

Facciamo chiarezza sul nuovo mito della casa all'asta

 www.monitorimmobiliare.it/facciamo-chiarezza-sul-nuovo-mito-della-casa-all-asta_201610211446

di **Simone Luchini, MBA Membro fondatore e tesoriere di Associazione T6** 21 Ottobre 2016

Il 3 luglio 2016 è entrata in vigore la legge n. 119 del 30 giugno 2016, cioè la conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 3 maggio 2016, n. 59, recante disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali, nonché a favore degli investitori in banche in liquidazione, pubblicato in Gazzetta Ufficiale Serie Generale n.153 del 2 luglio 2016.

Già da prima della sua conversione in legge, molti siti internet hanno fatto circolare in rete una interpretazione alquanto bizzarra (e come vedremo, estremamente fuorviante) di una delle tante modifiche introdotte dalla nuova legge. Infatti il novellato art. 532 c.p.c. ha introdotto un limite alla durata della procedura esecutiva, individuato in 6 mesi o in 3 esperimenti d'asta deserti, oltre i quali il giudice dichiara l'estinzione anticipata del processo.

Su questo articolo del codice di procedura civile, modificato dalla normativa, si è avuto un fiorire di articoli, di news, di post, su vari media e social networks, che concludevano dicendo che, oltre i tre esperimenti d'asta, la "casa" sarebbe tornata al debitore, e che il pignoramento si sarebbe estinto proprio grazie alla modifica introdotta da questo articolo.

Sinceramente, il buonsenso mi ha sempre portato ad approfondire meglio quello che si legge in giro, soprattutto quando certe notizie possono sembrare decisamente "rivoluzionarie", bislacche o quantomeno degne di maggiori indagini proprio per i risvolti economici e giuridici che possono avere. Vorrei infatti che coloro i quali con tanta facilità continuano a sostenere che, dopo 3 aste deserte, l'immobile pignorato torna al debitore perché la procedura si estingue automaticamente riuscissero a comprendere gli effetti che scaturirebbero da una simile modifica. In molti sanno che al giorno d'oggi, per una serie di motivi che non sto a ripetere, gli immobili in asta arrivano spesso al quarto esperimento, e purtroppo non sempre si aggiudicano al quinto. Pertanto, si potrebbe immaginare che, su qualche centinaio di migliaia di esecuzioni immobiliari, possano essercene un buon numero che, *d'emblées*, si estinguerebbero (se fosse vera l'interpretazione circolata in rete), con buona pace del creditore che in più, oltre a non poter recuperare il suo legittimo credito, avrebbe comunque sostenuto diverse migliaia di euro di spese di procedura (per una disamina più dettagliata dei costi delle esecuzioni immobiliari (si veda lo studio dell'[Associazione T6](#)).

Stiamo parlando di miliardi di euro di crediti da riscuotere che si azzererebbero, e di decine di migliaia di debitori che si vedrebbero ingiustamente dichiarare estinto il pignoramento con immediata restituzione dell'immobile (per quanto l'obbligazione permarrrebbe, ma sarebbe molto complicato per la banca recuperare il credito). Non parliamo poi dell'effetto disincentivante che tale normativa avrebbe sulle aste in corso, che ancora non hanno raggiunto il terzo esperimento, ed in cui i debitori farebbero di tutto per "allontanare" o "minacciare" gli interessati all'acquisto consapevoli che un ulteriore esperimento deserto potrebbe restituire loro l'immobile.

Fatta questa digressione sugli assurdi effetti che avrebbe sul sistema economico, giuridico e sociale, vorrei spiegare perché questa tesi, purtroppo così popolare e riportata di continuo su blog giuridici, siti di informazione, pagine personali, addirittura siti di studi legali, è basata su una errata interpretazione della lettura delle modifiche al codice di procedura civile.

L'articolo che è stato modificato è infatti il 532 c.p.c., con l'inserimento, dei seguenti paragrafi: "*Il giudice fissa altresì il numero complessivo, **non superiore a tre, degli esperimenti di vendita**, i criteri per determinare i relativi ribassi, le modalità di deposito della somma ricavata dalla vendita e il **termine finale non superiore a sei mesi**, alla cui scadenza il soggetto incaricato della vendita deve **restituire gli atti in cancelleria**. Quando gli atti sono restituiti a norma del periodo precedente, il giudice, se non vi sono istanze a norma dell'articolo 540-bis, **dispone la chiusura anticipata del processo esecutivo**, anche quando non sussistono i presupposti di cui all'articolo 164-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice".*

Lette così, avulse dal contesto, tali frasi sembrerebbero giustificare quanto asserito in rete, cioè che si è voluto inserire un limite temporale (6 mesi) ed un numero massimo di esperimenti (3) alle esecuzioni immobiliari. Ma se si legge anche il titolo dell'art. 532 c.p.c., che recita "*Vendita a mezzo di commissionario*" si può cominciare a farsi qualche ulteriore domanda. Cosa s'intende infatti per "commissionario"? Lo stesso art. 532 c.p.c. ci spiega che "*Le **cose pignorate** devono essere affidate all'istituto vendite giudiziarie, ovvero, con provvedimento motivato, ad altro soggetto specializzato nel settore di competenza iscritto nell'elenco di cui all'articolo 169-sexies delle disposizioni per l'attuazione del presente codice, affinché proceda alla vendita **in qualità di commissionario***". Inoltre, nel successivo art. 533 c.p.c. si specifica che "*il commissionario assicura agli interessati la possibilità di esaminare, anche con modalità telematiche, le cose poste in vendita almeno tre giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita e **non può consegnare la cosa all'acquirente** prima del pagamento integrale del prezzo*".

Ma se un bene "immobile", per definizione, non si può spostare, evidentemente in questi articoli ci si potrebbe riferire ai beni "mobili". Per avere conferma, cerchiamo di individuare all'interno della struttura del codice di procedura civile dove si colloca l'art. 532. L'articolo è situato all'interno della *Sezione III - Dell'assegnazione e della vendita*, la quale si trova all'interno del *Capo II - Dell'espropriazione **mobiliare** presso il debitore* all'interno del *Titolo II - Dell'espropriazione forzata*.

Ed ecco la spiegazione: l'art. 532 c.p.c., recentemente modificato con la L.119/2016, si riferisce alle esecuzioni di beni mobili, non certo di beni immobili. Quindi si applicherà alle vendite svolte dagli Istituti di Vendite Giudiziarie o attraverso altro "commissionario" che riguardano però televisori, motorini, capi di abbigliamento, mobili da ufficio, strumenti e macchinari di lavoro ma non certo beni immobili o altri diritti reali immobiliari suscettibili di ipoteca e quindi di successivo pignoramento.

Mi chiedo comunque come possano molti siti, blog, e riviste giuridiche online (che non voglio nominare) aver commesso questa semplificazione e aver continuato a divulgare una distorta interpretazione senza minimamente approfondire. Peccato che così facendo si è solo creato l'illusione, in soggetti deboli e svantaggiati, che la nuova normativa avrebbe risolto i loro problemi.

Ma così non è. Spiace per chi ci ha creduto, l'unico motivo per far estinguere anticipatamente una esecuzione immobiliare in assenza di altri particolari impedimenti, opposizioni, vizi, etc. è al momento solo l'art. 164-bis disp. att. c.p.c. (Infruttuosità dell'espropriazione forzata), introdotto con la L. n.162 del 10 novembre 2014.

Ma non vi sto dicendo niente di nuovo, avevo scritto qualcosa (<https://www.linkedin.com/pulse/gi%C3%A0-si-parla-mio-avviso-erroneamente-di-rivoluzione-nel-luchini-mba?trk=mp-author-card>) già con la pubblicazione del decreto, ed ho sperato che, con la legge di conversione ed un attenta analisi della materia si potesse evitare di vedere in giro articoli del genere, che il fenomeno si sgonfiasse da solo. Invece purtroppo vedo che dilaga ancora...