

Avv. Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli

MANUALE

COMPLETO SULLA **DIFESA** DAL
PIGNORAMENTO
IMMOBILIARE

CRITICITÀ DELLA PROCEDURA
E POSSIBILI SOLUZIONI



EDIZIONI
DIRITTO
IMMOBILIARE



Avv. Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli

Discendente di 5 generazioni di avvocati con una storia che comincia nel 1880, ha il merito, dopo essersi laureato con il massimo dei voti e la Lode alla prestigiosissima Federico II di Napoli, di intuire l'importanza della iper-specializzazione. Fondando lo Studio Legale associato d'Ambrosio Borselli (www.studioassociatoborselli.it) incanala lo Studio verso il futuro, dandogli un respiro di carattere nazionale e per certi aspetti internazionale, attraverso i migliori professionisti, specializzati nei vari ambiti del settore immobiliare su tutto il territorio nazionale, che interagiscono al fine di ottenere il massimo risultato per il cliente, a prescindere dalla sua presenza territoriale.



Carriera Professionale

Fiduciario Ubi, consulente di Jd Group Spa nel settore delle esecuzioni immobiliari e del sovraindebitamento, gestisce centinaia di clienti su tutto il territorio nazionale e grazie alle competenze acquisite in materia di esecuzioni immobiliari conclude innumerevoli transazioni attraverso favorevoli e sostenibili accordi di saldo e stralcio con tutti i principali gruppi bancari nonché le più importanti società di recupero crediti, diventando un punto di riferimento nel settore dei Non Performing Loans (NPL). Profondo conoscitore della materia delle esecuzioni immobiliari, Partner del Sole24ore per il quale ha pubblicato numerosi articoli, finalista del premio Le Fonti Awards 2018, autore di innumerevoli articoli giuridici, direttore editoriale della prima rivista giuridica del settore immobiliare online dirittoimmobiliare.org.

INDICE

Prefazione		IV
Introduzione:	Opposizione all'esecuzione e tutela del diritto all'abitazione	1
Capitolo 1.	Pignoramento immobiliare cos'è?	10
	Pignoramento immobiliare costi tempi e procedura	11
	Quanto costa un pignoramento immobiliare	18
	Tutti i termini del pignoramento	25
	Guida al pignoramento immobiliare della prima casa	30
Capitolo 2.	Le Opposizioni al Pignoramento	35
	Opposizione agli atti esecutivi: costi, tempi e forme	36
	Opposizione ex art. 615 c.p.c. e 617 c.p.c. tutte le differenze	46
	Opposizione ex art. 615 c.p.c. e 617 c.p.c. differenza tra fase cautelare e fase di merito	55
	Guida all'opposizione a precetto termini competenza e forma	64
	Titolo esecutivo irregolare nullo o inesistente effetti sul pignoramento	69
	Guida all'opposizione al pignoramento immobiliare: forma, competenza e termini fase cautelare	78
	Rigetto dell'opposizione agli atti esecutivi il reclamo al collegio e il giudizio di merito	84
	Notifica del titolo esecutivo e del precetto: vizi e irregolarità	94

Capitolo 3.	Le fasi antecedenti la vendita, i loro difetti e modalità di contestazione	102
	Guida all'istanza di vendita e al deposito della relazione notarile	103
	Estinzione del pignoramento ex art. 567 c.p.c.	109
	L'Estinzione del pignoramento immobiliare tipica e atipica effetti ed opposizione	116
	Guida alla riduzione del pignoramento immobiliare ex art. 496 c.p.c	123
	Cessione del credito quando è regolare nel pignoramento	130
	Le note alla perizia ex art. 173 bis dip. Att. c.p.c.	136
	Guida all'art. 485 c.p.c. nel pignoramento immobiliare	143
	Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. tempi, procedura e possibili contestazioni alla vendita all'asta	148
Capitolo 4.	Le fasi successive all'ordinanza di vendita, i loro difetti e modalità di contestazione	158
	Come opporsi all'avviso di vendita: opposizione agli atti esecutivi o ricorso ex art. 591 ter c.p.c	159
	Guida al ricorso ex art. 591 ter c.p.c. forma termini e costi con modello	166
	Improrogabilità del termine per il saldo prezzo dell'aggiudicazione	178
	Il nuovo articolo 560 c.p.c. come modificato dall'art. 18 quater della L.n. 8/2020	184
Capitolo 5.	Le soluzioni possibili	197
	Guida al saldo e stralcio del mutuo: quanto offrire e come rateizzare l'importo, con modelli di proposta e accettazione	198
	Vendere casa pignorata con contestuale estinzione della procedura esecutiva	210
	Guida all'acquisto all'asta del parente: rischi e alternative	216
	Art 495 cpc: la conversione del pignoramento nell'esecuzione immobiliare	223
	Sovraindebitamento: tempi e costi delle tre procedure	229

Approvato il nuovo sovraindebitamento	236
La sospensione dell'esecuzione con l'introduzione della procedura da sovraindebitamento ex L. 3/2012	241
Il Tribunale di Nola sospende l'esecuzione immobiliare bloccando l'asta già fissata a seguito dell'introduzione del Piano del Consumatore!!!	247
Omologato piano del consumatore in corso di pignoramento immobiliare	266
La nuova rinegoziazione dei mutui prima casa	270
Rinegoziazione mutuo prima casa pignorata e obbligo a contrarre del creditore	280
Rinegoziazione mutui oggetto di procedura esecutiva, i provvedimenti di sospensione del pignoramento	285
Rinegoziazione mutui ex 41 bis del DL 124/2019, obblighi della banca e diritti del debitore	306
Rinegoziazione mutui prima casa e obbligo al consolidamento	316
Il nuovo fondo Salvacasa! Articolo 7.1 della l. 130/1999 modificato dall'art. 1 comma 445 della l.160/2019: Testo e commento	326
Conclusioni	338

Introduzione

Opposizione all'esecuzione e tutela del diritto all'abitazione

Affrontiamo in questo manuale un tema, quello delle opposizioni al pignoramento, della tutela del debitore, delle possibili soluzioni alternative alla perdita dell'abitazione e infine delle tecniche dilatorie, nel rispetto della procedura esecutiva, anche al fine di bloccare o impedire del tutto la vendita all'asta, caro a molti italiani, i quali avendo contratto un mutuo che non son riusciti ad onorare (la maggior parte dei casi di pignoramento immobiliare deriva da un mutuo, anche se il pignoramento può altresì essere la conseguenza di altri tipi di debito) si son visti pignorare l'immobile in cui vivono e per il quale han fatto tanti sacrifici.

Chiaramente sopraggiunge lo sconforto, si pensa non ci sia più nulla da fare (dopo aver provato magari a trattare con banche che in una prima fase son spesso sorde, e pretendono tutto e subito... come se fosse così facile...), magari ci si rivolge ad un legale, e molti avvocati (probabilmente non espertissimi della materia) tendono a spiegare al cliente che c'è poco da fare, se il debito esiste ed è stato regolarmente contratto va pagato, se la banca non tratta, si arriverà all'asta ed a vedere venduto inesorabilmente il proprio immobile...

Ma è proprio così che stanno le cose?

O il debitore esecutato ha ancora delle frecce al proprio arco e soprattutto dei motivi per difendersi?

A guardare i numeri si direbbe di no, che il debitore non può far nulla, ed infatti solo il 9% circa dei debitori eseguiti prova a costituirsi ed a difendersi nel processo esecutivo contro il 91% che non lo fa!

Cosa dunque ha da guadagnare quella piccola fetta di debitori (il fatto di essere una minoranza costituisce un notevole vantaggio, come vedremo peraltro più avanti) che sceglie di difendersi?

La risposta è:

- 1) *Il rispetto dei propri diritti;*
- 2) *Guadagnare tempo;*
- 3) *Ottenere un creditore meno sicuro di arrivare in tempi relativamente brevi al pieno soddisfacimento delle proprie (non sempre) legittime pretese e quindi più disposto a trovare un accordo "equo".*

È utile fare una premessa prima di addentrarci nell'analisi dei tre punti appena descritti.

Va premesso cioè che il processo esecutivo è un processo contraddittorio attenuato, che si svolge per tutelare l'interesse del creditore, ma va sottolineato pure che tale principio trova il suo limite in diversi principi Costituzionali, come quello di economia processuale e del giusto processo anche alla luce dei principi di ragionevolezza, di economicità dei giudizi, che hanno spinto recentemente il nostro legislatore ad adottare sistemi ed istituti come la mediazione, atti a garantire attraverso quei principi, non solo il miglior funzionamento del sistema giudiziario, ma altresì una migliore contemperazione degli interessi di tutte le parti attraverso un accordo che le soddisfi tutte, essendo costruito sulla base dei propri reciproci interessi e non a tutela ed in ragione di una sola di esse, ossia il creditore!!!

E va altresì sottolineato pure che quel contraddittorio attenuato trova ormai un ulteriore limite grazie agli indirizzi giurisprudenziali

ziali delle Corti Europee che, facendo riferimento all'ar. 6 par. 1 della convenzione europea sui Diritti dell'Uomo, hanno più volte messo in evidenza la necessità che anche il processo esecutivo debba rispettare i principi dell'equo processo, e in tempi recenti con la sent. n. C-34/13 del 10.09.14 della Corte di Giustizia che ha testualmente affermato che *“Nel diritto dell’Unione, il diritto all’abitazione è un diritto fondamentale garantito dall’articolo 7 della Carta”* e pertanto *“Per quanto riguarda in particolare le conseguenze che comporta l’espulsione del consumatore e della famiglia dall’abitazione che costituisce la loro residenza principale, la Corte ha già sottolineato l’importanza, per il giudice competente, di emanare provvedimenti provvisori atti a sospendere un procedimento illegittimo di esecuzione ipotecaria o a bloccarlo, allorché la concessione di tali provvedimenti risulta necessaria per garantire l’effettività della tutela voluta dalla direttiva 93/13”*.

I tempi cambiano e la tutela del debitore, che decida di difendersi, specie in caso di abitazione familiare, non è affatto poi, ad oggi, così attenuata!

Tornando all'analisi dei tre motivi per cui è opportuno difendersi, i primi due li tratteremo insieme perché strettamente collegati.

Infatti, il **rispetto dei propri diritti** implica automaticamente un allungamento, talvolta anche considerevole, **dei tempi**.

Ciò in quanto mentre un processo esecutivo in cui il creditore procede senza controparte, troverà solo un sommario controllo da parte del giudice a rallentarne la conclusione, laddove vi fossero irregolarità procedurali, al contrario un debitore con una adeguata difesa che esamini analiticamente ogni atto della procedura e la sua (spesso mancante) regolarità implicherà la reiterazione di atti precedentemente compiuti (in modo non del tutto regolare), e di conseguenza spesso la stessa procedura potrà fermarsi o regredire in molti casi fino al momento in cui era stato compiuto l'atto irregolare.

A) Tutto ciò potrà avvenire certamente in caso di irregolarità macroscopiche con i due classici rimedi dell'opposizione all'esecuzione (da proporre se il processo è iniziato ex art. 615 comma 2° c.p.c con ricorso al g.e.) e dell'opposizione agli atti esecutivi, (ex art 617 comma 2° c.p.c. da proporre nel termine perentorio di venti giorni), in tali casi di opposizione potrà, essendovi i presupposti, essere sospesa la procedura ex art 624 cpc (in caso di opposizione all'esecuzione ovvero che contesti il "se" dell'esecuzione stessa) o ex art 618 cpc (in caso di opposizione agli atti esecutivi che contesti solo la regolarità formale dei singoli atti del processo, e non gli stessi presupposti dello stesso) (per saperne di più sull'opposizione agli atti esecutivi si legga approfonditamente il capitolo 2 del presente manuale).

Va sottolineato peraltro che, al contrario di quanto comunemente si creda, le opposizioni ex art. 615 e 617 cpc, non definiscono affatto l'ambito delle possibili contestazioni possibili nell'ambito della procedura esecutiva, essendoci, altresì, contestazioni che possono portare all'estinzione della procedura esecutiva che si verificando (più frequentemente di quanto si creda) quando il creditore non abbia rispettato un termine essenziale del pignoramento e si propongono infatti con istanza ex art. 630 cpc (per approfondire l'estinzione le sue cause e come rilevarla si legga approfonditamente il capitolo 3 del presente manuale).

B) Ma potrà avvenire, altresì, nei frequentissimi casi in cui il mancato rispetto della rigida procedura non sia così grave da implicare una opposizione, ma sia sufficiente per chiedere il rispetto o la reiterazione di un atto minore o di un termine che non sia rispettato (si consideri ad esempio la disposizione contenuta nell' 173 bis disp att. Cpc. che prevede a tutela delle parti e delle eventuali osservazioni , note o chiarimenti che le stesse possano presentare che: *il consulente del giudice concluse le operazioni di stima, deve redigere una relazione ed inviarne copia ai creditori concorrenti e al debitore "anche se non*

costituito” almeno quarantacinque giorni prima dell’udienza per l’audizione delle parti. A loro volta, i creditori, almeno quindici giorni prima dell’udienza, possono depositare note alla relazione, così imponendo la partecipazione dell’esperto all’udienza affinché renda i chiarimenti necessari, tale disposizione poco conosciuta da avvocati e consulenti, non viene spesso rispettata, e la presenza dell’avvocato del debitore, che la eccepisca, potrà quantomeno consentire di ottenere un rinvio, anche di molti mesi, dell’udienza di comparizione delle parti, come potrà approfondirsi più avanti nel relativo paragrafo del terzo capitolo).

Termini di questo tipo, oltre che regole procedurali da rispettare, ad esempio in tema di notifiche degli atti ai debitori (il tema delle notifiche è talmente complesso e quindi origine di tanti difetti che producono se contestati, il venir meno di una serie di atti, e di quelli ad essi conseguenti, che sarà oggetto di una specifica analisi nel capitolo 2 del presente manuale, per indicare anche solo una minima parte delle irregolarità che può comportare) è **piena l’intera procedura esecutiva, e pretenderne il rispetto da parte di un avvocato che conosca a fondo la procedura, **implicherà non solo la tutela di quei diritti del debitore che l’ordinamento vuole tutelare**, e che non si capisce perché dovrebbero cedere alla fretta, alla inaccortezza ed alla imperizia del creditore, **ma anche un guadagno importante di tempo!****

In questo vale la pena di richiamare il tema che avevamo accennato, relativo al fatto che la scarsa propensione dei debitori a difendersi, facilita il compito a quel misero 9% che sceglie di farlo.

È, infatti, proprio l’assenza dei debitori, nella stragrande maggioranza delle procedure, che ha **prodotto dei creditori** che, poco abituati alle contestazioni, si sono adagiati in una, spesso, **sommatoria conoscenza della procedura**, che senza controparte è, però, nella maggioranza dei casi, più che sufficiente; tutto ciò, si aggiunga, anche e soprattutto per il colpevole comportamento degli Istituti di Credito i quali, abituati ad una procedura “semplice”, hanno

valutato di tagliare i costi legali al massimo, affidando a pochissimi legali un numero enorme di procedure, tagliando, più che all'osso, gli onorari.

I legali fiduciari a questo punto, per avere margini di guadagno sono stati costretti ad affidarsi a giovani avvocati o praticanti, economici, ma poco esperti e, per di più, oberati dal numero enorme di procedure da seguire, con la logica conseguenza che le procedure vengono **seguite in modo, inevitabilmente, sommario ed approssimativo, a tutto vantaggio, come rilevavamo, di quei debitori che si difendano pretendendo il rispetto di quella, più che complessa, procedura, di qui l'inevitabile rallentamento, a volte di diversi anni, dell'intera procedura** (ed in alcuni casi limite, ma non del tutto infrequenti in un paese in cui gli abusi e le irregolarità, anche gravi, in campo edilizio sono all'ordine del giorno, addirittura l'impossibilità assoluta alla fine di tutta la procedura esecutiva per il G.E. di pronunciare il decreto di trasferimento, con la conseguenza che il debitore, nonostante tutto, alla fine non perderà affatto la propria abitazione!!!)

C) altro elemento determinante, nell'ambito di una procedura, che una valida difesa deve perseguire nell'interesse del debitore e di quei diritti che abbiamo visto vanno tutelati al punto n. 1 è una **Adeguata valutazione dell'Immobile da parte del consulente del Giudice** valutazione che se da un lato può interessare relativamente a un creditore che potrebbe preferire realizzare una somma minore ma in tempi rapidi (magari consapevole di poter perseguire successivamente il debitore per altre vie per il residuo credito), è certamente **FONDAMENTALE** nell'interesse del debitore, che *in primis* non vedrà svalutato il suo immobile, e non si troverà in tempi rapidi fuori di casa e con ulteriore prezzo da pagare per non aver soddisfatto appieno il credito della Banca, ed in secondo luogo potrà guadagnare anche nella fase dell'asta molti anni, laddove fossero necessari diversi incanti (a distanza di molti mesi o anni l'uno dall'altro) con relativi eventuali ribassi del bene!!!

Abbiamo dunque visto che attraverso i punti 1) (il rispetto dei propri diritti) e 2) (il tempo che ne consegue direttamente) un debitore può **già avere un ottimo motivo per scegliere di difendersi nella procedura a suo carico**, infatti, se abita nell'immobile, già il solo guadagnare anni all'interno dello stesso, lo libererà dall'onere di pagare affitti in un'altra casa dove vivere con la sua famiglia, ma passiamo adesso al punto 3) della nostra analisi, che è la logica conseguenza dei punti 1 e 2 ossia come dicevamo *“ottenere un creditore meno sicuro di arrivare in tempi relativamente brevi al pieno soddisfacimento delle proprie (non sempre) legittime pretese e quindi più disposto a trovare un accordo equo”*.

Ora è abbastanza intuitivo capire come un creditore che in una prima fase, convinto di arrivare in tempi, relativamente brevi, e senza costi particolarmente sostenuti, ad una realizzazione del proprio credito sia sostanzialmente “intrattabile”, pretendendo spesso l'impossibile!

Se un debitore arriva a non pagare delle rate mutuo è improbabile, per usare un eufemismo, che possa saldare in tempi brevi importi che spesso per effetto di spese, interessi ecc. -e qui potremmo entrare nell'altro ampio discorso dei mutui a tassi usurari, che pure dopo la recente sentenza n. C-34/13 del 10 settembre 2014 della Corte di Giustizia della comunità Europea, diventano quelle clausole abusive per le quali è ormai legittimo chiedere la sospensione della stessa procedura esecutiva, discorso che però per la sua complessità ci riserviamo di trattare in una pubblicazione successiva- che superano lo stesso importo inizialmente ricevuto), col trascorrere del tempo, con le complicazioni, con l'aumento dei costi conseguenti possa man mano ritenere quel credito sempre più deteriorato e di conseguenza accettare di rinunciare a fette anche molto consistenti dello stesso pur di realizzarne almeno una parte in tempi accettabili.

In fondo le banche hanno sia strumenti contabili (come il mettere in passivo che può convenire anche a fini fiscali), che possibilità di guadagno anche rilevante delle cifre su cui riescano a mettere rapidamente per i quali può convenire alle stesse, a fronte di crediti deteriorati, incassare importi **anche di 4-5 volte inferiori in tempi rapidi!**

In questo senso, può avvenire che la Banca decida di trattare a condizioni ben diverse col debitore, oppure, come anche frequentemente sta accadendo, decida di cedere, singoli o interi pacchetti di crediti deteriorati a società di recupero crediti, che acquisendo a prezzi tanto inferiori, e svolgendo la propria attività proprio in un'ottica istituzionale di realizzazione, saranno ben più pronte, rapide e flessibili in una trattativa a condizioni enormemente inferiori a quelle inizialmente richieste (in alcuni casi si è arrivati a chiudere transazioni con cui il debitore ha saldato l'intero suo debito, cancellando ipoteche pignoramenti ed ogni altro suo debito, con importi pari ad un terzo di quelli inizialmente richiesti!).

Chiarito a cosa e quanto serva difendersi in una procedura esecutiva immobiliare, ci si consenta, una rapidissima escursione dal campo prettamente giuridico a quello morale, per una conclusione a tema con l'ultima parte del titolo della presente premessa e dell'intero manuale per come è intitolato ed indirizzato, ossia "la tutela dell'abitazione".

Tutela questa, che, riconosciuta nei principi fondamentali dalla Corte di Giustizia Europea e rinvenibile in vari nostri stessi principi Costituzionali, spetterebbe allo Stato, specie in momenti di crisi economica che hanno, da un lato, svalutato gli immobili, e dall'altro, posto i mutuatari nella condizione di non riuscire a far fronte ai mutui.

In assenza di intervento statale, si ritiene che la giusta tutela possa e debba essere trovata attraverso **avvocati preparati e giudici avveduti** che correggano molte delle storture che il legislatore non ha ancora provveduto del tutto ad eliminare, evitando, nell'interesse della collettività tutta, **inutili svendite all'asta e favorendo, al contrario, nuovi punti di incontro e di equilibrio tra le parti, rispetto a quelli originariamente previsti** che le mutate condizioni del mercato rendono di impossibile realizzazione.

Del resto, i mutui non pagati furono provocati, in gran parte, anche dalle Banche che valutarono, erroneamente, sia l'immobile che la possibile restituzione del mutuo concesso, e non si vede il perché, pertanto, stante la perdita di valore che han subito i proprietari e le nuove imposte, che per quella crisi, si son dovuti accollare, perché oggi il solo debitore debba subire il danno derivante da quell'errata valutazione di entrambi!