quest'ultimo possa continuare ad abitare l'immobile con la sua famiglia, si verificherebbe l'assurdo che il medesimo sarebbe tenuto a lasciare l'immobile libero da persone e da cose, per poi rientrare dopo pochi mesi con le persone e le cose”*.

Va da sé che a fronte di una vendita diretta ad un proprio conoscente, l'omessa liberazione dell'immobile pignorato da parte del debitore è un rischio che si assume l'acquirente il quale potrà all'occorrenza azionare il titolo esecutivo rappresentato dall'atto di trasferimento di cui all'art. 586 c.p.c.

Dubbi si hanno sulla possibilità di procedere alla liberazione sulla scorta dell'eventuale atto negoziale che l'acquirente dovesse preferire a quello giudiziale ai sensi dell'art. 569 bis ultimo comma c.p.c.

La necessità della liberazione andava invece confermata potendo ad essa ovviarsi con la mera previsione che l'*amicus*, oltre a versare la cauzione, ben avrebbe potuto rinunciare al

beneficio in parola consegnando al debitore un'apposita dichiarazione da depositare già con l'istanza di vendita diretta.

Se veramente il legislatore avesse voluto rendere appetibile per il debitore l'istituto della vendita diretta, avrebbe dovuto prevedere la concessione del beneficio dell'esdebitazione endoesecutiva (v. “*L'esdebitazione "endoesecutiva" nella procedura di espropriazione immobiliare*” https://blog.ilcaso.it/news_2090), così come avviene e avverrà ancora grazie all'utilizzo del noto istituto del “saldo e stralcio”.

Tuttavia, se per la liberazione dell'immobile pignorato da parte del debitore all'esito della vendita diretta il legislatore ha preso posizione, nulla ha disposto per l'ipotesi di immobile occupato da terzi.

La richiesta di visitare l'immobile pignorato ai fini della vendita diretta sarà effettuata dal debitore che non abiti nell'immobile pignorato in una fase della procedura (tra il deposito della perizia e il termine di 10 giorni prima della udienza 569 c.p.c. per il deposito della istanza ex-art. 568 bis c.p.c.), nella quale non è stata ancora emessa l'ordinanza di vendita e, conseguentemente, non sono state ancora dettate da parte del GE le modalità con cui le visite dovranno avvenire, così come disposto dall'art. 560 c.p.c..

Rebus sic stantibus, deve il Custode giudiziario nominato ai sensi del nuovo art. 559 c.p.c. soddisfare le richieste di visita dell'*amicus* del debitore esecutato che non abiti nell'immobile pignorato (nell'ipotesi in cui vi abiti il debitore sarà egli stesso ad aprire la porta di casa) o le visite finalizzate alla vendita diretta non sono affar suo?

Nella prima ipotesi, a fronte del diniego alle visite da parte dell'occupante, in assenza di linee guida e protocolli dei singoli Tribunali sul punto (che alla data del presente scritto non risultano essere state emesse da alcun tribunale) o disposizioni specifiche emesse dal GE col decreto di nomina degli ausiliari e fissazione dell'udienza 569 c.p.c., appare pacifico che il Custode dovrà relazionare il *dominus* della procedura.

Il Giudice dell'espropriazione, una volta ricevuta la relazione del proprio ausiliario che denunci la condotta ostruzionistica del terzo occupante, ai sensi dell'art. 560 comma VII c.p.c. potrà ordinare la liberazione dell'immobile perché occupato da un soggetto privo di titolo opponibile alla procedura.

Più specificatamente, ai sensi dell'art. 560 comma IX c.p.c. "*Il giudice dell'esecuzione, sentite le parti ed il custode, ordina la liberazione dell'immobile pignorato quando è ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti*", posto che la norma si pone a favore dei visitatori chiunque sia il responsabile di tale condotta ostruzionistica e quindi sia nei confronti dell'occupante senza titolo che con titolo opponibile.

Integrando quanto prospettato due anni orsono, si deve quindi ritenere che a fronte della condotta ostruzionistica dell'occupante che non acconsenta alla visita dell'immobile da parte degli amici del debitore, il Giudice possa anzitempo emettere l'ordine di liberazione in forza delle disposizioni normative sopra indicate e richiamate in forza del principio di analogia *legis* di cui all'art. 12 preleggi codice civile.

La soluzione indicata trova la sua giustificazione nella natura pubblicistica della vendita diretta come affermato dalla dottrina ("*Annotazioni sulla legge di delegazione per la riforma del codice di rito*", Crivelli-Mercurio in *R.E.F. n. 4/2021*) secondo cui "*la norma descrive una vendita procedimentalizzata ad opera del giudice, e dunque, in difetto di un'espressa previsione di inserimento di un segmento contrattuale all'interno del procedimento, deve ritenersi che detta vendita resti una vendita per opera del giudice, anche nell'atto conclusivo*".

E ancora, circa la qualificazione della vendita diretta quale vendita forzata si è fatto riferimento (Mercurio in "*La vendita diretta. Riflessioni minime a margine dello schema di decreto legislativo di attuazione della legge delega di riforma del processo civile*" <https://www.unicost.eu>) alla giurisprudenza formatasi in ordine alla vendita in ambito fallimentare, di cui all'art. 107 l. fall. (oggi 216 CCI) nell'ambito della quale la cessione di beni nel fallimento, "*pur realizzandosi con uno*

strumento privatistico, resta comunque di natura forzata, realizzandosi pur sempre per il tramite di un trasferimento coattivo”.

Risolta la questione preliminare circa la qualificazione della natura dell’istituto della vendita diretta e affermato quindi il dovere del Giudice dell’espropriazione di emettere un ordine di liberazione allorquando l’occupante ostacoli il diritto di visita (tralasciando qui per questioni di spazio la questione circa la legittimità di una liberazione endoesecutiva rispetto a quella eseguita in virtù di un titolo esecutivo frutto di un procedimento di cognizione ordinaria nei confronti di un occupante-conduttore titolare di un rapporto di locazione opponibile), appare evidente che, salvo la concessione di termini molto stringenti per l’attuazione di detto provvedimento, sarà probabilmente necessario rinviare l’udienza ex art 569 c.p.c..

In questa ipotesi, ma soprattutto allorquando l’*amicus* del debitore, una volta visitato l’immobile nelle more liberato per effetto dell’avvenuta attuazione dell’ordine del Giudice, si determinasse infine a non svolgere alcuna proposta di acquisto, la finalità acceleratoria prevista dal legislatore delegato (nella relazione illustrativa si legge che *“La previsione, contenuta nella lett. n del comma 12 del procedimento di vendita c.d. diretta promossa dal debitore, ha lo scopo di favorire una “liquidazione ‘virtuosa’ e rapida attraverso la collaborazione del debitore”, facendo attenzione a non allungare “infruttuosamente i tempi processuali” e ad evitare che siano perpetrate “frodi in danno dei creditori”*), risulterebbe irrimediabilmente frustrata.