
Estratto

Estratto da un prodotto
in vendita su **ShopWKI**,
il negozio online di
Wolters Kluwer Italia

Vai alla scheda →

Wolters Kluwer opera nel mercato dell'editoria
professionale, del software, della formazione
e dei servizi con i marchi: IPSOA, CEDAM,
Altalex, UTET Giuridica, il fisco.



CAPITOLO 1

DAL CREDITO IN SOFFERENZA ALLA VENDITA IN ASTA

Il capitolo illustra come il credito (mutuo ipotecario o fondiario) erogato, e non riscosso dalla banca, si trasforma in procedura esecutiva immobiliare e di qui in immobile all'asta. Si vedrà quindi cosa succede prima dell'asta e cosa fare per evitarla, nonché si spiegheranno tutti i tecnicismi dell'asta e le relative normative di riferimento.

SOMMARIO: **1.1.** Introduzione sui *non-performing loans* e sul procedimento esecutivo – **1A Focus:** *Cosa può essere ipotecato e quindi pignorato per essere venduto all'asta* – **1.2.** L'acquisto prima dell'asta – **1B Focus:** *La c.d. vendita diretta inquadramento e prime riflessioni* (*a cura di Laura Pelucchi*) – **1C Focus:** *La liquidazione controllata del sovraindebitato* – **1D Focus:** *"purgazione" dell'ipoteca* – **1E Focus:** *Il Patto Marciiano, questo sconosciuto* – **1F Focus:** *Strategie alternative: la Real Estate Owned Company (ReoCo)* (*a cura di Alessandra Allegra*) – **1.3.** Le aste giudiziarie – cenni introduttivi – **1.4.** Le modifiche introdotte dalla Legge "Cartabia" (*a cura di Laura Pelucchi*) – **1.5.** Dati e statistiche relative alle aste immobiliari: limiti e potenzialità – **1.6.** Principali riferimenti normativi relativi alle esecuzioni immobiliari – **1G Focus:** *Le più incisive modifiche normative degli ultimi 10 anni: L. n. 162/2014, L. n. 132/2015, L. n. 119/2016, L. n. 12/2019, L. n. 8/2020 e D.Lgs. n. 149/2022*

1.1. Introduzione sui *non-performing loans* e sul procedimento esecutivo

In questo periodo (come mai prima d'ora) sentiamo spesso nominare la parola Npls, acronimo di *non-performing loans*¹, letteralmente "crediti non performanti", quindi **crediti problematici, deteriorati**, cioè di difficile esigibilità e recupero².

A seguito delle varie crisi che hanno attraversato il nostro paese e che ciclicamente purtroppo si ripropongono, anche di natura diversa, vedi Covid, guerre, materie prime, etc.) molti dei crediti sorti da finanziamenti,

¹ Da qualche tempo, a seguito soprattutto dell'emanazione delle "Linee guida per le banche sui crediti deteriorati (NPL)" da parte della Banca Centrale Europea nel marzo 2017 e della definizione adottata dall'Autorità Bancaria Europea, si parla anche di NPE, acronimo che sta per "Non-performing Exposures", includendo in questo termine tutte le esposizioni in default, e non solo quelle in sofferenza.

² Il sito di Borsa Italiana (www.borsaitaliana.it) usa la seguente definizione: "I **non performing loans** (prestati non performanti) sono attività che non riescono più a ripagare il capitale e gli interessi dovuti ai creditori". Si tratta in pratica di crediti per i quali la riscossione è incerta sia in termini di rispetto della scadenza che per ammontare dell'esposizione. I non performing loans nel linguaggio bancario sono chiamati anche **crediti deteriorati** e si distinguono in varie categorie fra le quali le più importanti sono gli **incagli** e le **sofferenze**.

erogati ad imprese e/o a privati, a causa delle difficoltà di pagamento dei soggetti finanziati, si sono “deteriorati” con drammatica velocità, rendendo sempre più frequente la necessità per i creditori di ricorrere alle procedure giudiziali per vedere soddisfatte le proprie richieste creditorie. Ogni procedura esecutiva (e, di conseguenza, ogni asta) sorge infatti dal tentativo, posto in essere dal creditore, di recuperare quanto a lui dovuto e che non sia riuscito ad ottenere in via stragiudiziale.

Risulta utile precisare, a tale riguardo, che i crediti deteriorati di cui stiamo parlando possono appartenere a due grandi categorie: i **crediti “ipotecari”** (garantiti, cioè, da una ipoteca su un immobile, che può essere quello per il cui acquisto è stato erogato il finanziamento oppure un altro già di proprietà del finanziato) ed i **crediti “chirografari”** (cioè quei crediti non assistiti da garanzia ipotecaria). Volendo utilizzare una terminologia anglosassone, oggi molto di moda tra gli addetti ai lavori, si può parlare nel primo caso di crediti **“secured”** (cioè “garantiti”) e nel secondo di crediti **“unsecured”** (cioè “non garantiti”).

Un aspetto che serve subito ad inquadrare il problema è capire come il sistema bancario classifica questi crediti deteriorati, che margini di libertà ha nelle scritture contabili, a quali principi si deve attenere, perché in base alla fase in cui si trova il credito in un certo momento, varia il recupero atteso (il valore che realisticamente il creditore ipotizza di realizzare in quel momento). La normativa di Banca d’Italia, frequentemente aggiornata, classifica le attività finanziarie deteriorate nelle seguenti categorie³, abrogando, rispetto alla precedente classificazione, le categorie di esposizioni “incagliate” e “ristrutturate”:

– **Esposizioni scadute e/o sconfinanti deteriorate**: quelle “che, alla data di riferimento della segnalazione, sono scadute e/o sconfinanti da oltre 90 giorni e superano una prefissata soglia di materialità”.

– **Inadempienze probabili (“unlikely to pay”, ovvero anche “UTP”)**: sono tutte quelle “esposizioni creditizie, diverse dalle sofferenze, per le quali la banca giudichi improbabile che, senza il ricorso ad azioni quali l’escussione delle garanzie, il debitore adempia integralmente (in linea capitale e/o interessi) alle sue obbligazioni creditizie”. La voce ha sostituito le precedenti classificazioni di “incaglio” e “esposizione ristrutturata”.

– **Sofferenze**: esposizioni nei confronti di un soggetto in stato di **insolvenza** (anche non accertato giudizialmente) o in situazioni sostanzialmente equiparabili, indipendentemente dalle eventuali previsioni di perdita formulate dalla banca. Per insolvenza si intende normalmente la manife-

³ Fonte: “Il trattamento delle attività deteriorate”, Nota tecnica Banca d’Italia 2009 e “Circolare n. 272 del 30 luglio 2008” di Banca d’Italia (Testo integrale al 17° aggiornamento del 28 novembre 2023). Le classificazioni qua riportate sono una sintesi di quanto riportato nei documenti citati. Per approfondimenti, si veda il testo integrale su <http://www.bancaditalia.it/comitti/vigilanza/normativa/archivio-norme/circolari/c272/index.html>.

stazione di inadempimenti tali da dimostrare “che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni”. Si ha una situazione di impotenza strutturale, e **non soltanto temporanea**, a soddisfare regolarmente e con mezzi regolari le proprie obbligazioni, a causa di carenza di liquidità e del credito necessario per farvi fronte.

Si è inoltre creata, rispetto al passato, una ulteriore voce denominata **“Esposizioni oggetto di concessioni”** (forborne exposures), che però non è una categoria a sé stante, ma un dettaglio delle 3 categorie sopracitate, una ulteriore qualificazione.

La classificazione nell’una o nell’altra categoria dei crediti vantati dalle banche può variare anche in base a criteri valutativi soggettivi e considerando le peculiarità di ogni singolo caso. Come si riporta nella Circolare di Banca d’Italia n. 139/91 “Centrale dei rischi, Istruzioni per gli intermediari creditizi”: “l’appostazione a sofferenza implica una valutazione da parte dell’intermediario della complessiva situazione finanziaria del cliente e non può scaturire automaticamente da un mero ritardo di quest’ultimo nel pagamento del debito. La contestazione del credito non è di per sé condizione sufficiente per l’appostazione a sofferenza”.

Per sorvegliare il rischio a livello sistematico la Banca d’Italia ha creato la **Centrale dei rischi**, un archivio nel quale confluiscono le posizioni debitorie di ogni soggetto nei confronti di tutti gli intermediari permettendo per ogni debitore il calcolo della posizione globale di rischio e consentendo ai singoli intermediari di controllare la solvibilità dei clienti.

Proprio la voltura a sofferenza dei crediti vantati comporta per il creditore l’onere di **segnalare la relativa posizione presso la Centrale rischi di Banca d’Italia**: la segnalazione in Centrale rischi, che avviene a seguito del riscontro di elementi oggettivi ma anche di una attenta valutazione analitica della singola linea di credito, comporta per il debitore la **revoca di tutti gli affidamenti in essere** (anche con regolare ammortamento) e la richiesta di **rientro immediato** o con pochi giorni di preavviso, nonché la difficoltà ad ottenere ulteriori linee di credito o affidamenti presso tutti gli istituti del sistema. Proprio al fine di tutelare il segnalato, anche da eventuali possibili errori di segnalazione, e per dare la possibilità al debitore di rimediare prontamente, dalla metà dell’anno 2010 si è imposto al segnalante l’obbligo di **avvisare per iscritto il segnalato**.

Con il passaggio a sofferenza, la banca dovrà effettuare un **accantonamento a bilancio** (per perdite su crediti) relativo alla **presunta perdita di valore del credito**, che verosimilmente non potrà più essere recuperato nella sua interezza, situazione questa che genera un **impatto economico negativo** sia sull’utile che sui *ratios* patrimoniali, assorbendo patrimonio di vigilanza.

È quindi facilmente comprensibile quanto in questo momento il tema

degli Npls, delle Gacs⁴, e soprattutto delle SPV e delle cartolarizzazioni⁵, etc. sia di grande interesse per le banche e che siano allo studio diverse soluzioni, anche di sistema (p.e. la tanto discussa “bad bank”), per **diminuire gli accantonamenti e aumentare il recupero del credito**, limitando o mitigando il rischio del credito.

In relazione ai crediti ipotecari si deve rilevare come l’ipoteca iscritta a garanzia di un credito possa essere di tre tipi:

- “**volontaria**” (art. 2821 ss. c.c.), cioè concessa “volontariamente” dal proprietario di un bene (l’esempio classico è la concessione di ipoteca a favore del finanziatore di un mutuo ipotecario);

- “**giudiziale**” (art. 2818 ss. c.c.), cioè iscritta a seguito dell’ottenimento da parte del creditore di un titolo esecutivo giudiziale (quale, ad esempio, un decreto ingiuntivo, una sentenza, etc.);

- “**legale**” (art. 2817 c.c.), cioè iscritta nei casi specificamente riportati nel codice civile (una ipotesi di ipoteca legale, ad esempio, è quella concessa al venditore di un bene immobile qualora non gli venga corrisposto il prezzo pattuito per la compravendita).

L’ipoteca deve essere sottoposta a pubblicità immobiliare obbligatoria ed essere iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio).

L’ipoteca inoltre può essere di diverso grado, a seconda del momento in cui viene iscritta nei pubblici registri. L’ipoteca di primo grado (indipendentemente dalla sua tipologia) ha diritto di essere soddisfatta prioritariamente rispetto a quelle di grado successivo che saranno invece soddisfatte, nell’ordine, solo a seguito del soddisfacimento integrale del creditore ipotecario di grado precedente⁶.

Per comprendere la complessità del tema bisogna, innanzitutto, sfatare il mito che i finanziatori (di norma le banche) siano proprietari degli immobili posti a garanzia dei propri finanziamenti⁷. Chi finanzia, infatti, è solamente **titolare del diritto di ipoteca**: quindi, per poter recuperare il credito vantato, in caso non riesca ad addivenire ad una soluzione stragiudiziale del contenzioso, deve comunque **dare avvio ad una procedura esecutiva** (individuale o concorsuale) presso il tribunale per aggredire l’immobile

⁴ Garanzia Cartolarizzazione Sofferenze, strumento nato nel 2016 che prevede il rilascio di una garanzia statale che serva a facilitare la cartolarizzazione di posizioni in sofferenza detenute dagli istituti di credito.

⁵ Si veda l’approfondimento sulle cartolarizzazioni e le SPV nel capitolo 6.1-F.A.Q.

⁶ Si precisa che anche il creditore ipotecario di primo grado è subordinato al soddisfacimento di eventuale privilegio sugli immobili *ex artt. 2748 c.c. e 2780 c.c.* e comunque al rimborso delle spese *ex art. 2770 c.c.*

⁷ Questo nella maggior parte dei casi, ma ci sono anche delle eccezioni come nel caso di leasing immobiliare ove la proprietà dell’immobile è della società di leasing concedente in quanto la proprietà passa all’utilizzatore solo in caso di riscatto del bene a scadenza del contratto.

posto a garanzia del credito.

La finalità di tali procedure è fondamentalmente quella di tutelare la “*par condicio creditorum*”, visto che il ricavato dalla procedura sarà poi distribuito dal giudice con criteri di equità nel rispetto della normativa vigente in materia.

Il creditore, nel caso si trovi di fronte ad un debitore non “collaborativo”, e dopo aver quindi esperito invano vari tentativi “stragiudiziali” per il recupero del credito vantato (che vanno dalla sospensione del pagamento alla rimodulazione delle rate, dalla proposizione di piani di rientro alla moratoria, dalla vendita diretta o assistita dell’immobile da parte del debitore ad altre forme più innovative di ristrutturazione del debito), non ha altra strada che avviare una esecuzione (mobiliare o immobiliare): questa avrà inizio tramite la notifica e trascrizione del **pignoramento** sull’immobile, precedute dalla notifica del titolo esecutivo e dell’atto di **precezzo** ex art. 479 c.p.c., che porterà poi (in tempi che variano da tribunale a tribunale anche fino a qualche anno⁸) alla **vendita forzata** del bene tramite asta giudiziaria, se necessario anche con successivi ribassi del prezzo iniziale.

Ma vediamo di riassumere, nel dettaglio seppur brevemente, le fasi dell’espropriazione immobiliare prodromiche alla vendita “all’asta” di un immobile:

1) per poter procedere con l’esecuzione forzata finalizzata alla vendita di un bene del debitore per ottenere la soddisfazione del credito vantato, è necessario assicurarsi che si disponga di un “**titolo esecutivo**”, cioè del documento che certifica e giustifica l’esistenza del credito (che deve essere certo, liquido ed esigibile);

2) come si è detto, dopo la **notifica dell’atto di precezzo**, i creditori muniti di titolo esecutivo possono promuovere l’espropriazione immobiliare mediante la notificazione e la successiva trascrizione presso l’Ufficio del Territorio (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) dell’atto di **pignoramento immobiliare**⁹, consistente nell’ingiunzione che l’Ufficiale Giudiziario rivolge al debitore di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito l’immobile ipotecato che si intende sottoporre ad esecuzione;

3) decorso il termine di dieci giorni dalla **notifica dell’atto di pignoramento** (e previa iscrizione a ruolo nei termini di cui all’art. 557 c.p.c.), ai sensi dell’art. 567 c.p.c., il creditore procedente (od ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo) può presentare (mediante il deposito di apposito ricorso presso la cancelleria del tribunale cui appartiene l’Ufficiale Giudiziario che ha provveduto a notificare l’atto di pignoramen-

⁸ Per una disamina dettagliata e completa delle tempistiche di tutti i tribunali italiani, si veda il report «Studio dei Tempi delle Esecuzioni Italiane» pubblicato annualmente a cura dell’Associazione T.S.E.I. e scaricabile dal sito www.osservatori6.it.

⁹ Art. 555 c.p.c.

to) **istanza di vendita**, ossia la richiesta formale, redatta da un legale, con la quale il creditore richiede al giudice che sia messo in vendita il bene precedentemente pignorato. Tale istanza, a norma dell'art. 497 c.p.c., deve essere proposta al giudice entro quarantacinque giorni dalla notifica del pignoramento, a pena di inefficacia del pignoramento stesso, ed il creditore (che richiede la vendita) deve, poi, provvedere, entro quarantacinque giorni dalla notifica del pignoramento, a produrre una serie di documenti¹⁰ *ex art. 567 c.p.c.*:

4) successivamente si deve procedere con la **stima dell'immobile** onde determinare il prezzo base della vendita stessa. L'art. 568 c.p.c., come modificato dalla L. n. 132/2015, fa riferimento alla necessità di individuare il "valore di mercato" (abbandonando definitivamente, per detta stima, l'anacronistico riferimento alle rendite catastali quasi mai allineate al reale valore economico degli immobili) e pertanto, di norma, il giudice, avvalendosi del potere discrezionale riconosciutogli dal Codice, **nomina un esperto** affinché provveda a calcolare il valore dell'immobile pignorato, attenendosi a certi criteri ben disciplinati nel citato art. 568 c.p.c. e nell'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile;

5) a seguito dell'istanza di vendita il giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., fisserà **l'udienza per l'audizione delle parti** alla quale potranno partecipare tutti i creditori iscritti che non siano ancora intervenuti (e che devono essere avvisati dell'espropriazione in corso). In virtù dell'art. 569 c.p.c., le parti hanno facoltà di fare osservazioni circa il tempo e le modalità di vendita potendo, così, "cooperare" nelle scelte che saranno discrezionalmente compiute dal giudice dell'esecuzione nell'emissione dell'**ordinanza di vendita**.

Si faccia attenzione a non confondere l'**ordinanza di vendita** (che è emessa dal giudice all'udienza *ex art. 569 c.p.c.* e con la quale questi delega¹¹ le operazioni di vendita ad uno o più professionisti) dall'**avviso di**

¹⁰ Tra cui, in particolare, l'estratto del catasto ed i certificati attestanti la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. L'art. 567 c.p.c. è stato modificato nei termini indicati dall'art. 3 comma 39 D.Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149. Precedente all'intervento della Riforma Cartabia il termine per il deposito della predetta documentazione era fissato entro 60 giorni dal deposito dell'istanza di vendita.

¹¹ Fino all'entrata in vigore dell'ultima riforma apportata dalla L. n. 132 del 6 agosto 2015, la delega era una facoltà del giudice, adesso è diventata la norma e pertanto tutte le operazioni di vendita saranno, di norma, delegate ai professionisti a ciò abilitati (si veda in seguito). Si precisa che il D.L. 14 dicembre 2018 n. 135, convertito in L. 11 febbraio 2019 n. 12 ha previsto che entro trenta giorni prima dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.* i creditori devono depositare un atto, sottoscritto personalmente dal creditore, previamente notificato al debitore in cui precisano l'ammontare aggiornato dei crediti per cui procedono e delle spese (in denegata ipotesi ai fini della conversione si farà esclusivo riferimento all'importo indicato nel pre-

vendita (chiamato anche “bando d’asta” ed emesso dal delegato sulla base dell’ordinanza di vendita) che è un documento molto importante per coloro che intendano acquistare l’immobile in quanto riporta tutto quanto si deve sapere per poterlo visitare, per presentare le offerte di acquisto, per compiere tutti gli adempimenti successivi all’aggiudicazione ed al pagamento, etc.

L’avviso di vendita doveva essere pubblicato, con tempistiche rigorose prima degli esperimenti d’asta, nell’albo dell’ufficio giudiziario presso la cancelleria del tribunale competente (ma questa formalità, oggigiorno anche poco utile, è stata ormai di fatto abolita con le recenti modifiche) e sugli appositi siti autorizzati dal Ministero della Giustizia nonché, frequentemente, anche sul sito del tribunale stesso. Inoltre, si è resa ormai obbligatoria¹², dal 19 febbraio 2018 (decorsi 30 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 16 del 20 gennaio 2018 e delle specifiche tecniche di cui all’art. 161 *quater* disp. att. c.p.c.), la pubblicazione delle principali informazioni relative alla vendita in asta sul “Portale delle vendite pubbliche”, di cui tratteremo dettagliatamente in seguito vista la sua notevole importanza commerciale, tecnica e soprattutto statistica.

L’art. 490 c.p.c. ha previsto che la forma ordinaria di pubblicità dell’avviso di vendita immobiliare sia sempre costituita dall’inserzione dell’ordinanza con cui è disposta la vendita e dalla relazione di stima redatta dall’esperto nei siti Internet autorizzati “almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell’incanto”. Inoltre, a discrezione del giudice dell’esecuzione, ed in base alla tipologia ed al valore dell’immobile, si procede anche alla pubblicazione dell’avviso d’asta, in forma ridotta (avviso “per estratto”) oppure, con tanto di foto, sulla stampa (locale o nazionale) nelle apposite sezioni di “pubblicità legale”¹³.

cetto o nell’intervento).

¹² A seguito dell’entrata in vigore (decorsi 30 giorni dalla pubblicazione in G.U. delle specifiche tecniche del Ministero della Giustizia, avvenuta il 20 gennaio 2018) dell’art. 23, co. 2, D.L. n. 83/2015 convertito in L. n. 132/2015.

¹³ Proprio la modifica di questo articolo ha suscitato critiche da parte della stampa tanto che, in sede di conversione in legge, si è provveduto ad aggiungere la congiunzione “anche” che ha di fatto limitato la portata innovativa dell’articolo come compariva nel D.L. n. 83/2015. Infatti nel decreto si diceva che la pubblicità a stampa doveva essere limitata ai casi in cui lo avesse richiesto il creditore precedente (che alla fine è il soggetto che sostiene, anche anticipandoli, i costi della procedura, che comunque in fin dei conti gravano anche sul debitore esegutato); in sede di conversione in legge, si è aggiunta la congiunzione “anche” ad inizio frase e questa suona oggi così: “Anche su istanza del creditore precedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo il giudice può disporre inoltre che l’avviso sia inserito [...]”, lasciando quindi al giudice la discrezionalità della scelta se procedere o meno con la pubblicità su carta stampata (in base presumo alle proprie valutazioni sull’efficacia di tale mezzo di comunicazione); purtroppo, il co. 1101 dell’art. 1 della Legge di Stabilità 2018, ha

6) nella **fase della vendita** il delegato provvede ad indire gli **esperimenti d'asta** con la finalità di individuare l'offerente a cui aggiudicare l'immobile subastato. Questa fase si conclude appunto con l'aggiudicazione (o l'assegnazione) dell'immobile, che prevede anche il saldo del residuo prezzo entro un termine prestabilito;

7) avvenuto il **saldo del prezzo** da parte dell'aggiudicatario, si ha quindi la fase di **trasferimento del bene** in cui il giudice, ordinando contestualmente anche la sua liberazione se occupato e la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sull'immobile, formalizza il passaggio di proprietà del cespite; seguirà poi (in tempi più o meno brevi, a seconda delle circostanze) anche la consegna con relativa immissione nel possesso;

8) la procedura esecutiva termina con la **distribuzione del ricavato dalla vendita**, che segue alla predisposizione del **progetto di distribuzione**. A seguito dell'approvazione di tutti i creditori si procede alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita, detratti certi costi a carico della procedura¹⁴ (c.d. in "pre-deduzione"), e tenuto conto dei titoli di prelazione (gradi ipotecari) e della tipologia dei crediti.

1A Focus: Cosa può essere ipotecato e quindi pignorato per essere venduto all'asta

DIRITTI IPOTECABILI (PIGNORABILI)	
PROPRIETÀ (PIENA)	Trattasi di un pieno diritto reale che consiste nel godimento e nella disponibilità di un bene in modo pieno ed esclusivo.
COMPROPRIETÀ (COMUNIONE)	Si ha una comunione quando coesistono più diritti (anche in quote differenti) di più persone ("comunisti") sulla proprietà (anche di diversa natura, per esempio nuda o piena) di un bene che materialmente appartiene per intero a tutti i partecipanti alla comunione. Pur potendo le quote di proprietà essere diverse tra loro, per legge o per volontà delle parti, in linea di principio le quote si presuppongono uguali quando non viene indicata l'entità della quota (art. 1101 c.c.). La quota di proprietà è riferita quindi ad una parte indefinita dell'intero bene, godibile solo nella sua interezza ¹ .

riproposto, con buona pace dei risparmi ottenibili e nonostante la provata inefficacia della pubblicità cartacea, l'obbligo di ricorrere alla carta stampata (ma per fortuna, alla data di stampa, non vi è il relativo decreto ministeriale attuativo).

¹⁴ Per una trattazione molto esaustiva (ed unica nel suo genere) del tema dei costi a carico della procedura, si veda la ricerca, pubblicata dall'Associazione T.S.E.I. (e che ho avuto l'onore di coordinare), tra aprile e giugno 2016, intitolata «Studio dei Costi delle Procedure Esecutive», scaricabile liberamente dal sito: www.osservatori6.com e recentemente aggiornata sotto al coordinamento di Laura Pelucchi ad ottobre 2023 con nuovi dati.

DIRITTI IPOTECABILI (PIGNORABILI)	
	Si tratta tuttavia di precisare che la costituzione di ipoteca sulla quota indivisa di un bene immobile può essere validamente iscritta, ma produrrà effetto solo relativamente a quel bene che verrà assegnato al debitore (art. 2825 c.c.).
NUDA PROPRIETÀ	Quando la proprietà è limitata da altri diritti reali "minori" e/o parziali, per esempio l'usufrutto (vedi), si parla di nuda proprietà, che non prevede quindi il godimento del bene, spettante invece al titolare del diritto di usufrutto, ma soltanto la titolarità del bene, in attesa della rieespansione della piena proprietà in seguito all'estinzione del diritto di usufrutto.
USUFRUTTO (ORDINARIO)	È un diritto reale minore, che limita il diritto di proprietà (altri), e che consiste nel diritto di godere (direttamente ed indirettamente) di un bene altrui e dei suoi frutti, e può essere vitalizio (per tutta la durata della vita del titolare del diritto) oppure a termine (per un periodo di tempo determinato).
DIRITTO DI SUPERFICIE	È un diritto reale di godimento minore che consiste nell'edificare e nel mantenere una costruzione al di sopra (o al di sotto) di un fondo di proprietà altrui (es: una palazzina edificata su un terreno di proprietà di un ente pubblico a seguito di convenzione di durata predeterminata). Il diritto di superficie può anche riguardare la sopraelevazione di un preesistente edificio.
ENFITEUSI	È un diritto reale di godimento su una proprietà altrui, e può essere a tempo o perpetuo. Ha per oggetto, tradizionalmente, fondi rustici, ma si estende anche sui fabbricati edificati su terreni gravati da enfiteusi. È, tra i diritti reali minori di godimento, quello più esteso di tutti. All'enfiteuta, oltre ai diritti tipici del proprietario, spettano però anche specifici obblighi, cioè quelli di migliorare il fondo e di corrispondere un canone periodico.
M U L T I P R O - PRIETÀ	È una forma di proprietà in cui più soggetti sono proprietari dello stesso bene immobile, ma ne usufruiscono, ciascuno in maniera autonoma e separata, a turno, per una frazione limitata dell'anno. Nella fattispecie di multiproprietà immobiliare si ha la proprietà, da parte del singolo, della quota di proprietà indivisa del bene, accompagnata dal diritto perpetuo ed imprescrittibile dell'uso pieno ed esclusivo del bene in un determinato periodo dell'anno.

DIRITTI IPOTECABILI (PIGNORABILI)

¹ Il caso specifico di comunione legale dei coniugi si distingue dalla comunione ordinaria per essere una forma di comunione specifica e speciale, in cui i coniugi sono titolari solidalmente di un diritto sull'intero bene che vi ricade. La Cassazione Civile (cfr. *ex plurimis* Cass. n. 1647 del 19 gennaio 2023, Cass. n. 12923 del 24 luglio 2012, Cass. n. 22082 del 25 ottobre 2011 e Cass. n. 4890 del 7 marzo 2006) ha più volte ribadito che tale comunione si caratterizza per essere una comunione senza quote comportando quindi che l'espropriazione, per crediti personali di uno solo dei coniugi, di un bene (o di più beni) in comunione abbia ad oggetto il bene nella sua interezza e non per la metà, con scioglimento della comunione legale limitatamente al bene staggito all'atto della sua vendita od assegnazione e diritto del coniuge non debitore alla metà della somma lorda ricavata dalla vendita del bene stesso o del valore di questo, in caso di assegnazione (Cass. n. 28516 del 12 ottobre 2023, Cass. n. 6575/2013). Infatti, la comunione senza quote rappresenta uno strumento giuridico finalizzato ad affermare il diritto del coniuge a non entrare in rapporti di comunione con estranei alla stessa e a difendere il patrimonio familiare da ingerenze di soggetti terzi. Di qui la possibilità e la necessità di alienare il bene nella sua interezza o di venderlo per intero, anche senza il consenso dell'altro coniuge e salvo successiva autorizzazione sanante (così Cass. n. 27084 del 6 ottobre 2021).

DIRITTI NON IPOTECABILI (NON PIGNORABILI)

DIRITTO D'USO	È un diritto reale di godimento minore che, rispetto all'usufrutto, permette il godimento soltanto "diretto" dei frutti (quelli naturali, non quelli civili) derivanti dal bene altrui, nei limiti dei bisogni suoi e della propria famiglia, spettando al proprietario del bene i frutti eccedenti questa misura.
DIRITTO D'ABITAZIONE	Come l'usufrutto, è un diritto reale minore di godimento su bene altrui. È ancora più limitato del diritto d'uso, ha per oggetto una casa e garantisce il diritto di abitarla solo limitatamente ai bisogni del titolare del diritto e della sua famiglia. Non è possibile cederlo né concedere in locazione a terzi l'immobile sul quale grava.
ALTRI DIRITTI REALI MINORI	Sono tutti gli altri diritti reali di godimento minori su cosa altrui, come la servitù (che può essere attiva o passiva e che sancisce il diritto di un terzo di utilizzare in parte e per certi scopi, in maniera quindi specifica e limitata, una proprietà altrui); e quelli di garanzia , cioè il pegno , l' ipoteca ed il privilegio speciale .

DIRITTI NON IPOTECABILI (NON PIGNORABILI)	
USUFRUTTO LEGALE E CAUSALE	<p>Un caso residuale di usufrutto “legale” (venuto ormai meno, a seguito di soppressione, l’istituto della “dote” e l’usufrutto del coniuge nella successione legittima) è quello dei genitori sui beni dei figli minorenni, i cui frutti devono essere destinati all’educazione ed all’istruzione dei figli stessi ed al mantenimento della famiglia. Tale diritto si estingue con il venir meno della potestà genitoriale.</p> <p>Quanto alla discussa figura del c.d. usufrutto “causale” (così individuato per distinguere da quello formale, costituito, quest’ultimo, autonomamente a favore di terzi ovvero che rimane, in seguito ad espressa riserva in atto, nella titolarità del disponente la nuda proprietà) occorre precisare che il pensiero della più accorta civilistica ha da tempo ormai acquisito (superando ogni contrasto) la sua improponibilità concettuale, non essendo tecnicamente ammissibile che, in capo allo stesso soggetto, si possano distinguere la nuda proprietà e l’usufrutto (quest’ultimo, invero, è un diritto reale <i>in iure aliena</i> e non può costituirsi e permanere su cosa propria: in questa ipotesi si consoliderebbe alla nuda proprietà e si estinguerebbe).</p> <p>Quindi, non è consentito al proprietario scindere in autonomia le facoltà di cui si compone il diritto di proprietà e agglutinarle intorno alle facoltà di godimento (usufrutto causale) per poi dispornere mediante costituzione di ipoteca a favore del creditore; ovvero, mantenere l’usufrutto ed ipotecare esclusivamente la nuda proprietà. La soluzione, peraltro, trova conferme nella procedura di espropriazione per esecuzione forzata che è rimessa all’esclusiva disciplina del legislatore e non può essere modificata dall’autonomia dei privati. In conclusione, la costituzione di ipoteca sul solo usufrutto causale sarebbe affetta da nullità per assenza dell’oggetto.</p> <p>Tuttavia più moderni ripensamenti della vicenda, anche alla luce di una più flessibile utilizzazione funzionale dei beni, aprono ad una più ampia prospettiva per cui – recuperando argomentazioni sia dalla costituzione dell’ipoteca legale, sia dall’approfondimento della circostanza che i privati con l’usufrutto causale non costituirebbero una limitazione della proprietà non prevista dalla legge, bensì una figura di diritto reale già tipicamente disciplinata, sia perché anche nella vendita forzata non risulta impedita la possibilità di costituire un diritto reale minore – sarebbe ammissibile per il pieno proprietario costituire volontariamente ipoteca su un diritto reale minore (usufrutto, superficie, enfiteusi).</p>

1.2. L’acquisto prima dell’asta

Oltre all’acquisto in asta giudiziaria, che però riguarda solo immobili per cui le procedure di recupero del credito sono ormai giunte alla fase fi-

Estratto

Estratto da un prodotto
in vendita su **ShopWKI**,
il negozio online di
Wolters Kluwer Italia

Vai alla scheda →

Wolters Kluwer opera nel mercato dell'editoria
professionale, del software, della formazione
e dei servizi con i marchi: IPSOA, CEDAM,
Altalex, UTET Giuridica, il fisco.

