

## L'ESDEBITAZIONE "ENDOEXECUTIVA" NELLA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

LUCA SALATI

L'istituto del sovraindebitamento non ha ancora trovato particolare successo tra i debitori allorquando, per addivenire all'esdebitazione, sia necessario sacrificare la propria abitazione che rappresenti l'unico bene immobile di proprietà.

La ragione di tale insuccesso è da ricercare nei costi che il debitore esecutato deve affrontare per il compenso del proprio difensore e quello in favore dell'organismo di composizione della crisi a cui spesso non può far fronte e a cui si aggiunge il disagio di dover liberare la casa di abitazione anticipatamente rispetto all'ipotesi di cui all'art. 560 cpc per effetto del pignoramento immobiliare azionato da uno dei proprio creditori.

L'esigenza dei debitori di cancellare il debito che non trovi capienza nel ricavo d'asta ben potrebbe essere assolta prevedendo la possibilità di addivenire all'esdebitazione "endoesecutiva", da concedersi *de plano* esclusivamente in favore del debitore proprietario di un solo immobile destinato alla propria abitazione principale, per tutti i debiti maturati fino alla data della notifica dell'atto di pignoramento immobiliare per i quali i relativi creditori siano intervenuti nel processo esecutivo.

L'esdebitazione così prevista dovrebbe indurre i creditori, in particolare quelli chirografari, a scegliere di agire in *executivis* col pignoramento immobiliare come estrema *ratio* solo dopo aver aggredito beni del debitore (*i.e.* reddito da lavoro subordinato) diversi dall'abitazione in parola onde evitare di

subire l'esdebitazione per incapienza del ricavato della vendita giudiziaria che, nella maggior parte dei casi, come è noto, è ingurgitato dal creditore fondiario che peraltro e nonostante il privilegio il più delle volte è soddisfatto solo parzialmente.

La possibilità riconosciuta a tutti debitori, la cui abitazione quale unico immobile di proprietà, sia assoggettata ad espropriazione forzata, di chiudere definitivamente il proprio "stato passivo" nell'ipotesi di incapienza del ricavato dalla vendita all'asta, senza ricorrere alla procedura di sovraindebitamento e ai costi e ai tempi ad essa connessi, rappresenta un'opportunità di riscatto e di cancellazione dei debiti che altrimenti impedirebbe il *fresh start* dell'esecutato così come voluto dal legislatore europeo e aggraverebbe la comunità di un problema sociale connesso all'impossibilità per l'esecutato non esdebitato di ricorrere a nuova finanza per risolvere il problema abitativo, attesa l'estrema difficoltà di ottenere l'assegnazione di un alloggio popolare.

La misura sarebbe concessa in alternativa all'eventuale domanda di sovraindebitamento svolta in proprio direttamente dal debitore fino all'ultimo momento possibile che coincide con l'ordinanza di estinzione della procedura esecutiva a seguito di avvenuta distribuzione del ricavato non soddisfacente, che segue alla relazione finale del delegato alla vendita, per l'ipotesi in cui vi siano creditori ulteriori e diversi rispetto a quelli costituitisi nella procedura esecutiva immobiliare.

Nell'ipotesi di integrale soddisfazione di tutti i creditori precedenti e intervenuti nella procedura esecutiva, il beneficio in parola evidentemente non avrebbe necessità di essere concesso.

Troppo spesso nelle procedure esecutive immobiliari si deve prendere atto che il monte debiti è di gran lunga superiore al prezzo base dell'immobile pignorato, ciò che induce il debitore a disinteressarsi alla sorti della procedura non avendo più nulla da perdere.

*Rebus sic stantibus* - l'assenza nell'attuale panorama legislativo di una salvifica esdebitazione d'ufficio endoesecutiva

- per il debitore esecutato l'unico interesse attuale e concreto è solo quello di continuare ad abitare nell'immobile pignorato il più a lungo possibile onde scongiurare il momento in cui doversi ritrovare fuori di casa per lo più col fardello dei debiti residui ancora da estinguere perché non soddisfatti col ricavato d'asta.

Per la concessione dell'esdebitazione in parola è perciò richiesta la collaborazione del debitore che (tempestivamente avvisato dagli organi della procedura al primo contatto utile), abbia collaborato al buon esito della vendita liberando l'immobile pignorato "*non oltre 30 giorni dalla consegna a sue mani da parte del custode giudiziario della copia del decreto di trasferimento*" in espressa deroga a quanto sul punto previsto dall'art. 560 cpc.

Un termine stringente, ma indicativo della volontà del sistema di rendere efficace ed appetibile il mercato immobiliare delle vendite giudiziarie con riflessi decisamente diretti ad esaltare il *favor debitoris* in punto esdebitazione.

Tanto quanto nel sovraindebitamento si esclude la possibilità di esdebitazione per debiti di natura alimentare e di mantenimento.

L'eventuale immeritevolezza del debitore di ricevere il beneficio dell'esdebitazione endoesecutiva potrà essere fatta valere dai creditori che ne abbiano interesse mediante opposizione al decreto che pronuncia l'esdebitazione entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cancelleria che ne annuncia l'emissione.

In questo caso il giudice dell'espropriazione convocherà gli oppositori e il debitore, oppure convocherà tra gli stessi un contraddittorio scritto, al fine di confermare o revocare il provvedimento sull'esdebitazione con decreto motivato soggetto a reclamo.

L'eventuale opposizione al decreto di esdebitazione e gli ulteriori eventuali mezzi di gravame non avranno alcun riflesso sull'avvenuta estinzione della procedura esecutiva per effetto della distribuzione integrale del ricavato che dovrà intendersi intangibile.

Si propone così la formulazione (perfettibile e suscettibile di modifiche ed integrazioni), a titolo meramente esemplificativo, di un articolo per la previsione *ad hoc* del nuovo istituto da collocarsi nella sezione V del Titolo II del Libro III del nostro codice di rito.

**Art. 598 bis Cpc**

***"Esdebitazione endoesecutiva nel processo di pignoramento immobiliare"***

*Nelle procedure di espropriazione immobiliare di cui agli art. 555 cpc e ss aventi ad oggetto l'unico immobile di proprietà dell'esecutato e da questi abitato, il giudice dell'espropriazione, contestualmente al provvedimento di estinzione del procedimento a seguito di avvenuta integrale distribuzione del ricavato, dichiara l'esdebitazione in favore del debitore persona fisica che abbia i requisiti soggettivi di cui alla L. 3/2012 e che in deroga all'art. 560 cpc abbia liberato l'immobile aggiudicato non oltre 30 giorni dalla consegna a sue mani da parte del custode giudiziario della copia del decreto di trasferimento, di tutti i debiti maturati fino alla data della notifica dell'atto di pignoramento allorquando i relativi creditori siano intervenuti nella procedura esecutiva immobiliare e non siano stati soddisfatti integralmente.*

*Sono esclusi dal beneficio di cui sopra i debiti per alimenti o contributi di mantenimento.*

*L'esdebitazione non sarà dichiarata e se concessa potrà in ogni momento essere revocata se prima del decreto di cui sopra, il debitore avrà svolto autonoma domanda di sovraindebitamento ai sensi della L. 3/2012.*

*I creditori costituiti nel processo esecutivo che ne abbiano interesse possono proporre opposizione al decreto che pronuncia la esdebitazione entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cancelleria. In questo caso il giudice dell'espropriazione convoca gli opposenti e il debitore, oppure provoca tra gli stessi un contraddittorio scritto, al fine di confermare o revocare il provvedimento sull'esdebitazione con decreto motivato soggetto a reclamo.*

***L'eventuale opposizione al decreto di esdebitazione non inficia l'avvenuta estinzione della procedura esecutiva.***