



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Come si blocca l'asta per la vendita della casa?

Autore: Angelo Forte | 03/03/2017



*Quali sono i rimedi per impedire la vendita dell'appartamento pignorato e messo all'asta.*

Il periodo di crisi economica che il nostro Paese ha attraversato, e che con fatica sta tentando di lasciarsi alle spalle, ha avuto tra i suoi effetti quello di provocare un forte incremento delle **procedure esecutive** e fallimentari a carico di persone fisiche e società che non sono riuscite a far fronte alle loro esposizioni debitorie. Negli ultimi anni è sensibilmente cresciuto il numero delle **aste giudiziarie** ed è quindi opportuno conoscere, nei casi in cui la **procedura esecutiva** abbia ad oggetto un immobile di proprietà del debitore (soprattutto se

si tratta della casa di abitazione che sia anche l'unica di proprietà del debitore), quali siano i rimedi di cui il debitore può disporre se la fase esecutiva è giunta alla fase dell'**asta**, alla fase cioè in cui l'immobile è posto in **vendita**.

La legge **[1]** innanzitutto consente al giudice di sospendere la **vendita** quando ritiene che il prezzo offerto durante l'**asta** sia notevolmente inferiore a quello giusto.

Vi è subito da dire che, come ha evidenziato la giurisprudenza **[2]**, questa disposizione (applicabile alle procedure esecutive ordinarie e non a quelle fallimentari) si applica solamente nei casi in cui il giudice si sia avveduto che l'**asta** sia stata "contaminata" da interferenze illegittime che abbiano alterato l'equa determinazione del prezzo di **vendita**.

È chiaro, quindi, che nei casi in cui non vi siano interferenze illegittime (magari della criminalità organizzata o comune), il giudice non potrà sospendere la **vendita** sulla base di questa norma.

Resta, comunque, sempre possibile l'eventualità che il giudice sospenda il processo esecutivo rinviando la **vendita** anche di diversi mesi qualora il prezzo dell'immobile si sia di molto svilito nel corso delle diverse **aste** che si siano già svolte senza risultato positivo **[3]**.

È invece applicabile anche alle procedure nelle quali non vi siano interferenze illecite un'altra norma di legge **[4]** che stabilisce che il giudice dispone la chiusura del processo esecutivo quando risulta che non è più possibile ottenere dalla procedura in corso un ragionevole soddisfacimento delle ragioni dei creditori (anche tenendo conto, aggiunge la norma, dei costi necessari per proseguire la procedura, delle probabilità di liquidazione dell'immobile oggetto dell'**asta** e del presumibile valore a cui il bene potrebbe essere venduto).

Questa norma, quindi, attribuisce al giudice il potere di valutare se dichiarare anticipatamente chiuso il processo esecutivo (senza, quindi, che l'immobile pignorato venga venduto) e subordina la decisione del giudice alla valutazione da

parte sua che sia ormai inutile sperare che la prosecuzione del processo esecutivo possa portare a soddisfare in modo ragionevole le ragioni dei creditori.

Siccome la norma è assai scarna, alcuni tribunali si sono incaricati di stabilire con maggiore precisione in quali casi (e in base a quali parametri di valutazione) il giudice, in base ad essa, dovrà procedere per dichiarare chiuso il processo esecutivo.

Si consiglia, quindi:

1. innanzitutto di verificare (presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari) se il tribunale presso cui pende la **procedura esecutiva** abbia adottato regole specifiche per applicare la norma in questione (che prevede, alle condizioni sopra precisate, la chiusura anticipata del processo esecutivo),
2. quindi, nel caso in cui queste regole fossero state adottate dal tribunale di riferimento, di verificare, eventualmente con l'ausilio di un legale, se il proprio caso già rientra tra quelli per i quali il giudice deve dichiarare chiuso anticipatamente il processo esecutivo;
3. in caso di esito positivo delle verifiche suggerite, di presentare istanza al giudice dell'esecuzione (per sollecitare l'adozione da parte sua del provvedimento di chiusura della procedura esecutiva).

Si deve tenere in conto, comunque, che questa possibilità di porre fine al processo esecutivo ha la evidente finalità di tutelare principalmente non le ragioni di chi subisce la espropriazione (cioè del debitore), ma piuttosto le ragioni e gli interessi dei creditori in vista del ragionevole soddisfacimento delle loro pretese.

Occorre precisare, infine, che la possibilità or ora esaminata si applica solo alle **procedure esecutive** ordinarie e non alle **aste** che si svolgono nell'ambito del fallimento.

All'esatto opposto invece la legge fallimentare **[5]**, per le sole **vendite** di immobili da eseguirsi nell'ambito di procedure fallimentari, prevede che se ricorrono gravi e giustificati motivi il giudice delegato possa sospendere la **vendita** con decreto motivato oppure possa impedire il perfezionamento della **vendita** se il prezzo di **vendita** risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato (entrambi i provvedimenti il giudice li adotterà, ove ritenga, su istanza

del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, sempre dopo aver assunto il parere del comitato dei creditori).

A completamento, è necessario rilevare che le regole finora descritte si applicheranno anche qualora il creditore fosse Equitalia.

In aggiunta, però, va sottolineato che ad Equitalia è vietato pignorare l'immobile del debitore se si tratta dell'unico immobile di sua proprietà (escluse le abitazioni di lusso) in cui il debitore risiede anagraficamente e sia adibito ad uso abitativo (le tre condizioni devono sussistere tutte insieme) **[6]**.

Se, invece, l'immobile che Equitalia volesse pignorare non fosse l'unico di proprietà del debitore, oppure fosse di lusso (anche se unico e con in esso fissata la residenza del debitore), oppure pur essendo l'unico di proprietà egli non vi risieda anagraficamente, ad Equitalia sarà possibile pignorarlo e metterlo all'**asta** se l'importo per cui si procede supera i centoventimila euro **[7]**.

## **Note**

**[1]** Art. 586 del cod. proc. civile. **[2]** Cass. civ., sent. n. 4344 del 2010. **[3]** Trib. Roma, sent. 09.03.2013. **[4]** Art. 184 *bis* delle disp. att. del cod. proc. civile. **[5]** Art. 108 della legge fallimentare. **[6]** Art. 76, lett. a), del d.p.r. n. 602 del 1973. **[7]** Art. 76, lett. b), del d.p.r. n. 602 del 1973.