

## **Riassunto**

L'elaborato in esame si pone l'obiettivo di analizzare la procedura di esecuzione immobiliare alla luce delle più significative riforme legislative che negli ultimi anni hanno modificato gli aspetti più rilevanti delle diverse fasi che la compongono.

Si è assistito, infatti, ad una intensa proliferazione di decreti legge che nell'ultimo decennio hanno inciso profondamente sulla disciplina in esame.

La tesi, in particolare, è sviluppata in tre capitoli volti ad offrire un'analisi degli aspetti più significativi della degli aspetti più significativi della procedura di esecuzione immobiliare.

Più precisamente, il primo capitolo affronta la disciplina codicistica generale soffermandosi sulle modifiche ad essa apportate dal PNRR, soffermandosi soprattutto sugli interventi relativi alla fase antecedente all'inizio dell'azione esecutiva e a quelli concernenti lo svolgimento delle procedure esecutive immobiliari.

Il secondo capitolo, invece, tratta del pignoramento immobiliare delineando con precisione e chiarezza il momento costitutivo del pignoramento immobiliare, la scelta dei beni da pignorare, l'ingiunzione e l'avvertimento al debitore e la domanda di conversione del pignoramento.

Il terzo capitolo, infine, è dedicato all'approfondimento delle modifiche apportate alla procedura di esecuzione immobiliare dalla legge 28 febbraio 2020 n. 8 che hanno trasformato in modo significativo l'art. 560 c.p.c., dedicato alle modalità della custodia degli immobili nonché la disciplina relativa all'attuazione forzata dell'ordine di liberazione e quella attinente i beni rinvenuti nell'immobile pignorato in fase di sgombero.

## BIBLIOGRAFIA

- Andrioli V., *“Commentario”*, vol. III, Jovane, 1954-1964;
- Ariola L., *Compendio di diritto processuale civile*, Simone, 2018;
- Battagliese M., *“La fase iniziale anteriore alla vendita”*, in *La nuova espropriazione forzata*, (diretto da C. Delle Donne), Zanichelli, Bologna, 2017;
- Bucolo F., *“Il processo esecutivo ordinario”*, Cedam, Padova, 1994;
- Calvosa C., *“Struttura del pignoramento e del sequestro conservativo”*, Giuffrè, Milano, 1953;
- Capponi B., *“Manuale di diritto dell’esecuzione civile”*, Giappichelli, Torino, 2016;
- Capponi B., *“Sul termine finale per la conversione del pignoramento immobiliare”*, in *Giur. merito*, 1986;
- Castoro P., *“Il processo di esecuzione nel suo aspetto pratico”*, Giuffrè, 2017;
- Castoro V., *“Il processo di esecuzione nel suo aspetto pratico”*, Giuffrè, 2019;
- Comoglio P., *Processo civile telematico e codice di rito. Problemi di compatibilità e suggestioni evolutive*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, n. 3/2015;
- Gramaglia D., *Manuale breve diritto processuale civile*, 2021;
- Luiso F.P., *“Diritto processuale civile”*, Giuffrè, 2022;
- Mandrioli C., *“Diritto processuale civile”*, vol. IV, XXVI ed., Giappichelli, Torino, 2017, p. 152
- Pellegrino A., *“Il processo di esecuzione immobiliare”*, Giuffrè, Milano, 2001;
- Ricci V., *“La connessione nel processo esecutivo”*, Giuffrè, Milano, 1986;
- Riva M., *“Il limite temporale della proponibilità dell’istanza di conversione del pignoramento nell’espropriazione immobiliare”*, in *Riv. dir. proc. civ.*, 1994;
- Ronco A., *“Commento sub art. 495 c.p.c.”*, in *“Le recenti riforme del processo civile”*, (diretta da Chiarloni), tomo I, Zanichelli, Torino, 2007;
- Saletti A., *“Commento sub art. 495 c.p.c.”* in *“Le nuove riforme dell’esecuzione forzata”*, (Saletti V.), Giappichelli, Torino, 2016;

Saletti, A. “*Commento sub art. 492 c.p.c.*” in “*Le nuove riforme dell’esecuzione forzata*”, (Saletti-Vanz-Vincere), Giappichelli, Torino, 2016;

Satta V.S., “*Commentario al codice di procedura civile*”, p. 345. 16 e Tarzia G., *L’oggetto del processo di espropriazione*, Giuffrè, Milano, 1961;

Satta V.S., Punzi C., “*Diritto processuale civile*”, a cura di Punzi, XIII ed., Cedam, Padova, 2000;

Soldi A.M., *Manuale sull’esecuzione forzata*, CEDAM, 2022;

Spada M.L., “*Il pignoramento immobiliare e il riformato sistema di conversione*”, in *Annali 2019 dipartimento jonico*;

Tarzia G., “*Il bene immobile nel processo esecutivo*”, in *Riv. dir. proc.*, 1978;

Toffolo F.P., “*La conversione del pignoramento*”, in “*Processo di esecuzione*”, (a cura di Cardino Romeo), Cedam, Milano, 2018;

Verde G., “voce *Pignoramento mobiliare diretto e immobiliare*”, in *Enc. del diritto*, vol. XXXIII, Giuffrè, 1983;

Vigorito F., *Gli interventi sul processo esecutivo previsti dal ddl delega AS 1662/XVIII collegato al Piano nazionale di ripresa e resilienza*, questione giustizia, 2021;

Ziino S., *Esecuzione forzata e intervento dei creditori*, Themis, 2004;

## **SITOGRAFIA**

<https://giustiziacivile.com/giustizia-civile-riv-trim/la-salvaguardia-delle-ragioni-del-creditore-bilanciamento-di-interessi;>

[https://webstat.giustizia.it/Analisi%20e%20ricerche/La%20durata%20dei%20procedimenti%20civili.pdf;](https://webstat.giustizia.it/Analisi%20e%20ricerche/La%20durata%20dei%20procedimenti%20civili.pdf)

<https://www.altalex.com/guide/pignoramento-immobiliare>, 2020;

<https://www.debitobancario.it/espropriazione-forzata-esecuzione-in-forma-specifica-differenze-fasi/>

[https://www.diritto.it/atto-pignoramento-contenuto/;](https://www.diritto.it/atto-pignoramento-contenuto/)

<https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legge:2012-10-18;179~art16bis!vig=>

[https://www.senato.it/leg/18/BGT/Schede/Ddliter/testi/52664\\_testi.htm](https://www.senato.it/leg/18/BGT/Schede/Ddliter/testi/52664_testi.htm);

[www.judicium.it/la-misura-coercitiva-di-cui-allart-614-bis-c-p-c/](http://www.judicium.it/la-misura-coercitiva-di-cui-allart-614-bis-c-p-c/));

[www.inexecutivis.it](http://www.inexecutivis.it), 2018;

### **GIURISPRUDENZA**

Cass. Civ. n. 4612 del 1985;

Cass. Civ. n. 7108 del 2015;

Cass. Civ. n. 8236 del 1993;

Cass. Civ. n. 8250 del 2009;

**UNIVERSITA' TELEMATICA "e-Campus"**

**Facoltà di GIURISPRUDENZA**

**Corso Di Laurea in SERVIZI GIURIDICI**

**LA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE TRA PRASSI E  
RIFORME**

**Relatore: Prof. MERONE Aniello**

**Tesi di Laurea di**

**Salvatore Iuculano  
Matricola n.2508172**

**ANNO ACCADEMICO 2022/2023**

ALLEGATO "B"

AUTORIZZAZIONE ALLA CONSULTAZIONE DELLA TESI DI LAUREA

Io sottoscritto Salvatore Iuculano, matricola n.2508172 nato a Palermo il 27 aprile 1986 autore della tesi dal titolo "LA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE TRA PRASSI E RIFORME"

● **AUTORIZZO**

○ NON AUTORIZZO

la consultazione della tesi stessa, fatto divieto di riprodurre, parzialmente o integralmente, il contenuto.

Dichiara inoltre di:

● **AUTORIZZARE**

○ NON AUTORIZZARE

per quanto necessita l'universita telematica e-Campus, ai sensi della legge n. 196/2003, al trattamento, comunicazione, diffusione e pubblicazione in Italia e all'estero dei propri dati personali per le finalita ed entro i limiti illustrati dalla legge.

Data 12 ottobre 2023

Firma

*Salvatore Iuculano*

## **DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'**

Il sottoscritto Salvatore Iuculano, nato a Palermo il 27 aprile 1986, residente ad Altavilla Milicia (PA) in via Trapani nr.8, Matricola nr. 2508172 iscritto alla Facoltà di Giurisprudenza, corso di Laurea in Servizi Giuridici L-14, consapevole delle sanzioni penali e delle altre conseguenze previste per il caso di dichiarazione mendace, così come stabilito dagli artt. 75 e 76 D.P.R. 445/2000,

### **DICHIARO**

che la tesi su CD-ROM è conforme alla copia a stampa in tutte le sue parti.

Palermo, lì 12 ottobre

Firma

*Iuculano Salvatore*

## **INDICE**

### **INTRODUZIONE**

#### **CAPITOLO I**

##### **L'ESECUZIONE FORZATA TRA IERI E OGGI**

1. L'esecuzione forzata
2. Esecuzione forzata e concorso dei creditori
3. Le procedure esecutive nel PNRR
4. Le proposte di modifica: la fase antecedente all'inizio dell'azione esecutiva
5. Le principali modifiche connesse allo svolgimento delle procedure esecutive immobiliari

#### **CAPITOLO II**

##### **IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

1. Il momento costitutivo del pignoramento immobiliare
2. La scelta dei beni da pignorare
3. L'ingiunzione e l'avvertimento al debitore
4. La domanda di conversione del pignoramento

#### **CAPITOLO III**

##### **LA CUSTODIA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI DALLE LEGGE N. 8 DEL**

##### **2020 IN POI**

1. Le novità introdotte dalla legge 28 febbraio 2020 n. 8
2. Le modifiche introdotte dalla legge del 2020 e il nuovo art. 560 c.p.c.
3. L'attuazione forzosa dell'ordine di liberazione
4. I beni rinvenuti nell'immobile pignorato in fase di sgombero

Conclusioni

Bibliografia e sitografia



## Introduzione

L'ordinamento nazionale prevede che il diritto di proprietà e i diritti reali possono essere oggetto di esecuzione nelle forme della espropriazione immobiliare.

Si tratta di un procedimento complesso la cui origine si rintraccia nell'atto di pignoramento notificato al debitore e trascritto secondo quanto previsto dall'art. 555 co. 1 c.p.c. e che consta di diverse attività anche parecchio complicate.

Il pignoramento è preceduto da una fase finalizzata all'ottenimento del titolo esecutivo necessario per effettuare l'iscrizione al ruolo della procedura, che deve avvenire non oltre 15 giorni dal pignoramento.

Dalla trascrizione nei pubblici registri dell'atto di pignoramento derivano conseguenze rilevanti sia dal punto di vista sostanziale che processuale come l'opponibilità del pignoramento ai terzi e ad eventuali creditori concorrenti o la possibilità, per il Giudice dell'esecuzione, di procedere all'emissione dell'ordinanza che autorizza la vendita dei beni colpiti da detto pignoramento.

Il punto centrale della procedura in esame è la fase dedicata alla vendita forzata, più volte modificata, alla quale partecipano diversi soggetti con ruoli e competenze differenti.<sup>1</sup>

In particolare, il Giudice dell'Esecuzione, scelto nel rispetto dei criteri di competenza dettati all'art. 26 c.p.c., funge da "direttore dell'espropriazione, pronunciandosi, di regola, mediante ordinanza salvo specifici casi in cui si pronuncia mediante decreto".<sup>2</sup>

Il Giudice con decreto nomina il custode che dovrà, secondo quanto disposto dal legislatore, "controllare la regolarità dell'operato del creditore procedente e immettersi

---

<sup>1</sup>Per approfondimento vedi d.l. n. 83/2015, convertito in legge n. 132 del 6/8/2015

<sup>2</sup>Briganti E., *Esecuzioni immobiliari: il ruolo del Professionista Delegato e il controllo sul suo operato*, in aula civile, 2019

nel possesso dell'immobile conservandolo ed amministrandolo nelle more del procedimento, rapportandosi con il debitore".<sup>3</sup>

Tuttavia, il Giudice può nominare come custode lo stesso debitore, autorizzandolo a permanere nell'immobile.

Alla prima udienza di comparizione, qualora il debitore non abbia richiesto la conversione del pignoramento, salvo eventuali opposizioni all'esecuzione o agli atti esecutivi e salvo irregolarità, il Giudice, mediante ordinanza, autorizzerà la vendita dell'immobile al prezzo base individuato dal Consulente Tecnico all'interno della perizia, delegando l'espletamento di tali operazioni ad un Professionista (notaio, avvocato o commercialista) e, al contempo specificando le condizioni da seguire pedissequamente nel subprocedimento di vendita.

La prassi degli ultimi anni ha messo in evidenza l'esigenza di attribuire più poteri possibili a soggetti diversi dal giudice, ai professionisti delegati, in conformità con la disposizione ex art. 591 bis c.p.c. secondo cui "le vendite immobiliari dovranno sempre essere delegate al Professionista, salvo casi eccezionali nei quali il Giudice, sentiti e creditori, ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti".<sup>4</sup>

Il procedimento di esecuzione forzata ed in particolare nella forma della esecuzione immobiliare, "in ragione della centralità della realizzazione coattiva del credito ai fini della competitività del sistema paese", ha assunto un ruolo centrale nell'elaborazione del piano nazionale di ripresa e resilienza.<sup>5</sup>

Infatti, nel PNRR sono indicati diversi interventi finalizzati a "rendere più celere e spediti i procedimenti esecutivi".

---

<sup>3</sup>ibidem

<sup>4</sup>Art. 591 bis co. 1 c.p.c.

<sup>5</sup>Cataldi G., *La vendita diretta*, in *Questione giustizia.it*, 2023

Infatti, la pandemia che ha colpito anche il nostro paese nella primavera del 2019 ha dato origine a una stagione di rilevanti riformi anche di natura processuale allo scopo di superare tutti i vizi e le disomogeneità che la proliferazione normativa aveva creato negli anni passati.

Tuttavia, anche gli interventi emergenziali hanno dato origine a una confusione normativa rilevante che ha reso necessario l'intervento della Corte Costituzionale oltre che, ovviamente, modifiche legislative in fase di conversione.

Un ambito di particolare confusione è quello relativo al processo esecutivo mobiliare, immobiliare e presso terzi, in quanto si è cercato di introdurre “strumenti di accelerazione delle procedure esecutive e, contemporaneamente, di offrire al debitore possibili soluzioni volte a superare la situazione di difficoltà in cui si è venuto a trovare”.

Purtroppo, i risultati di tali interventi non possono certo dirsi del tutto favorevoli anzi per lo più gli strumenti dal legislatore individuati spesso collidevano con la realizzazione di tali obiettivi in concreto.