



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# **Pignoramento della casa e aste deserte: quando il giudice annulla l'esecuzione forzata**

Autore: Redazione | 24/11/2014



***La mia casa è stata venduta all'asta al prezzo di euro 38.000, a fronte di un valore di stima di 100.000; quando ho presentato l'istanza al tribunale di sospendere l'esecuzione per via della eccessiva differenza tra prezzo di vendita e valore dell'immobile (ai sensi dell'ultima riforma) il giudice ha risposto dicendo che ormai il bene era stato***

## **assegnato. Cosa posso fare per tutelarmi?**

Per rispondere alla Sua domanda è bene partire dal dato testuale della nuova norma inserita dalla recente riforma della giustizia **[1]**.

**(Infruttuosità dell'espropriazione forzata).** *“Quando risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, è disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo”.*

La norma appena richiamata si applica ai procedimenti iniziati **a partire dall'11 novembre 2014**. Non vi è alcun riferimento, nel testo di legge, ad una possibilità di applicazione **retroattiva** - ossia ai processi in corso, come nel Suo caso - salvo diverse interpretazioni giurisprudenziali e/o chiarimenti che, al momento, non sono intervenuti. Pertanto, al momento, e salvo ulteriori chiarimenti provenienti dalle aule dei tribunali, escludo che tale riforma possa riguardare la Sua procedura esecutiva immobiliare.

È anche vero, comunque, che già in passato alcuni giudici **[2]** erano pervenuti alla medesima conclusione (ossia la possibilità di **estinguere la procedura esecutiva** in caso di **“eccesso di ribasso”** della base d'asta), ancor prima che la riforma fosse approvata; e ciò sulla base della semplice interpretazione delle norme attuali. Ma, nei casi di cui alle richiamate sentenze, la procedura non era ancora pervenuta all'assegnazione del bene all'offerente, a differenza del Suo caso.

In ogni caso, la nuova norma sembra attribuire al giudice un potere-dovere la cui valutazione dei presupposti di fatto è rimessa alla sua discrezionalità, non essendo

fissata dalla legge mediante valori certi (peraltro, essendo la norma di giovane emanazione non è possibile neanche rinvenire precedenti giurisprudenziali che ne specificino la portata).

Quindi, in buona sostanza, la valutazione della rispondenza del caso di specie alle tre ipotesi richiamate dalla legge (ossia: 1- quando non è più possibile conseguire un **ragionevole soddisfacimento** delle pretese dei creditori; 2- quando non vi sono **probabilità di liquidazione** del bene; 3- quando il **valore di presumibile realizzo** appare notevolmente inferiore rispetto al valore di mercato del bene), è rimessa unicamente alla **valutazione del giudice**.

Nel caso di specie, peraltro, la vendita era già avvenuta, per cui la seconda delle 3 ipotesi prima elencate (“quando non vi sono probabilità di liquidazione del bene”) viene a cadere. A mio avviso non ricorre, proprio per l’intervenuta vendita, anche la prima ipotesi (“quando non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori”). Potrebbe invece ricorrere la terza ipotesi, essendo stato venduto il bene a un valore nettamente inferiore rispetto al valore del bene. Come detto in apertura, però, la norma (oltre a lasciare libertà interpretativa al giudice circa la sproporzione tra prezzo di mercato e quello di vendita) sembra non avere applicazioni retroattive, salvo il potersi richiamare ai precedenti giurisprudenziali citati.

Nel Suo caso, si sarebbe dovuto eventualmente agire contro l’ordinanza del giudice che disponeva la **vendita dell’immobile** nei 20 giorni dall’atto impugnato **[3]**. Cosa che non è stata fatta.

Pertanto, sulla base degli elementi in mio possesso, mi sembra che non vi sia modo di contestare la vendita del bene.

## Note

**[1]** DI 132/2014. **[2]** Trib. Napoli ord. del 23.01.2014; così anche Trib. Roma, sez. Ostia, sent. del 9.05.2013. **[3]** Nei termini di cui all’art. 617 cod. proc. civ. *Autore immagine: 123rf com*