

Concluso il convegno organizzato dall'associazione custodi giudiziari e delegati alla vendita di Roma con l'intervento dei giudici della IV sezione civile del Tribunale

Liberazione dell'immobile, tempi più brevi

► Il giudice Barbara Perna: il provvedimento emesso contestualmente all'ordinanza di delega

IL CONVEGNO

L'ordine di liberazione è stato uno dei punti centrali del convegno organizzato dall'Associazione custodi giudiziari e delegati alla vendita di Roma, svoltosi al teatro Manzoni. Nel precedente articolo sono state trattate le novità legislative in merito all'introduzione del quinto esperimento di vendita ed ai riparti parziali. Qui ci occupiamo dell'ordine di liberazione e della sua anticipazione alle fasi iniziali della procedura. Sul tema ha svolto un approfondito intervento il giudice Barbara Perna, magistrato della IV sezione civile del Tribunale di Roma, presieduta dal giudice Stefano De Michele.

Provvedimento anticipato

"Questa sezione - ha esordito il giudice Perna - ha scelto di emettere l'ordine di liberazione all'udienza prevista dall'art. 569 cpc, contestualmente all'ordinanza di delega. Siamo arrivati a questa decisione dopo esserci consultati con i colleghi di Milano e Napoli che hanno adottato il medesimo orientamento, al fine di mantenere quanto più possibile una uniformità procedurale sul territorio nazionale, nel convincimento di favorire in questo modo una più proficua liquidazione del compendio pignorato. Questo consentirà ai custodi di gestire il provvedimento in maniera molto più confortevole di quanto non si trovino a fare colleghi di altri tribunali dove l'ordine di liberazione viene emesso solo dopo l'aggiudicazione del bene.

In questa nostra scelta ci conforta anche la Corte di Cassazione. Il Legislatore in buona sostanza ha voluto modificare l'approccio del giudice in ordine all'autorizzazione a continuare ad abitare l'immobile, privilegiando l'esigenza del processo esecutivo alla liberazione dell'immobile ed alla sua liquidazione rispetto alle esigenze abitative del debitore. Da adesso l'esecuzione dell'ordine di liberazione sarà curata diret-

tamente dal custode senza l'interposizione dell'ufficiale giudiziario e senza ausilio di un legale.

Che cosa non è cambiato

E' bene precisare subito che cosa non cambia rispetto al passato: per gli ordini emessi dal giudice prima del 2 agosto 2016 resta tutto invariato. Se vi sono ordini di liberazione in corso saranno eseguiti secondo l'articolo 605 cpc e seguenti. Resta invariata la ratio di vendere l'immobile al miglior prezzo, il più vicino possibile al prezzo di libero mercato e nel più breve tempo possibile. Invariato anche l'obbligo di emettere l'ordine di liberazione al più tardi con l'aggiudicazione del bene. Resta invariata anche la nozione di ultra-attività dell'ordine che andrà posto in esecuzione anche dopo l'emissione del decreto di trasferimento. Non cambia neanche l'efficacia dell'ordine nei confronti dei soggetti terzi. E quindi riterremo l'ordine di liberazione disposto dal giudice eseguibile non solo nei confronti del debitore esecutato ma anche nei confronti dei terzi che non hanno titolo opponibile alla procedura esecutiva.

L'impugnazione dei soggetti terzi

Tra i cambiamenti va invece segnalata l'impugnabilità del provvedimento con opposizione da parte dei terzi titolari di titolo di godimento entro venti giorni dalla notificazione del provvedimento, ai sensi dell'art. 617 cpc. In realtà già da alcuni anni la Cassazione consentiva di fatto l'opposizione. Questo termine non vale per chi è titolare di un diritto reale: in questo caso scatta la tutela dell'art. 619 codice procedura civile che non è stato modificato. Per la stabilizzazione dell'ordine è perciò importante che i terzi vengano individuati con certezza ai fini della notificazione. A questo punto l'ordine di liberazione non è più un titolo esecutivo esterno al processo ma diventa un atto esecutivo interno. Per la sua attuazione non c'è bisogno dell'ufficiale giudiziario, la responsabilità incombe solo sul giudice dell'ese-

cuzione e sul custode. Il ricorso all'ufficiale giudiziario costituirebbe solo un inutile aggravio dei costi della procedura.

Il ricorso alla forza pubblica

C'è poi il caso dell'art. 2923 c.c. che prevede l'inopponibilità del canone di locazione mercato. Qui sarà il singolo giudice dell'esecuzione a valutare se emettere l'ordine di liberazione: a maggior ragione servirà la notificazione a chi ha concluso il contratto a canone vile per consentirgli il contraddittorio. Conseguenza dell'omessa notifica, la non stabilizzazione del provvedimento nei confronti di quel soggetto.

Qualora si incontrino delle difficoltà nell'esecuzione dell'ordine di liberazione, si fa istanza al giudice; ma è bene ricordare - ha concluso il giudice Perna - che va sempre tentata fino in fondo la strada della liberazione spontanea. Serve in proposito un'azione decisa del custode. L'intervento della forza pubblica va richiesto solo in casi estremi. Sarà buona norma per il custode - ha concluso il giudice Perna - verbalizzare gli accessi all'immobile: del primo andrà data comunicazione all'occupante, per i successivi non ci sarà bisogno.

<Dopo la liberazione dell'immobile, per la successiva immissione in possesso è sufficiente cambiare la serratura con l'ausilio di un fabbro: del resto il custode è un pubblico ufficiale e quindi basta a se stesso. Dicevamo della forza pubblica: l'art. 14 dell'Ordinamento giudiziario prevede che il giudice possa chiedere l'intervento di polizia e carabinieri. Dopo la relazione del custode il magistrato può inoltre designare gli ausiliari necessari, dal fabbro al medico, al veterinario, ai servizi sociali, all'ambulanza. Nell'ipotesi che nell'abitazione ci siano dei beni mobili che non vanno consegnati, il custode ordina di portarli via entro trenta giorni fatti salvi casi d'urgenza come l'aggiudicazione già avvenuta>.

(2-fine)

L'ANTICIPO DELLA LIBERAZIONE CONSENTIRÀ DI VENDERE PIÙ FACILMENTE L'IMMOBILE

PUNTI CHIAVE

Il ruolo del custode

Il custode procede all'attuazione dell'ordine di liberazione senza l'assistenza del legale e dell'ufficiale giudiziario.

L'opponibilità

Il titolare di un titolo di godimento ha venti giorni dalla notifica del provvedimento per proporre opposizione.

La linea di confine

Per gli ordini emessi prima del 2 agosto 2016 la procedura rimane invariata e saranno eseguiti secondo l'art. 605 cpc e seguenti.

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.