

La nuova disciplina dell'ordine di liberazione

L'ambito applicativo della nuova disciplina

- Il **decreto legge** 14 dicembre **2018, n. 135**, convertito dalla **legge** 11 febbraio **2019, n. 12**, modificando in maniera significativa l'art. 560 c.p.c., aveva trasformato radicalmente sia l'istituto della custodia, sia la disciplina dell'ordine di liberazione.
- Tuttavia ai sensi **dell'art. 4 comma 4 del decreto legge, convertito** dalla legge 11 febbraio 2019 n. 12, l'ambito applicativo della nuova disciplina era limitato alle sole espropriazioni incardinate dalla sua entrata in vigore (e, quindi, pendenti a decorrere dal 13 febbraio 2019).
- **L'art. 18 *quater* comma 2 della legge 28 febbraio 2020, n. 8**
- (recante la conversione del decreto legge 30 dicembre 2019, n. 162), ha, però, previsto, che, in deroga a quanto in precedenza stabilito dal citato art. 4 comma 4, le disposizioni del novellato artt. 560 c.p.c. sono immediatamente applicabili anche alle espropriazioni già in corso al 12 febbraio 2019.

Le novità introdotte dalla nuova normativa

La modifica del regime intertemporale non è l'unica novità introdotta dal legislatore del 2020.

il sesto comma dell'art. 560 – che recitava: *“Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui e per 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, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare”* – è stato integrato prevedendo che: ***“A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati***

Il significato dell'espressione «a richiesta dell'aggiudicatario»

- Non pochi dubbi ha sollevato l'inserimento nel primo periodo aggiunto all'art. 560 c. VI c.p.c. dell'espressione « *A richiesta dell'aggiudicatario*»,
- *La lettera* dell'art. 560 c.p.c. potrebbe indurre a ritenere che il legislatore abbia attribuito al custode giudiziario il potere di procedere allo sgombero dell'immobile pignorato in virtù dell'ordine di liberazione **solo quando la fase di liquidazione giudiziale si sia conclusa con l'aggiudicazione.**
- In altri termini l'ordine di liberazione, anche quando emesso prima dell'aggiudicazione, non potrebbe essere attuato forzosamente prima che il subprocedimento di vendita si sia concluso con l'individuazione dell'acquirente.

Il significato dell'espressione e a richiesta dell'aggiudicatario

Tuttavia non avrebbe senso ipotizzare che l'ordine di liberazione possa essere emesso prima dell'aggiudicazione ma eseguito solo successivamente.

- E nemmeno appare plausibile che l'ordine di liberazione possa essere eseguito con le agevolate modalità dello sgombero a cura del custode solo a seguito dell'aggiudicazione e debba, invece, essere attuato ai sensi degli artt. 605 e seguenti c.p.c. nelle fasi antecedenti al compimento della vendita forzata, atteso che il medesimo provvedimento assumerebbe una natura diversa di titolo esecutivo e atto esecutivo nei diversi segmenti processuali in cui si articola la fase liquidatoria.
- Sembra preferibile ritenere che il legislatore del 2020 abbia inteso esclusivamente chiarire come l'emanazione dell'ordine di liberazione ovvero l'avvio o la prosecuzione dello sgombero a cura del **custode non sono consentiti dopo l'aggiudicazione se l'acquirente non ne faccia espressa richiesta.**

La generale operatività del modello espressamente disciplinato

Il legislatore ha in sostanza confermato normativamente l'interpretazione dell'art. 560 c.p.c., come novellato nel 2019, prevalsa in giurisprudenza, secondo cui l'ordine di liberazione, in difetto di altra indicazione, deve ascriversi tra gli atti esecutivi e sia suscettibile di attuazione forzata a cura del custode in forma libera.

- Pertanto l'ordine di liberazione viene eseguito a cura del custode e sotto la direzione del giudice dell'esecuzione, cui spetta autorizzare il custode ad avvalersi di ausiliari nominati ai sensi dell'art. 68 c.p.c. , nonché a richiedere l'intervento della forza pubblica

La presunzione di derelictio dei beni mobili non ritirati

- In tema di beni mobili rinvenuti all'interno dell'immobile al momento dell'immissione del possesso
- L'art. 560 c.p.c. nella nuova formulazione riproduce, con ulteriori precisazioni, la previsione che sul punto era contenuta nell'art. 560 c.p.c. nella versione conseguente alla riforma del 2016 (il cui quarto comma era stato abrogato dalla legge del 2019)
- La norma ricalca la disciplina dettata dall'art. 609 c.p.c. con i necessari adattamenti

il custode giudiziario se, al momento di conseguire la immissione in possesso dell'immobile, si avvede del fatto che ivi si trovano beni mobili, intima a colui che subisce lo sgombero (debitore o terzo senza titolo) di asportarli nel termine di trenta giorni (ovvero in quello eventualmente accordato in misura inferiore per ragioni di urgenza). Il custode giudiziario rivolge analoga intimazione all'asporto ai terzi che, pur non avendo una relazione di fatto con l'immobile, risultino, comunque, in virtù di convergenti indici probatori, aventi diritto alla restituzione dei beni mobili non ritirati. Una volta esaurite tali formalità redige, pertanto, un verbale nel quale, preso atto del mancato prelievo dei beni nel termine concesso, evidenzia come questi ultimi devono ritenersi abbandonati e possono essere smaltiti.

La disciplina transitoria dettata dalla legge n.8 2020

- L'art. 18 *quater* comma 2 della legge 28 febbraio 2020, n. 8, di conversione del decreto legge 30 dicembre 2019, n. 162, dispone che:
“In deroga a quanto previsto dal comma 4 dell’articolo 4 del decreto legge 14 dicembre 2018, n. 135, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 febbraio 2019, n. 12, le disposizioni introdotte dal comma 2 del predetto articolo 4 si applicano anche alle procedure di espropriazione immobiliare pendenti alla data di entrata in vigore della citata legge n. 12 del 2019 nelle quali non sia stato pronunciato provvedimento di aggiudicazione del bene”.
- Per effetto della norma transitoria richiamata la disciplina relativa alla custodia degli immobili è stata, quindi, uniformata, salvo che non sia intervenuta aggiudicazione.
- Ne consegue che dalla entrata in vigore della legge da ultimo citata tutte le espropriazioni immobiliari, indipendentemente dall’epoca della loro instaurazione, saranno regolate dagli artt. 559 e 560 c.p.c. nella loro attuale formulazione

I presupposti per l'emanazione dell'ordine di liberazione

L'ordine di liberazione, in precedenza mai emanato, potrà, quindi, essere emesso solo in presenza dei presupposti oggi individuati dall'art. 560 c.p.c. e cioè

- - Quando l'immobile pignorato sia libero ovvero occupato da terzi che non vantino un diritto di godimento opponibile alla procedura;
- nei casi in cui l'immobile pignorato sia utilizzato dal debitore per finalità professionali o imprenditoriali ovvero per scopi abitativi non primari (il riferimento è agli immobili che costituiscono case a disposizione).
- Il provvedimento in questione non può, invece, essere pronunciato quando il debitore, da solo o con i suoi familiari conviventi, utilizzi l'immobile pignorato, come abitazione principale, sempreché la predetta destinazione risalga all'epoca del pignoramento e non sia riscontrata la violazione degli obblighi di custodia imposti dalla legge a carico dell'intero nucleo familiare.

La modulistica

- Tre sono i modelli predisposti dal Tribunale per l'emissione dell'ordine di liberazione
 - 1) il modello previsto per gli immobili non destinati ad abitazione del debitore e dei suoi familiari né occupati da terzi con titolo opponibile alla procedura .
 - 2) il modello predisposto per le ipotesi di cui debitore che abita l'immobile da solo o con i suoi familiari ha violato obblighi posti a suo carico dalla legge, in quanto:
 - a) non ha consentito l'accesso agli ausiliari (custode e /o esperto stimatore); non ha adeguatamente tutelato e mantenuto il compendio in uno stato di buona conservazione, per come emerge dalle relazione/i degli ausiliari sopra richiamata/e;
 - b) ha ostacolato il diritto di visita dei potenziali acquirenti;
 - c) non ha depositato i rendiconti di cui all'art. 593 cpc;
 - d) ha dato in locazione l'immobile senza autorizzazione;

La modulistica

Il medesimo modello è utilizzabile anche nell'ipotesi il debitore, che non abita nell'immobile, e/o il terzo sprovvisto di titolo opponibile alla procedura non consentono agli ausiliari di svolgere i compiti assegnati dal GE ovvero violano gli obblighi di conservazione e custodia del bene;

- 3) il modello predisposto nell'ipotesi, in cui intervenuta l'aggiudicazione l'aggiudicatario ha richiesto la liberazione dell'immobile.
- Si tratta naturalmente delle ipotesi in cui l'immobile non è adibito ad abitazione del debitore e del suo nucleo familiare, né è occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura, ma non si è ritenuto per ragioni di opportunità di emettere l'ordine di liberazione all'esito dell'udienza 569 c.p.c.

-

I procedimento di emanazione

- L'art. 560 6 c. c.p.c. prescrive che l'ordine di liberazione sia emesso sentite le parti , quindi con ordinanza all'esito di un 'udienza.
- L'udienza di regola sarà quella di cui all'art. 569 c.p.c. alla quale il debitore esecutato è chiamato a partecipare anche ai fini dell'emissione dei provvedimenti in ordine alla liberazione dell'immobile.
- Dovrà, invece, fissarsi un'udienza ad hoc nei casi in cui l'ordine viene emesso a seguito di violazioni di legge rilevanti da parte del debitore o dei familiari dello stesso, ma anche di un terzo.
- Non dovrà fissarsi altra udienza nell'ipotesi in cui l'ordine viene emesso all'esito dell'aggiudicazione, essendo state le parti già sentite all'udienza di cui all'art. 569 c.pc.

La sorte degli ordini di liberazione già emessi

- Problematica è la situazione quando nei procedimenti pendenti al 12 febbraio 2019 sia stato già emesso l'ordine di liberazione.
- La legge, invero, pur prevedendo la immediata applicabilità delle nuove norme alle espropriazioni in corso, non prevede quale sorte debba essere riservata ai provvedimenti emessi *ex art.* 560 c.p.c. prima della entrata in vigore della riforma del 2020.
- Secondo una prima tesi l'ordine di liberazione, quantunque emanato alla stregua delle disposizioni vigenti al momento in cui è stato pronunciato, deve ritenersi illegittimo, a far data dal 1° marzo 2020, quando pronunciato in difetto dei presupposti codificati dall'art. 560 c.p.c. nella sua ultima versione.
- In questa prospettiva, l'ordine di liberazione, non più conforme alle disposizioni di legge, deve essere revocato a cura del giudice dell'esecuzione con provvedimento espresso.

La sorte degli ordini di liberazione già emessi

- Secondo la tesi prevalsa in sezione, gli ordini di liberazione già emessi e non ancora eseguiti rimangono validi in applicazione del principio tempus regit actum.
- Gli stessi andranno eseguiti dal 2 settembre per ragioni di opportunità, a meno che non si tratti di immobili già aggiudicati.

L'attuazione

- Per le procedure in astratto soggette alla sospensione ex art. 54 ter, l'attuazione degli ordini di liberazione non potrà avvenire prima del deposito da parte del professionista delegato dell'avviso di vendita.