

Impignorabilità della prima casa

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

Impignorabilità della prima casa da parte di Equitalia

Questo contributo è tratto da

La Suprema Corte di Cassazione, con la sentenza del 12 settembre 2014, n. 19270, ha contribuito ad **ampliare la tutela del diritto alla prima casa** stabilendone l'impignorabilità da parte di Equitalia, con estensione della validità della disposizione contenuta nel "Decreto del fare" anche per i procedimenti in corso.

L'articolo 52 del "Decreto del fare" ha modificato la formulazione dell'articolo 76 del d.P.R. 602/1973 (Espropriazione immobiliare), stabilendo che "l'agente della riscossione non dà corso all'espropriazione se **l'unico immobile di proprietà del debitore**, con esclusione delle abitazioni di lusso, (...) è adibito ad uso abitativo e lo stesso vi risiede anagraficamente". Tale norma è entrata in vigore il 22 giugno 2013.

Contrariamente alle conclusioni contenute nella nota del Ministero dell'economia e delle finanze - per il quale tale norma non ha effetto retroattivo e, pertanto, tutti i pignoramenti effettuati prima del 22 giugno 2013 dovevano considerarsi validi ed efficaci - la Suprema Corte ha esteso la non pignorabilità a tutti gli immobili soggetti ai procedimenti di Equitalia ancora in corso affermando che "dal momento che la norma disciplina il processo esecutivo esattoriale immobiliare, e non introduce un'ipotesi di **impignorabilità sopravvenuta del suo oggetto**, la mancanza di una disposizione transitoria comporta che debba essere applicato il principio per il quale, nel caso di successione di leggi processuali nel tempo, ove il legislatore non abbia diversamente disposto, in ossequio alla regola generale di cui all'art. 11 delle preleggi, la nuova norma disciplina non solo i processi iniziati successivamente alla sua entrata in vigore, ma anche i singoli atti ad essa successivamente compiuti, di processi iniziati prima della sua entrata in vigore, quand'anche la nuova disciplina sia più rigorosa per le parti rispetto a quella vigente all'epoca di introduzione del giudizio (così Cass. n. 3688/2011)".

Pertanto, "in tema di espropriazione immobiliare esattoriale, qualora sia stato eseguito il pignoramento immobiliare mediante la trascrizione e la notificazione dell'avviso di vendita ai sensi dell'art. 76 del d.P.R. n. 602 del 29 settembre 1973, ed il processo sia ancora pendente alla data del 21 agosto 2013 (di entrata in vigore dell'art. 52, comma 1, lett. g), del d.l. 21 giugno 2013 n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013 n. 98, ai sensi dell'art. 86 del decreto legge n. 69 del 2013, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 194, s.o. del 20 agosto 2013), l'azione esecutiva non può più proseguire e la trascrizione del pignoramento va cancellata, su ordine del giudice dell'esecuzione o per iniziativa dell'agente della

riscossione, se l'espropriazione ha ad oggetto l'unico immobile di proprietà del debitore, che non sia bene di lusso e sia destinato ad abitazione del debitore, il quale vi abbia la propria residenza anagrafica”.

Al riguardo, osservano i giudici della Suprema Corte, va richiamato il principio per il quale, **“qualora siano state proposte opposizioni esecutive, l'estinzione del processo esecutivo comporta la cessazione della materia del contendere per sopravvenuto difetto di interesse a proseguire il processo, rispetto alle opposizioni agli atti esecutivi ed alle opposizioni all'esecuzione che riguardano la pignorabilità dei beni. Il principio, espresso in riferimento all'estinzione tipica, ben può essere esteso all'estinzione c.d. atipica che si viene a determinare ogniqualvolta il processo esecutivo non possa proseguire per difetto di condizioni dell'azione di presupposti processuali** (Cass. n. 1353/2012)”.

Di conseguenza, “in caso di sopravvenuta improcedibilità dell'azione esecutiva avente ad oggetto l'unico immobile di proprietà del debitore da parte dell'agente della riscossione ai sensi dell'art. 76 del d.P.R. n. 602 del 29 settembre 1973 come novellato dall'art. 52, comma 1, lett. g), del d.l. 21 giugno 2013 n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013 n. 98, l'improcedibilità del processo esecutivo comporta la cessazione della materia del contendere sull'opposizione all'esecuzione concernente la pignorabilità del bene”.

L'estinzione del procedimento

L'art. 164 bis disp. att. c.p.c., introdotto dal d.l. 132/2014 (d.l. 12 settembre 2014, n. 132, “Misure urgenti di degiurisdizionalizzazione ed altri interventi per la definizione dell'arretrato in materia di processo civile”, convertito in legge 162/2014) dispone chiaramente **“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”.

In sintesi, il creditore resta insoddisfatto e il processo esecutivo si estingue per eccessi di ribasso che comportano un deprezzamento del valore del bene.

L'innovazione normativa ha previsto che, dopo una serie di ribassi di asta, se il prezzo battuto come base per l'esecuzione forzata dell'immobile si discosta troppo dall'effettivo valore di mercato, il giudice deve disporre la chiusura anticipata del processo esecutivo: ciò in quanto la compressione del diritto alla proprietà del debitore non può mai pregiudicare in modo irragionevole i suoi diritti della persona.

La relazione relativa al disegno di legge di conversione del d.l. 12 settembre 2014, n. 132 nel dare atto dell'introduzione di una “fattispecie di **chiusura anticipata del processo esecutivo per infruttuosità** (articolo 164 bis disp. att. del codice di procedura civile) 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”, specifica che, con riferimento alla neodisciplinata fattispecie, “Il giudice dell'esecuzione sarà chiamato a compiere una specifica valutazione (...) evitando che vadano avanti (con probabili pregiudizi erariali anche a seguito di azioni risarcitorie per danno da irragionevole durata del processo)

procedimenti di esecuzione forzata pregiudizievoli per il debitore ma **manifestamente non idonei a produrre il soddisfacimento degli interessi dei creditori** in quanto generatori di costi processuali più elevati del concreto valore di realizzo degli asset patrimoniali pignorati”.

La relazione precisa che l’ordinanza di chiusura anticipata per infruttuosità sarà impugnabile nelle forme dell’opposizione agli atti esecutivi. Tuttavia tale indicazione non è stata trasfusa in una norma di legge.

L’art. 164 bis disp. att. c.p.c. non può essere interpretato come deroga al disposto dell’art. 2740 c.c., in base al quale il debitore risponde dell’adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri.

Potrebbe interessarti anche I limiti al pignoramento dell'abitazione

Al contrario, la chiusura anticipata del processo esecutivo per infruttuosità entra in considerazione esclusivamente quando risulti che non è concretamente possibile, sulla base di un’attenta valutazione di tutti gli elementi del caso concreto, il soddisfacimento dei crediti attraverso la vendita dei beni pignorati e l’effettiva attuazione del disposto dell’art. 2740 c.c.

L’interesse tutelato dalla norma deve, pertanto, essere individuato in quello dell’amministrazione della giustizia ad evitare che proseguano sine die procedure esecutive inidonee a consentire il soddisfacimento degli interessi dei creditori, con **inutile dispendio di risorse**. È stato sottolineato che il fondamento della novità normativa risiede nella considerazione della limitatezza della risorsa processuale, che deve essere utilizzata in maniera tale da corrispondere ad un’utilità effettiva del creditore.

Ai fini dell’emissione del provvedimento di chiusura anticipata della procedura esecutiva, l’inidoneità rispetto al perseguimento dello scopo tipico, e la conseguente inutilità, deve apparire “manifesta”.

Vi è sostanziale accordo, tanto in dottrina quanto in giurisprudenza, in ordine alla qualificazione del provvedimento di chiusura anticipata del processo esecutivo per infruttuosità, in termini di cosiddetta “**estinzione atipica**”. Si tratta dell’ipotesi, legislativamente prevista, di quei provvedimenti di “chiusura anticipata del processo esecutivo” già contemplati in via generale dall’art. 187 bis disp. att. c.p.c.

Questo contributo è tratto da

<https://www.diritto.it/impignorabilita-della-prima-casa/>