

Posso continuare a stare nella casa pignorata?

Inviato da Nicola Tartaglia
giovedì 04 agosto 2016

La casa nella quale vivo è stata ipotecata e pignorata dalla banca e ora, dopo la nomina del custode, mi è stato detto che dovrò lasciarla e andare a vivere da un'altra parte: è vero? Quanto tempo ho prima dello sfratto? Per chi ha una casa pignorata e messa all'asta il problema principale è sempre quello del momento in cui la dovrà abbandonare: questo perché, di norma, le esecuzioni immobiliari sono molto lunghe e, prima che venga decisa l'eventuale assegnazione o, in caso di mancata vendita, l'estinzione della procedura, potrebbe passare molto tempo. Ricordiamo, a riguardo, che l'estinzione del pignoramento può avvenire anche quando, a seguito di numerosi ribassi del prezzo d'asta, il valore di presumibile ricavo dalla vendita sia tale da non riuscire a soddisfare gli interessi del creditore procedente, anche alla luce delle spese della procedura e degli interessi nel frattempo maturati. In questi casi, dunque, il debitore può presentare l'istanza di estinzione del pignoramento. Nel frattempo, però, come detto, il giudice dell'esecuzione forzata potrebbe decidere "lo sfratto" del debitore dalla propria casa su cui pendono i vari tentativi di vendita tramite asta giudiziaria: la logica di tale scelta è fondata sul fatto che la presenza del proprietario dentro il proprio immobile potrebbe costituire un deterrente per quanti possono essere interessati a partecipare alla vendita forzata. Ma procediamo con ordine e cerchiamo di comprendere se il debitore può continuare ad abitare nella casa pignorata e quando, invece, è costretto ad andare via. Qualora sulla casa del debitore sia stata iscritta ipoteca e avviata l'esecuzione forzata con il cosiddetto pignoramento immobiliare, il debitore ha una limitata disponibilità del bene: egli, in particolare, non può più venderlo, donarlo, né può più darlo in affitto (nel qual caso tutti i canoni andrebbero al custode, tenuto a sua volta a versarli nelle casse della procedura e, quindi, al creditore procedente). Inoltre, con le nuove norme, il debitore è tenuto, in qualsiasi momento, a consentire al custode di far visionare l'immobile ad eventuali interessati all'acquisto, consentendo loro l'accesso alla propria casa. Difatti, dal 3 luglio 2016, il custode deve consentire l'esame dei beni in vendita mediante l'asta giudiziaria a tutti coloro che, interessati a presentare l'offerta di acquisto, ne facciano richiesta espressa. Il custode deve provvedere entro 15 giorni dalla richiesta stessa. La richiesta di vedere la casa pignorata in vendita va formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non è resa nota ad altra persona diversa dal custode. L'esame deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza circa l'identità degli interessati e deve impedire che questi possano avere contatti tra di loro. Il debitore può essere autorizzato dal giudice dell'esecuzione a continuare ad abitare nell'immobile pignorato o in parte di esso. Il giudice può revocare tale autorizzazione con un provvedimento di liberazione dell'immobile in uno dei seguenti casi: - se ritiene di non autorizzare il debitore ad abitare nell'immobile o revoca la precedente autorizzazione; - quando provvede all'aggiudicazione o all'assegnazione dell'immobile. Dal 3 luglio 2016, tale provvedimento di liberazione è impugnabile con l'opposizione agli atti esecutivi [1]. Per gli ordini di liberazione disposti a partire dal 2 agosto 2016 [2], il provvedimento è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza le formalità previste per l'esecuzione per consegna o rilascio [3], anche dopo l'emissione del decreto di trasferimento a favore dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se questi non lo esentano. Se il proprietario della casa non vuole andarsene e si barriera dentro il proprio appartamento, il custode può avvalersi della forza pubblica, eventualmente chiedendo l'ausilio dei Carabinieri [4]. Se dentro la casa pignorata il debitore-proprietario ha lasciato i propri beni, il custode gli intima di asportarli dandogli almeno 30 giorni, salvo casi di urgenza. Il custode dà atto dell'intimazione a verbale oppure, in assenza del soggetto intimato, mediante atto notificato. Se il debitore non preleva i suoi beni e non li porta da un'altra parte entro il termine assegnato, essi si considerano abbandonati e, salvo disposizione diversa del giudice dell'esecuzione, sono smaltiti o distrutti. [1] Ai sensi dell'art. 617 cod. proc. civ. [2] Art. 560 co. 3 e 4 cod. proc. civ. sost. dall'art. 4 c. 1 lett. d) n. 01 DL 59/2016 conv. in L. 119/2016. [3] Ai sensi degli artt. 605 e ss. cod. proc. civ. [4] Art. 68 cod. proc. civ.

RICHIEDI CONSULENZA SU QUESTO ARGOMENTO