

**SOMMARIO: 1. Premessa introduttiva - 2. Ricerca telematica dei beni del debitore ai fini del pignoramento - 3. I “superpoteri” della nuova “Equitalia” - 4. Limiti alla pignorabilità della “prima casa” - 5. Esecuzione immobiliare a prezzo “ingiusto” ed infruttuosità - 6. Pignoramento del V dello stipendio e della pensione e relativi accrediti in conto corrente - 7. Evoluzione “bancaria”: tipizzazione del leasing finanziario e “leasing abitativo” - 8. Evoluzione “bancaria”: nullità delle *fideiussioni omnibus***

## 1. Premessa introduttiva

L'acuirsi della crisi economica degli ultimi anni, come una sorte di *boom-rang*, sta restituendo al settore finanziario l'enorme crescita degli N.P.L. (*Non Performing Loans*) anche lugubramente definiti “crediti deteriorati” e, nel contempo, ha cementato i presupposti sui quali si basa: se la ristrettezza del credito bancario è stata la prima causa scatenante che ha determinato la contrazione della domanda interna di consumi e l'attrattività, nonché sostenibilità, degli investimenti, l'effetto sull'economia reale che si è venuto a creare ha comportato tensioni su tutti i rapporti di credito, dal B2B (*Business To Business*) al B2C (*Business To Consumer*).

Tale dinamica, vero e proprio circolo vizioso, mina nel profondo la certezza dei rapporti economici tanto maggiormente vede nella figura inadempiente il privato cittadino, il consumatore.

In una siffatta situazione, troppo spesso la figura della “vittima” e del “carnefice” si sono impersonificate nel medesimo soggetto, impresa o consumatore che sia.

Il legislatore, di conseguenza, ha tentato di porre in essere dei provvedimenti normativi al fine di mitigare le conseguenze di tale *trend*, non senza alimentare scontenti e contrapposizioni sociali: all'esigenza di tutelare maggiormente il “creditore” (inteso il più delle volte quale impresa creditrice) si sono contrapposte le rimostranze dei consumatori (che volenti o nolenti, troppo spesso sono le famiglie).

Nel seguito si darà risalto all'evoluzione normativa che ha, più o meno incisivamente, impattato sulla difesa del patrimonio e dei flussi reddituali del consumatore e della famiglia stante che i “rimedi sistemici” (fondo patrimoniale e *trust*) di cui al capitolo precedente, oltreché non esser particolarmente diffusi, nemmeno possono avere la pretesa di creare una protezione *tout court* dagli effetti dell'inadempimento. Tutto ciò, rinviando ai successivi capitoli per quel che attiene le evoluzioni dei rapporti con l'erario (CAP. 3) ed alla materia del “sovraindebitamento” (CAP. 4).

## 2. Ricerca telematica dei beni del debitore ai fini del pignoramento

La famiglia media italiana negli ultimi anni si è notevolmente impoverita a causa della crisi economica (vedesi livelli di occupazione) e, spesso, anche perché “tradita” nella gestione dei propri risparmi (vedesi *default* bancari, nelle varie e mutevoli forme in cui si sono manifestati nonché, la sintomatica “mala-vendita” di diamanti da investimento a prezzi gonfiati ai cui i grandi attori del panorama bancario non si sono sottratti).

In mezzo a tante difficoltà, sono stati resi più vulnerabili, nel caso di inadempienza, dall’art. 19, D.L. n. 132/2014 (e successive modificazioni intervenue) mediante introduzione dell’art 492-bis c.p.c.

### **Art. 492 bis c.p.c.**

*Su istanza del creditore, il presidente del tribunale del luogo in cui il debitore ha la residenza, il domicilio, la dimora o la sede, verificato il diritto della parte istante a procedere ad esecuzione forzata, autorizza la ricerca con modalità telematiche dei beni da pignorare. L’istanza deve contenere l’indicazione dell’indirizzo di posta elettronica ordinaria ed il numero di fax del difensore nonché, ai fini dell’articolo 547, dell’indirizzo di posta elettronica certificata. L’istanza non può essere proposta prima che sia decorso il termine di cui all’articolo 482. Se vi è pericolo nel ritardo, il presidente del tribunale autorizza la ricerca telematica dei beni da pignorare prima della notificazione del precetto.*

*Fermo quanto previsto dalle disposizioni in materia di accesso ai dati e alle informazioni degli archivi automatizzati del Centro elaborazione dati istituito presso il Ministero dell’interno ai sensi dell’articolo 8 della legge 1° aprile 1981, n. 121, con l’autorizzazione di cui al primo comma il presidente del tribunale o un giudice da lui delegato dispone che l’ufficiale giudiziario acceda mediante collegamento telematico diretto ai dati contenuti nelle banche dati delle pubbliche amministrazioni e, in particolare, nell’anagrafe tributaria, compreso l’archivio dei rapporti finanziari, e in quelle degli enti previdenziali, per l’acquisizione di tutte le informazioni rilevanti per l’individuazione di cose e crediti da sottoporre ad esecuzione, comprese quelle relative ai rapporti intrattenuti dal debitore con istituti di credito e datori di lavoro o committenti. terminate le operazioni l’ufficiale giudiziario redige un unico processo verbale nel quale indica tutte le banche dati interrogate e le relative risultanze. L’ufficiale giudiziario procede a pignoramento munito del titolo esecutivo e del precetto, anche acquisendone copia dal fascicolo informatico. Nel caso di cui al primo comma, quarto periodo il precetto è consegnato o trasmesso all’ufficiale giudiziario prima che si proceda al pignoramento. L’ufficiale giudiziario procede a pignoramento munito del titolo esecutivo e del precetto, anche acquisendone copia dal fascicolo informatico. Nel caso di cui al primo comma, quarto periodo, il precetto è consegnato o trasmesso all’ufficiale giudiziario prima che si proceda al pignoramento.*

*Se l’accesso ha consentito di individuare cose che si trovano in luoghi apparte-*

*menti al debitore compresi nel territorio di competenza dell'ufficiale giudiziario, quest'ultimo accede agli stessi per provvedere d'ufficio agli adempimenti di cui agli articoli 517, 518 e 520. Se i luoghi non sono compresi nel territorio di competenza di cui al periodo precedente, copia autentica del verbale è rilasciata al creditore che, entro quindici giorni dal rilascio a pena d'inefficacia della richiesta, la presenta, unitamente all'istanza per gli adempimenti di cui agli articoli 517, 518 e 520, all'ufficiale giudiziario territorialmente competente.*

*L'ufficiale giudiziario, quando non rinviene una cosa individuata mediante l'accesso nelle banche dati di cui al secondo comma, intima al debitore di indicare entro quindici giorni il luogo in cui si trova, avvertendolo che l'omessa o la falsa comunicazione è punita a norma dell'articolo 388, sesto comma, del codice penale.*

*Se l'accesso ha consentito di individuare crediti del debitore o cose di quest'ultimo che sono nella disponibilità di terzi, l'ufficiale giudiziario notifica d'ufficio, ove possibile a norma dell'articolo 149-bis o a mezzo telefax, al debitore e al terzo il verbale, che dovrà anche contenere l'indicazione del credito per cui si procede, del titolo esecutivo e del precetto, dell'indirizzo di posta elettronica certificata di cui al primo comma, del luogo in cui il creditore ha eletto domicilio o ha dichiarato di essere residente, dell'ingiunzione, dell'invito e dell'avvertimento al debitore di cui all'articolo 492, primo, secondo e terzo comma, nonché l'intimazione al terzo di non disporre delle cose o delle somme dovute, nei limiti di cui all'articolo 546. Il verbale di cui al presente comma è notificato al terzo per estratto, contenente esclusivamente i dati a quest'ultimo riferibili.*

*Quando l'accesso ha consentito di individuare più crediti del debitore o più cose di quest'ultimo che sono nella disponibilità di terzi l'ufficiale giudiziario sottopone ad esecuzione i beni scelti dal creditore.*

*Quando l'accesso ha consentito di individuare sia cose di cui al terzo comma che crediti o cose di cui al quinto comma, l'ufficiale giudiziario sottopone ad esecuzione i beni scelti dal creditore.*

In sintesi, divengono accessibili (alle suddette condizioni):

– *Anagrafe tributaria*: redditi dichiarati e relative fonti (tra cui: datore di lavoro, rapporti di locazione, redditi di capitale per partecipazioni societarie, esercizio di attività professionale o di impresa, percepimento trattamenti pensionistici);

– *Anagrafe dei rapporti finanziari*: conti correnti, dossier titoli;

– *P.R.A. (Pubblico Registro automobilistico)*: beni mobili registrati;

– *Registri immobiliari*: titolarità di immobili o quote di immobili o diritti reali;

– *Enti previdenziali*: assegni, indennità.

La portata innovativa della norma rispetto al disposto dell'art. 492, comma 7, c.p.c. sta nell'accesso diretto alle banche dati anziché nella mera

richiesta di informazioni ai soggetti gestori, invero poco inclini alla collaborazione (facoltà, peraltro, che solo dal 2006 aveva permesso di incrinare un muro impenetrabile eretto sulle fondamenta della normativa sulla *privacy*). Sulla scorta dell'inefficacia di tale meccanismo si è giunti all'attuale formulazione dell'art. 492-*bis* c.p.c.

Orbene, prescindendo dallo spirito di conservazione dell'integrità patrimoniale della famiglia, tanto duramente messa alla prova dal contesto economico, c'è da dire che la correttezza e certezza dei rapporti economici non può che transitare che per strumenti che rendano la giustizia civile più efficace e le vie esecutive e cautelari più incisive.

Al momento, tuttavia la norma è in attesa dei decreti attuativi che dispongano le modalità di accesso diretto e di conservazione dei dati ricavati: nelle more si "transita" ancora per un'autorizzazione da ottenersi mediante istanza da presentarsi al Presidente del Tribunale del luogo in cui ha la residenza, il domicilio, la dimora (o la sede) il debitore, da potersi presentare decorso il termine indicato nel precetto (art. 482 c.p.c.) salvo che non vi sia "pericolo" di occultamento e/o distrazione, nel qual caso si può ottenere l'autorizzazione anche prima della notificazione del precetto.

### 3. I "superpoteri" della nuova "Equitalia"

Merita qui solo accennare sinteticamente alle principali novità introdotte con l'avvento della nuova società di riscossione "*Agenzia delle Entrate – Riscossione S.p.A.*" subentrata nelle funzioni di Equitalia S.p.A. di cui si tratterà diffusamente nel corso del prossimo capitolo.

Dal 1° gennaio 2017, infatti, il nuovo ente deputato alla riscossione, oltre naturalmente a disporre dei dati dell'Anagrafe Tributaria e poter accedere a qualsiasi banca dati, potrà:

a) accedere alle informazioni sui conti correnti e depositi, bancari e postali, per i quali disporrà del saldo e dei movimenti (con conseguente possibilità di esperire azioni revocatorie in caso di occultamento di fondi) agevolandosi di poter "pignorare presso terzi" senza l'intervento dell'autorità giudiziaria;

b) accedere direttamente al *database* dell'I.N.P.S. con identificazione del datore di lavoro.

Vediamo nei prossimi paragrafi quali sono le maggiori limitazioni poste alle azioni esecutive, sia in generale che quelle specificatamente poste all'agente della riscossione in quanto esattore tributario.

#### 4. Limiti alla pignorabilità della “prima casa”

Rimanendo in tema dei poteri dell'agente per la riscossione, con il c.d. “*decreto del fare*” del 2013, si è prevista l'impignorabilità della “*prima casa*” ad opera del “fisco”: il citato D.L. n. 69/2013 (convertito con modificazioni dalla L. n. 98/2013) ha infatti modificato l'art. 76, comma 1, D.P.R. n. 602/1973 disciplinante l'esecuzione esattoriale.

Merita approfondire il tema alla luce della sua complessità e che nella percezione dell'*immaginario collettivo* viene data interpretazione, spesso, distorta.

##### **Art. 76, D.P.R. n. 602/1973 – Espropriazione immobiliare**

*1. Ferma la facoltà di intervento ai sensi dell'articolo 499 del codice di procedura civile, l'agente della riscossione:*

*a) non dà corso all'espropriazione se l'unico immobile di proprietà del debitore, con esclusione delle abitazioni di lusso aventi le caratteristiche individuate dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, e comunque dei fabbricati classificati nelle categorie catastali A/8 e A/9, è adibito ad **uso abitativo** e lo stesso vi **risiede anagraficamente**;*

*a-bis) omissis<sup>(1)</sup>*

*b) nei casi diversi da quello di cui alla lettera a), può procedere all'espropriazione immobiliare se l'importo complessivo del credito per cui procede **supera centoventimila euro**. L'espropriazione può essere avviata se è stata iscritta l'ipoteca di cui all'articolo 77 e sono decorsi almeno sei mesi dall'iscrizione senza che il debito sia stato estinto<sup>(2)</sup>.*

*2. Il concessionario non procede all'espropriazione immobiliare se il valore dei beni, determinato a norma dell'articolo 79 e diminuito delle passività ipotecarie aventi priorità sul credito per il quale si procede, è inferiore all'importo indicato nel comma 1<sup>(3)</sup>.*

<sup>(1)</sup> Articolo sostituito dall'art. 16, comma 1, D.Lgs. 26 febbraio 1999, n. 46 che ha sostituito l'intero Titolo II, a decorrere dal 1° luglio 1999.

<sup>(2)</sup> Comma modificato dall'art. 1, comma 1, lett. n), D.Lgs. 27 aprile 2001, n. 193, dall'art. 3, comma 40, lett. b-bis), D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 2 dicembre 2005, n. 248, sostituito dall'art. 7, comma 2, lettera gg-undecies), numero 1), D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla L. 12 luglio 2011, n. 106 e, successivamente, dall'art. 3, comma 5, lettera c), numero 1), D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 aprile 2012, n. 44. Infine, il presente comma è stato così sostituito dall'art. 52, comma 1, lett. g), D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla L. 9 agosto 2013, n. 98.

<sup>(3)</sup> *Comma così modificato dall'art. 7, comma 2, lettera gg-undecies), numero 2), D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla L. 12 luglio 2011, n. 106, dall'art. 3, comma 5, lettera c), numero 2), D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 aprile 2012, n. 44, e, successivamente, dall'art. 8, comma 1, D.L. 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla L. 21 giugno 2017, n. 96.*

Vi è da dire, innanzitutto, che tale norma limitativa dell'esecuzione immobiliare ha effetto solo nei confronti dell'erario, nell'attualità, nei confronti dell'Agenzia delle Entrate Riscossione.

Dalla lettura del 1° comma, lettera a), si evince che ad essere impignorabile non è la “prima casa” bensì l'«*unico immobile*», con l'ulteriore specificazione riguardante la circostanza che debba, questo immobile, essere «*adibito ad uso abitativo e lo stesso (contribuente esecutato) vi risieda anagraficamente.*». In buona sostanza si prevede l'impignorabilità della prima casa a condizione che sia l'unica casa posseduta, che non sia annoverabile tra i beni di lusso (ai sensi del D.M. Lavori Pubblici n. 1072/1969) o accatastata nella categoria A/8 (Abitazioni in ville) o A/9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

Nell'ipotesi, invece, che il debitore sia titolare di più unità immobiliari (non si parla di case, ma genericamente di immobili), questi a determinate condizioni, sono aggredibili dall'erario, ivi compresa la c.d. “prima casa”. Infatti dal disposto del 1° comma, lettera b) si evince che si «*procede all'espropriazione immobiliare se l'importo complessivo del credito per cui si procede supera centoventimila Euro*». Per importi inferiori, ma superiori ad Euro ventimila, l'Agenzia delle Entrate Riscossione potrà solo provvedere all'iscrizione ipotecaria ma non ottenere il pignoramento.

Inoltre, al 2° comma, è previsto che se il valore di base d'asta «*dei beni*» al netto delle passività ipotecarie già iscritte ed aventi priorità sul credito “erariale” sia inferiore al credito iscritto a ruolo, l'agente per la riscossione non procede comunque all'esecuzione immobiliare.

Sul punto si segnala la variazione intervenuta ad opera del D.L. n. 50/2017, che all'art 8 ha modificato il 2° comma sostituendo «*del bene*» con «*dei beni*» con sostanziale modifica della portata della norma. Infatti, prima di tale innovazione, il calcolo di cui sopra veniva effettuato per ciascuna unità immobiliare esecutabile, ora per l'intero patrimonio immobiliare che, pertanto, deve avere un “valore netto” (ai sensi del 2° comma) almeno pari a 120.000 Euro stante che equivale all'importo minimo del credito che l'Agenzia può recuperare mediante pignoramento immobiliare (rispettato il termine temporale di sei mesi dall'iscrizione ipotecaria).

Chiarite le condizioni alle quali l'agente della riscossione può ottenere il pignoramento, merita spendere una qualche veloce riflessione sulle prime righe dell'articolo in esame dove prevede «**Ferma la facoltà di intervento ai sensi dell'art. 499 del codice di procedura civile ...omissis...**».

Come si è precisato, le limitazioni all'esecuzione immobiliare di cui si tratta, valgono per l'esecuzione esattoriale: gli altri creditori, anche in *primis*, potranno cercare ristoro e soddisfazione dei propri crediti ai sensi del c.p.c.: il tema che qui si vuole evidenziare.

Nell'ipotesi che l'esecuzione immobiliare venga avviata da diverso creditore anche l'agente della riscossione potrà attivarsi ai sensi dell'art 499 c.p.c. non valendo i limiti posti dall'art. 76 D.P.R. 602/73, così come previsto dal citato 1° comma.

L'incertezza che si vuole qui approfondire, riguarda l'ipotesi in cui il creditore procedente (al quale l'Agenzia delle Entrate Riscossione "si accoda" ai sensi dell'art. 499 c.p.c.), dopo aver dato impulso all'azione, rinunci, lasciando l'agente della riscossione come unico procedente, nell'ipotesi in cui l'azione gli sarebbe stata preclusa dalle limitazioni su esposte.

La *ratio* della norma tende ad impedire (o limitare) il danno cagionato al contribuente moroso mediante il pignoramento della prima casa o di parte del patrimonio immobiliare (a seconda dei parametri oggettivi su esposti) a causa dell'escussione tributaria: tale buon proposito nel caso di pignoramenti in corso, ad opera di altri creditori, viene vanificato ed ai sensi dell'art. 499 c.p.c. l'agenzia per la riscossione "torna in corsa". Nel caso di *rinuncia* o *caducazione* di tutti gli altri titoli intervenuti alla procedura, si ripresenterebbe la situazione *ad origine* richiamata dall'art 76 D.P.R. 602/73 dove la "lesione" sarebbe ascrivibile alla sola riscossione tributaria, ingenerando la sensazione che i limiti posti da quest'ultima norma, ritornino validi a protezione del contribuente.

A conforto di questa tesi sovengono le Sezioni Unite della Cassazione (Cass. 7/1/2014 n. 61) affermando che i creditori (sulla scorta di un titolo esecutivo) intervenuti in un'azione espropriativa si collocano in situazione paritetica ed i titoli esecutivi sono da considerarsi equipollenti e fungibili. L'ipotesi su delineata di "sopravvivenza" della sola azione esattoriale, se non verrebbe meno per la rinuncia/caducazione dell'istante originario, in assenza di altri procedenti, realizzerebbe la fattispecie costitutiva della previsione atta a limitare l'espropriazione immobiliare "esattoriale", ciò anche in coerenza con la Cass. Sez. Unite n. 12310/2015 secondo la quale «*impone al giudice di non limitarsi alla meccanica e formalistica applicazione di regole processuali astratte, ma di verificare sempre (e quindi ogni volta) se l'in-*

*terpretazione adottata sia necessaria ad assicurare nel caso concreto le garanzie fondamentali in funzione delle quali le norme oggetto di interpretazione sono state poste ...omissis».*

## 5. Esecuzione immobiliare a prezzo “ingiusto” ed infruttuosità

Si prende spunto dal dettato normativo:

### **Art. 586 c.p.c. – Trasferimento del bene espropriato**

*Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita, e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento<sup>(1)</sup>.*

*Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto.*

*Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.*

<sup>(1)</sup> Comma così da ultimo modificato dal D.L. n. 35/2005 con decorrenza dal 1 marzo 2006.

Negli ultimi anni le quotazioni degli immobili sono sensibilmente scese, ma a peggiorare sensibilmente la situazione è la circostanza che il numero delle compravendite è crollato drasticamente: tale dinamica ha reso ancor più infruttuose le “aste” a causa delle ulteriori limitazioni poste dal sistema creditizio, che di fatto escludono, assieme alla complessità dell'*iter* delle esecuzioni immobiliari, una parte importante della già scarsa platea di possibili interessati.

L'evidenza dei fatti palesa un ricavato (della procedura) sempre più lontano da un equo valore di realizzo, rendendo l'applicazione della norma in esame non più il concretizzarsi di uno sporadico “caso limite” ma previsione che merita essere “esplorata” con grande attenzione: se è indubbio che l'esecuzione è preordinata all'interesse dei creditori, deve avvenire nei limiti di un ristoro (ancorché gravoso) e non configurare la dilapidazione patrimoniale del debitore moroso, ipotesi oggigiorno di grande attualità.



La norma in questione, introdotta per effetto dell'art. 19-*bis* della Legge n. 203/91, è stata concepita nell'ottica della lotta alla criminalità organizzata avvezza al fenomeno delle c.d. "vendite pilotate", tant'è che in un primo periodo la giurisprudenza si è orientata per la sua applicazione nelle sole ipotesi che il prezzo ingiusto fosse l'effetto di interferenze illegittime e criminose, salvo poi "virare" verso l'orientamento che vede nell'antieconomicità dell'azione il proprio fondamento, dovuta alla sproporzione del prezzo di aggiudicazione rispetto al valore corrente, di mercato, del bene.

Nota è la sentenza della Cassazione n. 6269/2003 secondo la quale la definizione di "prezzo giusto" è «*generica e priva di riferimenti a parametri precisi allo scopo di consentire la adattabilità alla variabilità delle ipotesi possibili*» prestando, tuttavia, il "fianco" a decisioni arbitrarie, in particolar modo in periodi di mercato illiquidi, contraddistinti da notevoli distorsioni anche nelle libere contrattazioni tra privati dovute allo "stato di bisogno" di molti venditori. Certo il "prezzo giusto" non corrisponde a quello determinato ai sensi degli artt. 568-569, comma 1, c.p.c. (sull'espropriazione) o dell'art. 79, D.P.R. 602/73 (sull'espropriazione "esattoriale").

Alla luce delle considerazioni svolte, si ritiene quanto mai opportuna l'assistenza di tecnici specializzati in ausilio dei legali coinvolti: operatori che siano profondi conoscitori del mercato immobiliare di riferimento, avvezzi a questo tipo di problematiche giuridiche.

Tuttavia, la giurisprudenza di legittimità recentemente sembra imprimere una inversione di tendenza dapprima con la Cass. n. 18451/2015 e successivamente con la Cass. n. 3791/2017 contraddicendo gli orientamenti per anni espressi dalla medesima Corte. Secondo quest'ultima "tendenza" il giudice di merito non può sospendere la vendita revocando l'aggiudicazione solo sulla scorta di un evidente sproporzione di valore, bensì è necessario che questa sia stata determinata da "interferenze illegittime". Entrando più nello specifico, secondo la Cass., Sez. VI civile, ordinanza n. 3791 del 14 febbraio 2017, il giudice «*può sospendere la vendita dopo l'aggiudicazione soltanto se:*

- *si verificano fatti nuovi successivi all'aggiudicazione;*
- *emerge che nel procedimento di vendita si siano verificate interferenze illecite di natura criminale che abbiano influenzato il procedimento, ivi compresa la stima stessa;*
- *il prezzo fissato nella stima posta a base della vendita sia stato frutto di dolo scoperto dopo l'aggiudicazione;*
- *vengano prospettati, da una parte del processo esecutivo, fatti o elementi che essa solo conosceva anteriormente all'aggiudicazione, non cono-*

*sciuti né conoscibili dalle altre parti prima di essa, purché costoro li facciano propri, adducendo tale tardiva acquisizione di conoscenza come sola ragione giustificativa per l'esercizio del potere del giudice dell'esecuzione».*

Orientamento che riprende quello inizialmente e brevemente adottato all'indomani dell'introduzione dell'attuale formulazione dell'art. 586 c.p.c. per effetto dell'art. 19-bis della Legge n. 203/91: sarà interessante osservare, nel prossimo futuro, la "reazione" della giurisprudenza di merito e se una Sezione Unite, già da più parti invocata, interverrà sulla questione.

Nell'attesa, cresce il timore su una possibile recrudescenza delle manipolazioni illegittime: la più efficace tra quelle operate dalla criminalità organizzata si concreta nello sbaragliare la possibile concorrenza "disincentivandola", circostanza ben difficile da provare, alla quale il giudice dell'esecuzione comunque poteva porre rimedio annullandone gli effetti basandosi anche solo su un giudizio di congruità dei valori.

Nondimeno, nell'attualità, assume rilevanza la chiusura della procedura esecutiva per **infruttuosità della vendita**.

**Art. 164-bis disp. att. c.p.c. – 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.*

Come per il "giusto prezzo", anche nella formulazione della norma in esame si rinviene una certa genericità non avendo il legislatore previsto condizioni precise ed univoche atte ad estinguere la procedura per infruttuosità dell'esecuzione.

La *ratio*, similmente per quanto per lungo tempo si è condiviso con l'art. 586 c.p.c., risiede nell'ingiusto depauperamento del patrimonio del debitore e nella mancata tutela (per inefficacia) degli interessi del creditore che si viene a creare con i successivi ribassi al prezzo di base d'asta, quando più volte questa vada deserta. I costi della procedura di vendita, divengono ulteriore parametro di valutazione sull'opportunità di proseguire ad "oltranza".

Si tratta, quindi, di una valutazione che il Giudice dell'esecuzione dovrà fare, caso per caso, attingendo dalle linee guida del tribunale competente i ("suggeriti") criteri da adottare.

Nel caso il Giudice disporrà l'*estinzione della procedura esecutiva*, ordi-

nerà la *cancellazione della trascrizione* dai registri immobiliari del pignoramento (*ex art. 632 c.p.c. ed art. 172 disp. att. c.p.c.*), con *riconsegna* al debitore del compendio immobiliare libero da pesi e vincoli.

Il creditore, oltre non aver trovato soddisfazione dei propri interessi, si troverà oberato dai *costi* (ingenti) *della procedura*. Il titolo esecutivo in suo possesso gli permetterà di ripresentare nuovamente l'azione esecutiva a propria discrezione e pericolo non essendo scongiurata l'ipotesi di vedersi accusare di abusare del diritto specie se non potrà addurre a variazioni (es. di mercato) che ne consigliano la riproposizione.

L'estinzione della procedura esecutiva, essendo la liquidazione del patrimonio metro di confronto nel giudizio di congruità del *piano del consumatore e dell'accordo con i creditori*, agevola l'omologa di detti rimedi previsti dalla *c.d. legge sul sovraindebitamento* (trattata all'ultimo capitolo del presente volume).

Nell'attesa di vedere se nel *progetto di riforma del processo civile* in preparazione nel periodo di stesura del presente volume, predisposto quale emendamento al D.D.L. bilancio 2018, verrà fissato in quattro (come da fonti giornalistiche) il numero di tentativi d'asta infruttiferi quali presupposto dell'estinzione della procedura, merita qui segnalare, tra le linee guida delle buone prassi dell'esecuzione immobiliare deliberate in data 11/10/2017 dal Consiglio Superiore della Magistratura, che il «*il provvedimento di antieconomicità, ex art. 164-bis disp. att. c.p.c., non potrebbe ritenersi correttamente emesso senza aver prima tentato di alienare il bene in assenza di occupanti ancorché "sine titulo"*».

A titolo esemplificativo si riproducono le linee guida del Tribunale di Firenze (settembre 2015).

*Infruttuosità dell'esecuzione forzata (art. 164-bis c.p.c.)*

*Linee guida del Tribunale di Firenze per la chiusura anticipata del processo esecutivo.*

*In assenza di una chiara previsione legislativa, al fine di dare un preciso contenuto alla previsione di cui all'art. 164-bis c.p.c., che possa orientare il creditore che agisce in via esecutiva per il recupero del proprio credito si ritiene opportuno delineare, in via anticipata, le situazioni che potranno portare alla "chiusura anticipata" del processo.*

*Le disposizioni terranno conto che la norma non tutela un interesse del debitore alla cessazione delle vendite se il prezzo, a seguito di una procedura rispettosa della legge, raggiunge valori molto bassi bensì l'interesse del creditore a non tenere in piedi una procedura fine a sé stessa, che potrebbe pagare solo i propri costi o, comunque, una quota molto limitata del credito per cui si agisce.*