



PATRIMONIO E PROCEDURE · ESECUZIONI IMMOBILIARI

Aste immobiliari e riforma Cartabia

Quando un immobile finisce in esecuzione forzata, il suo valore comincia a scendere: ogni asta deserta autorizza un ribasso fino a un quarto e, dopo il quarto esperimento andato deserto, fino alla metà. La riforma Cartabia (D.Lgs. 149/2022) ha introdotto lo strumento che può fermare questa discesa: la vendita diretta, con cui il debitore porta al giudice un compratore disposto a pagare almeno il valore di stima (artt. 568-bis e 569-bis c.p.c., riscritti dal correttivo D.Lgs. 164/2024). Questo Quaderno spiega come funziona davvero il mondo delle aste: come si partecipa a una vendita telematica, cosa si compra realmente tra perizia, occupazioni e gravami, quali imposte si pagano; e poi la vendita diretta nei dettagli, i termini, la cauzione, l'opposizione dei creditori, e il confine che molti ignorano, perché quando a pignorare è l'Agenzia delle Entrate Riscossione le regole cambiano completamente: lì operano l'impignorabilità dell'unica casa di abitazione (art. 76 DPR 602/1973, Cass. n. 32759/2024) e la vendita a cura dello stesso debitore con il consenso dell'ente (art. 52, comma 2-bis). Con i numeri del mercato delle aste, i tempi giusti per muoversi e le indicazioni operative per proprietari, investitori e agenti.

Nel 2025 sono finiti all'asta in Italia 74.625 lotti immobiliari, più della metà abitazioni. Dietro ogni fascicolo c'è un patrimonio che rischia di disperdersi tra ribassi, tempi lunghi e mosse sbagliate. La differenza tra subire la procedura e governarla sta in due cose: sapere quale procedura si ha davanti, perché l'esecuzione ordinaria e quella esattoriale rispondono a regole diverse, e muoversi nel momento in cui la legge lo consente, non dopo. Questo Quaderno mette in fila le regole verificate alla fonte, gli esempi numerici dichiarati e le scadenze che decidono l'esito, senza promettere scorciatoie che non esistono.

SCHEDA DEL DOCUMENTO

Titolo	Aste immobiliari e riforma Cartabia: la vendita diretta e le nuove regole delle esecuzioni
Categoria	Patrimonio e Procedure · Guida operativa
Versione	1.0 · Chiusura redazionale: 23 luglio 2026 · Pubblicazione: metà settembre 2026
Metodo di verifica	Verifica puntuale di norme, prassi e giurisprudenza su fonti istituzionali e banche dati giuridiche (Normattiva, Gazzetta Ufficiale, portali giuridici qualificati), effettuata alla data di chiusura redazionale
Destinatari	Proprietari e debitori esecutati, investitori, agenti e operatori immobiliari, consulenti del credito
Quaderni USEC collegati	N.08 «Proteggere l'immobile dai creditori»; N.13 «Valutazione VIP Report»; N.21 e N. 22 «Garanzie»; N.23 «Mutui 2026»; N.30 «Contratti sotto condizione»
A cura di	USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari

▲ AVVISO AL LETTORE

Questo Quaderno espone la disciplina vigente alla data di chiusura redazionale (23 luglio 2026), citata per estremi verificati: la legge delega 26 novembre 2021, n. 206; il D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 (riforma Cartabia), applicabile ai procedimenti instaurati dopo il 28 febbraio 2023; il correttivo D.Lgs. 31 ottobre 2024, n. 164, in vigore dal 26 novembre 2024; gli artt. 568-bis, 569-bis e le altre norme del codice di procedura civile richiamate; il DPR 29 settembre 1973, n. 602 per la riscossione esattoriale; le norme sulla vendita telematica (art. 569, quarto comma, c.p.c. e D.M. 32/2015) e le disposizioni fiscali sull'acquisto in asta; le pronunce della Corte Costituzionale e della Corte di Cassazione indicate per numero, sezione e data. È un documento informativo e divulgativo: non costituisce parere legale e non sostituisce l'avvocato sul caso concreto. Chi ha ricevuto un pignoramento ha davanti termini processuali brevi e perentori: la lettura di questo Quaderno serve a capire, non a rinviare la difesa tecnica.

NOTA METODOLOGICA

Ogni affermazione è ancorata alla fonte primaria. Le norme sono citate per tipo, numero, anno e articolo; le pronunce di legittimità per numero, sezione e data. In coda a ciascun capitolo una riga «Fonti» collega le affermazioni del capitolo ai relativi riferimenti. Gli esempi numerici sono scenari illustrativi dichiarati, costruiti come calcoli aritmetici sulle regole di legge, non vicende reali. I dati di mercato sono riferiti alla fonte che li ha elaborati. Sulla vendita diretta non risultano, alla data di chiusura redazionale, pronunce di legittimità consolidate: l'istituto è recente e la prassi si sta formando nei tribunali; dove la norma lascia margini interpretativi, lo si dichiara espressamente invece di presentare una lettura come certa.

Premessa · Un mercato che vale miliardi, una riforma che cambia le regole

Le esecuzioni immobiliari non sono un tema di nicchia per addetti ai lavori. Nel 2025 sono transitati per le aste giudiziarie italiane **74.625 lotti** (in calo del 4,9% sui 78.477 del 2024), per un controvalore complessivo a base d'asta di oltre **11,2 miliardi di euro**; più della metà dei lotti, il 51,4%, è costituita da abitazioni (elaborazione RINA Prime Ares 2.0 su dati del Ministero della Giustizia, Associazione T6, Nomisma e Cerved). Dietro questi numeri ci sono famiglie che rischiano la casa, creditori che attendono, e investitori che cercano occasioni. La riforma Cartabia ha ridisegnato il processo esecutivo con un obiettivo dichiarato dalla legge delega: procedure più rapide e **massima valorizzazione del bene**, perché un immobile svenduto danneggia tutti, il debitore che resta con il debito residuo e il creditore che incassa meno.

Questo Quaderno percorre le quattro domande che contano. Primo: **come funziona oggi** un'esecuzione immobiliare, con i tempi e gli attori ridisegnati dalla riforma. Secondo: **come si partecipa a un'asta** da compratori informati, dalla perizia al saldo, con i vantaggi veri e i rischi che nessun annuncio racconta. Terzo: **come si ferma la discesa del prezzo**, con la vendita diretta che consente di vendere al valore di stima prima che la macchina dei ribassi si metta in moto. Quarto: **cosa cambia quando il creditore è il Fisco**, perché il pignoramento dell'Agenzia delle Entrate Riscossione segue un binario proprio, con protezioni che l'esecuzione ordinaria non conosce e con una via d'uscita, la vendita a cura del debitore, che esiste dal 2011 ma resta poco conosciuta.

LE PAROLE CHIAVE, TRADOTTE

Otto termini ricorrono in tutto il Quaderno. Qui sono spiegati in linguaggio comune, una volta per tutte.

- **Pignoramento:** l'atto con cui il bene viene vincolato alla procedura: da quel momento il proprietario non può più venderlo liberamente, ma non ha ancora perso la proprietà.
- **Giudice dell'esecuzione:** il magistrato che dirige la procedura, decide come vendere e a chi trasferire il bene.
- **Custode giudiziario:** il soggetto nominato dal giudice per conservare e gestire l'immobile pignorato, spesso anche per accompagnare le visite dei potenziali offerenti.
- **Valore di stima:** il valore dell'immobile fissato dal perito nominato dal giudice; è la base da cui parte la vendita.
- **Esperimento di vendita:** ogni singolo tentativo d'asta. Se nessuno offre, l'esperimento è «deserto» e il prezzo può scendere.
- **Aggiudicazione:** il momento in cui l'offerta migliore vince; il trasferimento vero e proprio avviene dopo, con il decreto di trasferimento firmato dal giudice, che cancella pignoramenti e ipoteche.
- **Vendita diretta:** il nuovo canale (artt. 568-bis e 569-bis c.p.c.) con cui il debitore porta al giudice un'offerta di acquisto ad almeno il valore di stima, saltando il meccanismo dei ribassi.
- **Riscossione esattoriale:** il recupero dei debiti verso il Fisco e gli enti pubblici affidato all'Agenzia delle Entrate Riscossione (AdER), che segue regole proprie (DPR 602/1973), diverse da quelle del codice di procedura civile.

Cosa trovate in questo Quaderno

PARTE I · IL QUADRO	PARTE II · DENTRO L'ASTA	PARTE III · LA VENDITA DIRETTA	PARTE IV · IL FRONTE ESATTORIALE E LE MOSSE
1. La riforma Cartabia in una pagina	4. Come si partecipa: l'asta telematica passo per passo	8. L'istituto: l'art. 568-bis c.p.c.	12. Il pignoramento esattoriale: un altro campo di gioco
2. L'esecuzione immobiliare dopo la riforma: tempi e attori	5. Cosa si compra davvero: perizia, occupazione, gravami	9. Il procedimento: l'art. 569-bis c.p.c.	13. La prima casa davanti al Fisco
3. Il nodo del valore: come un'asta erode il patrimonio	6. Costi, imposte e convenienza reale	10. Il correttivo del 2024: le regole di oggi	14. Vendere da soli anche con il Fisco: l'art. 52, comma 2-bis
	7. Prima di offrire: le sette domande di un'analisi seria	11. Convenienze e cautele per debitore, offerente e creditori	15. Il debitore consumatore · 16. Timing e mappa delle mosse
			17. Indicazioni operative e checklist · 18. Domande e risposte · 19. Conclusioni · Fonti

Tra gli strumenti operativi di questo numero: la sequenza operativa per partecipare a un'asta telematica e il finanziamento dell'aggiudicatario ex art. 585 c.p.c. (capitolo 4), le regole su vizi, occupazioni, gravami e spese condominiali (capitolo 5), le imposte d'asta con il meccanismo del prezzo-valore (capitolo 6), le sette domande dell'analisi da completare prima di depositare l'offerta, con la regola della soglia scritta (capitolo 7), la sequenza completa della vendita diretta con i termini del correttivo 2024 (capitoli 8, 9 e 10), il confronto numerico dichiarato tra asta ordinaria e vendita a valore di stima (capitolo 11), le quattro condizioni dell'impignorabilità della prima casa verso il Fisco (capitolo 13), la procedura di vendita con il consenso dell'Agenzia delle Entrate Riscossione (capitolo 14), la mappa dei tempi utili per ciascuna mossa (capitolo 16) e la checklist documentale per profilo (capitolo 17).

PARTE I · IL QUADRO

1.**La riforma Cartabia in una pagina**

La riforma del processo civile porta il nome della Ministra della Giustizia che l'ha guidata, Marta Cartabia, e si compone di due tappe normative. La prima è la **legge delega 26 novembre 2021, n. 206**, con cui il Parlamento ha fissato i principi: ridurre i tempi della giustizia civile e, per le esecuzioni, favorire la vendita dei beni al miglior valore possibile. La seconda è il **D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149**, che ha riscritto ampie parti del codice di procedura civile; per effetto della Legge di Bilancio 2023 (L. 197/2022) le nuove regole si applicano, in via generale, ai **procedimenti instaurati dopo il 28 febbraio 2023**.

A distanza di due anni è arrivata la manutenzione: il **correttivo D.Lgs. 31 ottobre 2024, n. 164**, in vigore dal **26 novembre 2024**, ha messo mano proprio agli istituti che qui interessano, riscrivendo in profondità la vendita diretta per renderla effettivamente utilizzabile (capitolo 10).

Per chi possiede, compra o intermedia immobili, la riforma tocca tre corde. La prima è il **tempo**: termini più stretti per i creditori e un calendario serrato per i professionisti delegati alle vendite. La seconda è il **valore**: la vendita diretta nasce per evitare che il patrimonio si disperda nei ribassi d'asta. La terza è la **trasparenza**: la vendita telematica è ormai lo standard e le informazioni sulle procedure sono pubbliche sul Portale delle Vendite Pubbliche.

FONTI · L. 206/2021 · D.Lgs. 149/2022 · L. 197/2022 · D.Lgs. 164/2024

2.

L'esecuzione immobiliare dopo la riforma: tempi e attori

Il percorso di un'esecuzione immobiliare ordinaria, quella promossa da una banca, da un condominio o da qualsiasi creditore privato munito di titolo esecutivo, si può leggere come una sequenza di stazioni. La riforma non ha cambiato la sequenza, ma ha stretto i tempi e ridistribuito i compiti.

FASE	COSA ACCADE E COSA È CAMBIATO
Precetto e pignoramento	Il creditore intima il pagamento (precetto) e poi notifica e trascrive il pignoramento. La formula esecutiva è stata abolita: oggi basta la copia del titolo attestata conforme (art. 475 c.p.c. riformato). La ricerca telematica dei beni del debitore (art. 492-bis c.p.c.) si chiede ora direttamente all'ufficiale giudiziario.
Documentazione	Il creditore deposita la certificazione ipotecaria e catastale entro 45 giorni (termine ridotto dai 60 precedenti, art. 567 c.p.c.), con decorrenza anticipata: la macchina parte prima.
Custodia	Il giudice nomina un custode scelto dagli elenchi previsti dalle disposizioni di attuazione o l'Istituto Vendite Giudiziarie; il custode può attuare la liberazione dell'immobile in forma semplificata, senza le formalità dell'art. 605 c.p.c. (artt. 559 e 560 c.p.c.).
Stima e udienza	Il perito stima l'immobile; all'udienza ex art. 569 c.p.c. il giudice dispone la vendita. È prima di questa udienza che si gioca la finestra della vendita diretta (capitolo 8).
Vendita delegata	La vendita è di regola affidata a un professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista, art. 591-bis c.p.c.). Dopo la riforma, con l'ordinanza di vendita il giudice dispone lo svolgimento, entro un anno, di almeno tre esperimenti di vendita , che il delegato è tenuto a eseguire; contro gli atti del delegato è previsto il reclamo entro 20 giorni dal compimento dell'atto o, se successiva, dalla sua conoscenza (art. 591-ter c.p.c.). La modalità telematica è lo standard operativo.
Trasferimento e riparto	All'aggiudicazione segue il versamento del saldo prezzo e il decreto di trasferimento del giudice, che cancella pignoramenti e ipoteche. Il professionista delegato predispone il progetto di distribuzione delle somme (art. 596 c.p.c. riformato).

CHI FA COSA: LA BUSSOLA DEGLI INTERLOCUTORI

Nella pratica, sbagliare interlocutore fa perdere settimane preziose. Il **giudice dell'esecuzione** decide su vendita diretta, conversione del pignoramento e opposizioni. Il **professionista delegato** gestisce le aste: offerte, gare, aggiudicazioni. Il **custode** è il riferimento per l'accesso all'immobile e per le visite. Chi vuole formulare un'offerta guarda al delegato; chi vuole attivare la vendita diretta deve rivolgersi, tramite il proprio difensore, al giudice dell'esecuzione, e deve farlo prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. Nel pignoramento esattoriale, invece, l'interlocutore è l'Agenzia delle Entrate Riscossione (capitoli 12 e 14).

FONTI · artt. 475, 492-bis, 559, 560, 567, 569, 591-bis, 591-ter, 596 c.p.c., come modificati dal D.Lgs. 149/2022 e dal D.Lgs. 164/2024

3.

Il nodo del valore: come un'asta erode il patrimonio

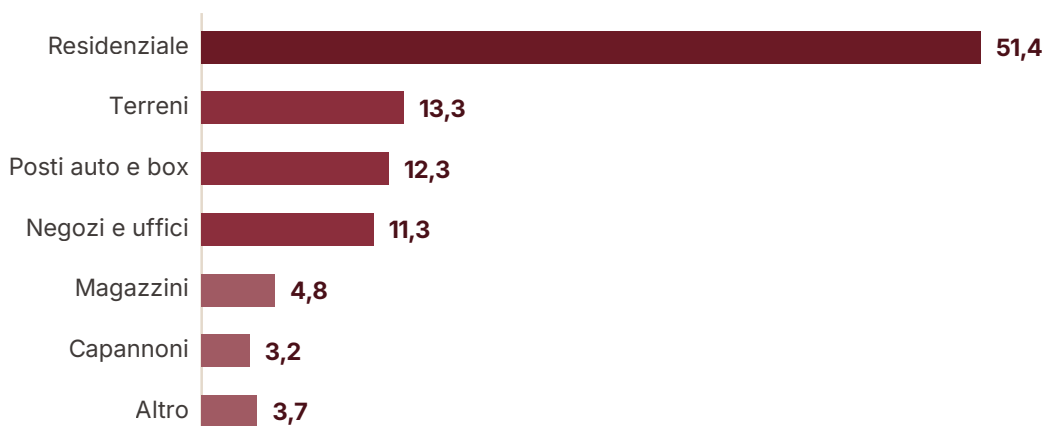
Il meccanismo che la vendita diretta vuole disinnescare è scritto in due articoli del codice. Il primo è l'**art. 571 c.p.c.**: in ogni esperimento di vendita è efficace anche l'offerta inferiore al prezzo base, purché non di oltre un quarto. Il secondo è l'**art. 591 c.p.c.**: se l'asta va deserta, il giudice (o il delegato) può ribassare il prezzo base **fino a un quarto**, e dopo il quarto esperimento deserto **fino alla metà**. La combinazione dei due produce una discesa rapida.

SCENARIO ILLUSTRATIVO DICHIARATO · LA DISCESA DEL PREZZO IN TRE ASTE DESERTE

Immobile stimato **200.000 €**. Primo esperimento a base 200.000 €: deserto. Ribasso di un quarto: base **150.000 €**, deserto. Ancora un quarto: base **112.500 €**. A questo punto è efficace un'offerta minima di **84.375 €** (il prezzo base meno un quarto, art. 571 c.p.c.): il 42% della stima. Se anche il quarto esperimento andasse deserto, il ribasso potrebbe arrivare alla metà. È un calcolo aritmetico sulle regole di legge, non un caso reale: ma è esattamente la traiettoria che ogni procedura può percorrere, e che spiega perché il tempo lavora contro il valore.

La fotografia del mercato conferma la scala del fenomeno. Nel 2025 i lotti transitati in asta sono stati 74.625, con una base d'asta complessiva di 11,26 miliardi di euro a fronte di offerte minime ammissibili per 8,44 miliardi: la sola meccanica processuale mette in conto, in partenza, uno sconto potenziale di quasi tre miliardi. La composizione dei lotti mostra che il fenomeno riguarda soprattutto le case.

LOTTI IN ASTA 2025 PER TIPOLOGIA (%)



Composizione dei 74.625 lotti in asta nel 2025. «Altro» comprende cantieri, strutture ricettive e tipologie residuali. Elaborazione RINA Prime Ares 2.0 su dati Ministero della Giustizia, Associazione T6, Nomisma e Cerved.

C'è un secondo effetto, meno visibile: quando l'immobile si vende sotto il valore, il ricavato può non bastare a coprire il debito, e il debitore, che ha perso la casa, **resta debitore per la differenza**. È il peggiore degli esiti possibili, ed è la ragione per cui la legge delega ha chiesto strumenti di liquidazione più efficienti. Il principale è la vendita diretta, a cui è dedicata la Parte III.

FONTI · artt. 571 e 591 c.p.c. · L. 206/2021 · Dati 2025: RINA Prime Ares 2.0 su dati Ministero della Giustizia, T6, Nomisma, Cerved

PARTE II · DENTRO L'ASTA

4.

Come si partecipa: l'asta telematica passo per passo

Dal **10 aprile 2018** la vendita forzata degli immobili avviene, salvo che sia pregiudizievole per i creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, **con modalità telematiche** (art. 569, quarto comma, c.p.c.). Le regole tecniche sono nel **D.M. 26 febbraio 2015, n. 32**, che prevede tre formati: la vendita **sincrona** (tutti collegati in contemporanea, rilanci in tempo reale), la **sincrona mista** (offerte sia telematiche sia cartacee, gara in contemporanea) e l'**asincrona** (rilanci entro una finestra temporale di più giorni, con avvisi via posta elettronica). La vetrina ufficiale è il **Portale delle Vendite Pubbliche** (pvp.giustizia.it), istituito dal D.L. 83/2015: lì la pubblicità è obbligatoria, al punto che la sua omissione per causa imputabile al creditore determina l'estinzione della procedura (art. 631-bis c.p.c.).

PASSO	COSA FARE, IN CONCRETO
1. Trovare il lotto	Sul Portale delle Vendite Pubbliche si consultano avviso di vendita, perizia di stima integrale e ordinanza: sono pubblici e gratuiti. L'avviso indica prezzo base, offerta minima, cauzione, modalità e data della gara.
2. Visitare l'immobile	La visita si prenota tramite il custode giudiziario , di regola direttamente dal Portale: è un diritto dell'interessato, e nessuna offerta seria si fa senza sopralluogo.
3. Presentare l'offerta	Offerta entro il termine dell'avviso, con cauzione non inferiore al decimo del prezzo offerto. È efficace anche l'offerta fino a un quarto sotto il prezzo base (art. 571 c.p.c.). Per l'offerta telematica servono identità digitale e firma elettronica secondo le regole del gestore.
4. La gara	Con più offerte valide si apre la gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta. Nella modalità asincrona i rilanci si susseguono per giorni; in quella sincrona si chiude in seduta.
5. Saldo e trasferimento	L'aggiudicatario versa il saldo nel termine fissato dall'avviso (nella prassi fino a 120 giorni, non prorogabile). Seguono decreto di trasferimento e consegna.

COMPRARE ALL'ASTA CON IL MUTUO: L'ART. 585 C.P.C.

Chi non dispone dell'intero prezzo può finanziarsi: la legge consente di versare il saldo con somme erogate da una banca a titolo di **mutuo garantito da ipoteca di primo grado sullo stesso immobile aggiudicato**. Il contratto deve prevedere il versamento diretto delle somme in favore della procedura; il decreto di trasferimento indica l'atto di finanziamento e il conservatore trascrive il decreto solo unitamente all'iscrizione dell'ipoteca della banca. In pratica: il mutuo «per l'asta» esiste, ma va istruito con la banca **prima** della gara, perché i novanta o centoventi giorni del saldo non bastano a chi parte da zero.

▲ SE L'AGGIUDICATARIO NON PAGA: LA CAUZIONE NON TORNA

Il saldo prezzo non è un'intenzione: è un obbligo a termine. Se non viene versato, il giudice dichiara la **decadenza** dell'aggiudicatario e la **perdita della cauzione** a titolo di multa; se dalla nuova vendita si ricava, cauzione compresa, meno di prima, l'inadempiente paga anche la **differenza** (art. 587 c.p.c.). Offrire senza avere la provvista, o senza avere già impostato il mutuo, è il modo più costoso di partecipare a un'asta.

Un'ultima indicazione di metodo, valida per tutti i profili di lettore. La partecipazione a un'asta si prepara **a ritroso dal termine per le offerte**: la visita con il custode va prenotata con settimane di anticipo, l'identità digitale e la firma elettronica vanno verificate prima (attivarle all'ultimo momento è un classico che brucia le offerte), la provvista per la cauzione dev'essere liquida al deposito e l'eventuale istruttoria di mutuo va aperta con la banca ancora prima. Per chi assiste un cliente, agente o consulente, il valore aggiunto sta proprio qui: trasformare l'avviso di vendita in un calendario di adempimenti, perché in asta non esistono proroghe di cortesia.

FONTI · art. 569, co. 4, c.p.c. (modalità telematiche, operative dal 10 aprile 2018) · D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 · D.L. 83/2015 (Portale delle Vendite Pubbliche) · artt. 571, 585, 587, 631-bis c.p.c.

5.

Cosa si compra davvero: perizia, occupazione, gravami

L'acquisto in asta non è un acquisto qualunque, e la differenza va conosciuta prima, non scoperta dopo. La regola che sorprende di più è l'**art. 2922 del codice civile**: nella vendita forzata **non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa**, e non è ammessa la rescissione per lesione. Se dopo il decreto di trasferimento emergono difetti, infiltrazioni, impianti irregolari, non c'è un venditore a cui chiedere conto. Il contrappeso è la **perizia di stima** redatta dall'esperto nominato dal giudice (art. 173-bis disp. att. c.p.c.), che fotografa identificazione, stato di possesso, situazione urbanistico-edilizia e vincoli: va letta integralmente, e il sopralluogo con il custode serve a riscontrarla.

Immobile occupato: i tre scenari

Il primo scenario è l'immobile **occupato dal debitore**: la liberazione è gestita dentro la procedura, con l'attuazione semplificata affidata al custode (art. 560 c.p.c.), senza che l'aggiudicatario debba avviare uno sfratto. Il secondo è l'immobile **locato con titolo opponibile**: la locazione con data certa anteriore al pignoramento vincola l'acquirente (art. 2923 c.c.), che subentra come locatore e attende le scadenze contrattuali; il canone sensibilmente inferiore al giusto prezzo (oltre un terzo in meno) però non è opponibile. Il terzo è l'occupazione **senza titolo opponibile**: anche qui la strada passa per la procedura e per l'ordine di liberazione, con tempi da mettere in conto nella valutazione di convenienza.

Gravami e spese: cosa si cancella e cosa resta

Il decreto di trasferimento ordina la **cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie** (art. 586 c.p.c.): è l'effetto «purgativo» che rende l'acquisto in asta più pulito di molti acquisti ordinari. Non tutto però si purga: per le **spese condominiali** chi subentra risponde in solido con il precedente proprietario dei contributi dell'**anno in corso e di quello precedente** (art. 63, quarto comma, disp. att. c.c.), regola che la Cassazione ha confermato applicabile anche all'aggiudicatario, dal decreto di trasferimento (Cass. civ. n. 21860 del 9 ottobre 2020). Prima di offrire, una richiesta all'amministratore sullo stato dei pagamenti è denaro ben speso.

FONTI · artt. 2922 e 2923 c.c. · artt. 560 e 586 c.p.c. · art. 173-bis disp. att. c.p.c. · art. 63, co. 4, disp. att. c.c. · Cass. civ. n. 21860 del 9 ottobre 2020

6.

Costi, imposte e convenienza reale

In asta non si pagano provvigioni di agenzia né spese di rogito notarile per il trasferimento, che avviene con decreto del giudice; restano a carico dell'aggiudicatario le imposte e, di regola, gli oneri di cancellazione e le competenze del delegato nella misura prevista. Il capitolo fiscale segue le regole ordinarie: **imposta di registro** al 9%, ovvero al **2% con i requisiti prima casa** (con il minimo di 1.000 euro), oltre alle imposte ipotecaria e catastale di 50 euro ciascuna (art. 10 D.Lgs. 23/2011); nei casi in cui il venditore esecutato sia un'impresa può trovare applicazione l'IVA, secondo le regole proprie.

C'è poi un vantaggio che molti ignorano: il **prezzo-valore vale anche in asta**. Con la sentenza **n. 6 del 23 gennaio 2014** la Corte Costituzionale ha dichiarato illegittimo l'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 nella parte in cui non consentiva, anche per gli immobili abitativi acquistati in espropriazione forzata o a pubblico incanto da persone fisiche non in attività d'impresa, di chiedere la tassazione sul **valore catastale** invece che sul prezzo di aggiudicazione, in deroga all'art. 44 del DPR 131/1986. Quando il prezzo di aggiudicazione supera il valore catastale, la richiesta conviene sempre; l'opzione va formulata nei modi e nei tempi previsti.

SCENARIO ILLUSTRATIVO DICHIARATO · LE IMPOSTE SULL'AGGIUDICAZIONE DEL CAPITOLO 3

Riprendiamo l'aggiudicazione a **84.375 €** dello scenario del capitolo 3, immobile abitativo con rendita catastale di 500 €, acquirente persona fisica con requisiti prima casa. Base imponibile con prezzo-valore: $500 \times 1,05 \times 110 = 57.750 \text{ €}$. Registro al 2%: **1.155 €** (sopra il minimo di 1.000 €), più 100 € di ipotecaria e catastale. Senza l'opzione, il 2% sul prezzo di 84.375 € farebbe 1.687,50 €: la sola richiesta di prezzo-valore vale 532,50 €. È un calcolo aritmetico dichiarato sulle regole vigenti, a fini illustrativi.

LA CONVENIENZA REALE: UN BILANCIO ONESTO

Il risparmio d'asta è reale ma non è gratis: si paga in **tempi** (saldo, decreto, eventuale liberazione), in **rischi** (nessuna garanzia per vizi, stato dell'immobile da verificare da soli), in **vincoli** (cauzione immobilizzata, decadenza se non si paga) e in **costi accessori** (spese condominiali del biennio, regolarizzazioni edilizie segnalate in perizia). La valutazione corretta confronta il prezzo tutto compreso con il valore di mercato: quando la differenza resta ampia, l'asta è un'occasione; quando si assottiglia, la certezza di un acquisto ordinario può valere di più. È lo stesso ragionamento, ribaltato, che rende preziosa la vendita diretta per chi il patrimonio lo sta perdendo: ed è il tema della Parte III.

FONTI · art. 10 D.Lgs. 23/2011 · art. 44 DPR 131/1986 · art. 1, c. 497, L. 266/2005 · Corte Cost., sent. n. 6 del 23 gennaio 2014 · art. 586 c.p.c.

7.

Prima di offrire: le sette domande di un'analisi seria

Nei capitoli precedenti abbiamo visto come si partecipa, cosa si compra davvero e quanto costa. Resta il passaggio che decide tutto, e che la maggior parte dei partecipanti salta: trasformare quelle informazioni in una **decisione di prezzo** presa prima della gara, a mente fredda. In asta non esiste la trattativa che si aggiusta strada facendo: esiste un'offerta, una gara di rilanci e un attimo in cui o ci si ferma o si sconfina. Chi entra senza aver fissato prima il proprio tetto finisce quasi sempre per comprare l'emozione della gara, non l'immobile. Un'analisi degna di questo nome, fatta da sé o commissionata, deve rispondere a sette domande, tutte, prima del deposito dell'offerta.

LA DOMANDA	COSA DEVE DIRTI L'ANALISI
1. Quanto è affidabile la perizia?	Data di deposito, sopralluoghi effettuati, completezza dei documenti. Una perizia vecchia di anni non è inutilizzabile, ma sposta su di te l'onere di riverificare oggi stato dei luoghi, debiti e valori: più è datata, più ampia dev'essere la riserva per imprevisti.
2. Quali rischi porta la procedura?	Cosa si cancella con il decreto di trasferimento (pignoramenti e ipoteche, capitolo 5) e cosa invece resta a tuo carico: il biennio condominiale, l'eventuale occupazione e i suoi tempi, le difformità edilizie segnalate, i documenti mancanti (per esempio l'APE da produrre).
3. Quanto vale davvero l'immobile?	Il valore di mercato attuale, stimato su dati reali e comparabili, da confrontare con base d'asta e offerta minima: solo da questo confronto emerge lo sconto reale , che può essere molto più piccolo di quanto la base d'asta lasci credere, o esistere solo vicino all'offerta minima.
4. Quanto costa davvero l'operazione?	Il prezzo di aggiudicazione è solo la prima voce: imposte (con l'opzione prezzo-valore, capitolo 6), oneri e compensi, liberazione, spese condominiali del biennio, riserva per vizi non visibili. Il confronto col mercato va fatto sul costo totale, non sul prezzo d'asta.
5. Qual è il tuo prezzo massimo?	Non esiste un tetto valido per tutti: cambia a seconda che l'obiettivo sia rivendere, affittare o abitarci, e del regime fiscale di chi compra. L'analisi deve consegnarti due numeri scritti prima della gara: il tetto per il tuo obiettivo e la soglia di rinuncia oltre la quale ci si alza, qualunque cosa accada nei rilanci.
6. E se qualcosa va storto?	Lo scenario avverso va messo in conto prima: liberazione più lunga, lavori più cari, mercato in calo alla rivendita. Un'operazione sana regge anche l'ipotesi sfortunata; un'operazione che sta in piedi solo se tutto fila liscio non è un investimento, è una scommessa.
7. Cosa verificare negli ultimi giorni?	Prima del deposito: stato dei pagamenti e delibere recenti dall'amministratore (per intercettare lavori straordinari già approvati), sopralluogo con il custode per riscontrare la perizia, conferma dei tempi di liberazione, verifica dell'agibilità in Comune.

LA REGOLA DELLA SOGLIA SCRITTA

Il momento più pericoloso di un'asta sono gli ultimi rilanci: pochi minuti in cui la competizione spinge a superare «di poco» il limite, una volta, poi un'altra. L'unico antidoto è avere il tetto e la soglia di rinuncia **scritti prima**, con i loro perché: a quel punto non si decide più durante la gara, si esegue una decisione già presa. È la differenza tra chi compra un margine e chi compra un rilancio.

Queste sette domande sono patrimonio di chiunque le voglia applicare: bastano la perizia, i documenti della procedura e la disciplina di rispondere per iscritto a ciascuna. Per chi preferisce partire da una base già strutturata, USEC ha codificato queste verifiche in un protocollo di analisi dedicato agli immobili in asta, il Report VIP-AG, che restituisce in un unico documento la qualità della perizia, i rischi della procedura, il valore di mercato, i costi totali e il prezzo massimo per ciascun obiettivo, con gli scenari avversi già calcolati. Ma il punto di metodo resta lo stesso, con o senza uno strumento: **in asta la decisione si prende prima, sui numeri; durante, si eseguono solo i rilanci già decisi.**

FONTI · artt. 571, 586 e 587 c.p.c. · art. 63, co. 4, disp. att. c.c. · standard di valutazione richiamati: IVS, TEGoVA EVS, UNI 11558

PARTE III · LA VENDITA DIRETTA

8.

L'istituto: l'art. 568-bis c.p.c.

La vendita diretta è la novità più significativa che la riforma Cartabia ha portato nelle esecuzioni immobiliari. L'idea è semplice: invece di attendere che l'asta trovi un compratore a forza di ribassi, è **il debitore** a portare al giudice un compratore disposto a pagare **almeno il valore di stima**. Il patrimonio si liquida al suo valore pieno, i creditori incassano di più e prima, la procedura si chiude.

I requisiti dell'istanza, nel testo dell'art. 568-bis c.p.c. come riscritto dal correttivo del 2024, sono cinque e vanno rispettati tutti:

REQUISITO	REGOLA
Chi	Il debitore esecutato, con istanza al giudice dell'esecuzione. L'offerta di acquisto può provenire da un terzo: la norma non richiede che l'offerente sia estraneo alla sfera del debitore, ma l'operazione passa comunque al vaglio del giudice e dei creditori.
Quando	L'istanza va depositata non oltre dieci giorni prima dell'udienza prevista dall'art. 569 c.p.c. È una finestra che si apre una volta sola: persa quella, resta l'asta.
Prezzo	Non inferiore al valore indicato nella relazione di stima del perito: è il pavimento dell'istanza. All'udienza vale però il prezzo base determinato dal giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., che può essere più alto (capitolo 9). Nessuno sconto: la vendita diretta non è un canale per comprare a meno, è un canale per vendere al valore.
Offerta e cauzione	All'istanza si allegano, a pena di inammissibilità, un' offerta di acquisto irrevocabile e una cauzione non inferiore a un decimo del prezzo offerto . Attenzione al calendario del vincolo: l'irrevocabilità cessa solo quando sono decorsi 120 giorni dalla data del provvedimento del giudice previsto dal secondo comma dell'art. 569-bis c.p.c. senza che l'offerta sia stata accolta. Il termine non corre dal deposito dell'istanza: se il giudice provvede con lentezza, l'offerente resta vincolato più a lungo.
Unicità	L'istanza non può essere formulata più di una volta nella stessa procedura, a pena di inammissibilità: il tentativo va preparato bene, perché non c'è una seconda occasione.

▲ L'ONERE CHE FA CADERE LE ISTANZE Malfatte: LA NOTIFICA AI CREDITORI

Il correttivo ha posto a carico del **debitore** (o dell'offerente) un adempimento decisivo: istanza e offerta vanno **notificate almeno cinque giorni prima dell'udienza** al creditore procedente, ai creditori intervenuti e a quelli titolari di ipoteca o privilegio risultanti dagli atti (art. 498 c.p.c.). Chi deposita l'istanza e dimentica le notifiche compromette l'unica occasione disponibile. È il tipo di dettaglio per cui la vendita diretta non si improvvisa: serve il difensore, e serve per tempo.

FONTI · art. 568-bis c.p.c., introdotto dal D.Lgs. 149/2022 e riscritto dal D.Lgs. 164/2024 · art. 498 c.p.c.

9.

Il procedimento: l'art. 569-bis c.p.c.

Depositata l'istanza, il procedimento segue due strade, a seconda di come reagiscono i creditori.

Prima strada: nessuna opposizione

Se i creditori legittimati non si oppongono, il giudice verifica i requisiti e **aggiudica l'immobile all'offerente** al prezzo proposto, stabilendo termini e modalità del versamento. Il saldo va pagato **entro novanta giorni, a pena di decadenza**; versato il prezzo, il giudice pronuncia il **decreto di trasferimento**, che come in ogni vendita forzata cancella pignoramenti e ipoteche. Un dettaglio che sfugge a molti: il pavimento dell'istanza è il valore della relazione di stima, ma all'udienza il metro di verifica è il **prezzo base determinato dal giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c.**, che non necessariamente coincide con quella stima. Se il prezzo base risulta maggiore dell'offerta, il giudice fissa dieci giorni per integrare offerta e cauzione adeguandole al prezzo base: chi arriva con la provvista contata esattamente sulla stima deve mettere in conto questa possibile integrazione.

Seconda strada: un creditore si oppone

Basta l'opposizione di un solo creditore legittimato perché la vendita diretta «pura» si trasformi in una **gara**. Legittimati a opporsi sono i **creditori muniti di titolo esecutivo** e i **creditori di cui all'art. 498 c.p.c.**, cioè quelli con prelazione risultante dai pubblici registri: un intervento privo di titolo e di prelazione iscritta non basta a bloccare l'operazione. In caso di opposizione, il giudice fissa la pubblicità (entro un termine massimo di 45 giorni), assegna fino a 90 giorni per la presentazione di ulteriori offerte, e convoca gli offerenti. L'offerta del terzo portato dal debitore resta sul tavolo come base: se nessuno rilancia, l'aggiudicazione va a lui; se arrivano offerte migliori, vince il prezzo più alto. Il valore di stima resta comunque il pavimento della competizione, il che distingue radicalmente questa gara dall'asta ordinaria con i suoi ribassi.

PERCHÉ ANCHE LA GARA CONVIENE AL DEBITORE

L'opposizione dei creditori non è la sconfitta dell'operazione: è un cambio di formato. Nella gara innescata dall'art. 569-bis c.p.c. il prezzo può solo salire dal valore di stima in su, mentre nell'asta ordinaria la traiettoria tipica parte dalla stima e scende. Per il debitore, qualunque esito della gara è migliore del primo ribasso di un'asta deserta. Lo scenario del capitolo 3 lo mostra in cifre: 200.000 € garantiti contro un possibile approdo a 84.375 €.

FONTI · art. 569-bis c.p.c., introdotto dal D.Lgs. 149/2022 e modificato dal D.Lgs. 164/2024 · art. 571 c.p.c.

10.

Il correttivo del 2024: le regole di oggi

La versione originaria della vendita diretta, in vigore dal 28 febbraio 2023, era rimasta in larga parte sulla carta: la dottrina ne aveva subito segnalato le lacune, dai dubbi sulle modalità di deposito al rapporto poco chiaro tra provvedimento del giudice e trasferimento. Il correttivo D.Lgs. 164/2024, in vigore dal **26 novembre 2024**, ha riscritto l'istituto con l'obiettivo di renderlo praticabile. Quanto alla disciplina transitoria, l'art. 7 del correttivo ne applica le disposizioni, salvo le deroghe espressamente previste, ai procedimenti introdotti dopo il 28 febbraio 2023: per le procedure più risalenti la versione applicabile delle singole norme va verificata caso per caso con il difensore. Per chi aveva letto qualcosa sulla vendita diretta «prima maniera», questa è la tavola di aggiornamento:

PROFILO	REGOLA VIGENTE (POST CORRETTIVO)
Termine per l'istanza	Non oltre dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.
Notifica ai creditori	A cura del debitore o dell'offerente, almeno cinque giorni prima dell'udienza
Irrevocabilità dell'offerta	L'offerta è irrevocabile; l'effetto cessa decorsi 120 giorni dalla data del provvedimento ex art. 569-bis, secondo comma, c.p.c. , se non è stata accolta
Cauzione	Non inferiore a un decimo del prezzo offerto, depositata con l'istanza
Numero di tentativi	Una sola istanza per procedura, a pena di inammissibilità
Saldo prezzo	Entro novanta giorni, a pena di decadenza
Esito con opposizione	Gara sopra il valore di stima, con pubblicità entro 45 giorni e offerte entro 90

Un punto merita franchezza: la vendita diretta è un istituto **giovane**. Alla data di chiusura redazionale non risultano pronunce di legittimità consolidate sul nuovo testo, e le prassi dei tribunali si stanno formando ora. Chi la utilizza deve mettere in conto qualche variabilità applicativa da ufficio a ufficio: una ragione in più per affidarsi a un difensore che conosca gli orientamenti del tribunale competente.

FONTI · D.Lgs. 164/2024 · artt. 568-bis e 569-bis c.p.c. vigenti · G. Cataldi, «La vendita diretta», *Questione Giustizia*, 15 maggio 2023 (sulle criticità del testo originario)

11.

Convenienze e cautele per debitore, offerente e creditori

Ogni protagonista della procedura guarda alla vendita diretta da un'angolazione diversa, e per ciascuno il bilancio ha voci proprie.

Per il debitore è lo strumento che trasforma una liquidazione subita in una liquidazione governata: vendere al valore di stima significa massimizzare la quota di debito estinto e, quando il ricavato supera il dovuto, recuperare l'eccedenza. La cautela speculare: la finestra è breve, unica, e carica di adempimenti; arrivarci senza assistenza tecnica, o all'ultimo momento, equivale a bruciarla.

Per l'offerente terzo, spesso un investitore o un familiare, la vendita diretta offre un acquisto con le garanzie della vendita forzata, decreto di trasferimento e cancellazione dei gravami, senza la concorrenza incerta dell'asta, ma al valore pieno di stima: la convenienza non sta nello sconto, sta nella certezza e nei tempi. Le cautele: l'offerta è irrevocabile fino a 120 giorni dal provvedimento del giudice ex art. 569-bis, secondo comma, la cauzione del 10% è immobilizzata, e l'opposizione anche di un solo creditore apre una gara in cui si può essere superati.

Per i creditori, la scelta se opporsi va calibrata sull'interesse concreto: la gara può far salire il prezzo, ma allunga i tempi; l'aggiudicazione immediata a valore di stima è spesso l'incasso migliore nel tempo minore, specie nei mercati dove le aste vanno ripetutamente deserte.

PRINCIPIO CARDINE · IL VALORE DI STIMA COME PAVIMENTO, NON COME TETTO

Il contrasto precedente. Prima della riforma il debitore non disponeva di alcuno strumento per proporre al giudice una vendita a valore pieno: poteva solo subire il calendario delle aste e la sequenza dei ribassi, o tentare la conversione del pignoramento pagando l'intero debito, spesso fuori portata.

La scelta normativa. La legge delega 206/2021 ha chiesto strumenti di liquidazione più efficienti; il D.Lgs. 149/2022 ha introdotto la vendita diretta e il correttivo 164/2024 l'ha resa operativa, fissando il principio: si può vendere senza asta, ma mai sotto la stima, e sotto il controllo del giudice e dei creditori.

Le conseguenze pratiche. Il valore di stima diventa il pavimento dell'intera operazione: per il debitore, un argine alla dispersione del patrimonio; per l'offerente, il prezzo della certezza; per i creditori, la soglia sotto la quale nessuna scorciatoia è ammessa. Chi tratta immobili in procedura deve assumere questo principio come coordinata fissa di ogni valutazione.

FONTI · artt. 568-bis e 569-bis c.p.c. · art. 495 c.p.c. (conversione del pignoramento) · L. 206/2021

PARTE IV · IL FRONTE ESATTORIALE E LE MOSSE OPERATIVE

12.

Il pignoramento esattoriale: un altro campo di gioco

Qui va sgombrato il campo dall'equivoco più diffuso. La riforma Cartabia ha riscritto il processo esecutivo del **codice di procedura civile**: banche, condomini, fornitori, privati. Quando invece a pignorare è l'**Agenzia delle Entrate Riscossione** per cartelle non pagate, la procedura corre su un binario speciale, il **DPR 29 settembre 1973, n. 602**, e la vendita diretta degli artt. 568-bis e 569-bis c.p.c. **non è lo strumento di quella partita**. Confondere i due binari porta a strategie sbagliate su entrambi.

PROFILO	ESECUZIONE ORDINARIA (C.P.C.)	RISCOSSIONE ESATTORIALE (DPR 602/1973)
Chi procede	Qualsiasi creditore con titolo esecutivo, davanti al giudice dell'esecuzione	L'agente della riscossione, con poteri propri e vendita a mezzo incanto
Protezione della prima casa	Nessuna impignorabilità: l'unica abitazione è pignorabile dai creditori privati	L'unico immobile abitativo di residenza, non di lusso, è impignorabile (art. 76, capitolo 13)
Soglie di accesso	Nessuna soglia generale di valore	Espropriazione solo per debiti oltre 120.000 € , previa ipoteca iscritta da almeno sei mesi
Vendita su iniziativa del debitore	Vendita diretta ex artt. 568-bis e 569-bis c.p.c., sotto il controllo del giudice	Vendita a cura del debitore stesso con il consenso dell'agente della riscossione (art. 52, comma 2-bis, capitolo 14)
Prezzo di riferimento	Valore di stima del perito	Valore catastale ex artt. 68, 79 e 80: rendita rivalutata per i moltiplicatori, moltiplicata per tre al primo incanto

La prima domanda operativa davanti a qualsiasi pignoramento immobiliare è dunque: **chi sta procedendo?** La risposta cambia le tutele disponibili, i valori in gioco e l'interlocutore a cui rivolgersi. E c'è un dettaglio che sorprende molti: nel sistema esattoriale il prezzo del primo incanto, tre volte il valore catastale, può risultare **più alto del valore di mercato**; nelle esecuzioni ordinarie accade semmai il contrario.

FONTI · DPR 602/1973, artt. 52, 68, 76, 79, 80 · artt. 568-bis e 569-bis c.p.c.

13.

La prima casa davanti al Fisco

L'art. 76 del DPR 602/1973, nel testo introdotto dal D.L. 69/2013 (convertito dalla L. 98/2013), disegna la protezione più forte che l'ordinamento riserva all'abitazione: verso l'agente della riscossione, e solo verso di lui, l'unica casa del debitore non si tocca. Le condizioni sono **quattro, tutte necessarie**:

- è l'**unico immobile di proprietà** del debitore;
- è adibito a **uso abitativo**;
- il debitore vi ha la **residenza anagrafica**;
- non è un immobile **di lusso**, né classificato A/8 (ville) o A/9 (castelli e palazzi di pregio).

La Corte di Cassazione lo ha ribadito di recente: con l'**ordinanza n. 32759 del 16 dicembre 2024 (Sezione Tributaria)** ha confermato che, in presenza delle condizioni di legge, l'agente della riscossione non può procedere a espropriazione e che la procedura eventualmente pendente non può proseguire, con cancellazione della trascrizione del pignoramento; il principio opera anche per le procedure avviate prima dell'entrata in vigore della norma di tutela e ancora pendenti.

Fuori dal perimetro protetto, l'espropriazione esattoriale resta possibile ma incontra comunque due sbarramenti: il debito complessivo deve superare **120.000 €**, e prima di procedere l'agente deve aver iscritto **ipoteca** e atteso **sei mesi** senza che il debito sia stato pagato. Inoltre non si procede se il valore dei beni, dedotte le passività ipotecarie con priorità, resta sotto la stessa soglia.

▲ LA PROTEZIONE VALE SOLO CONTRO IL FISCO

L'impignorabilità dell'art. 76 riguarda esclusivamente l'agente della riscossione: lo dice il testo della norma, che si rivolge solo a lui. La banca, il condominio, qualunque creditore privato può pignorare anche l'unica casa di residenza, con le regole ordinarie del codice. Chi si sente al riparo «perché è la prima casa» sta applicando al creditore sbagliato una tutela che non lo riguarda: davanti a un pignoramento bancario le difese sono altre, dal riequilibrio del debito alla vendita diretta della Parte III fino alla verifica delle clausole abusive (capitolo 15).

FONTI · art. 76 DPR 602/1973, come modificato dal D.L. 69/2013 conv. L. 98/2013 · Cass. civ., Sez. Trib., ord. n. 32759 del 16 dicembre 2024

14.

Vendere da soli anche con il Fisco: l'art. 52, comma 2-bis

Anche il binario esattoriale conosce la sua «vendita su iniziativa del debitore», e la conosce da prima della riforma Cartabia: è l'**art. 52, comma 2-bis, del DPR 602/1973**, introdotto dal D.L. 201/2011 (convertito dalla L. 214/2011) e ridisegnato dal D.L. 69/2013. Il debitore ha facoltà di procedere **lui stesso** alla vendita dell'immobile pignorato o ipotecato, anche a favore di un terzo acquirente, alle condizioni fissate dalla legge:

ELEMENTO	REGOLA
Consenso	Serve il consenso dell'agente della riscossione , che interviene nell'atto di cessione e incassa direttamente il corrispettivo
Valore	Non a qualsiasi prezzo: la vendita avviene al valore determinato ai sensi degli artt. 68, 79 e 80 del medesimo decreto (base catastale; per il primo incanto, rendita rivalutata per i moltiplicatori e poi per tre)
Ricavato	Il corrispettivo è versato integralmente all'agente della riscossione; l'eventuale eccedenza rispetto al debito è restituita al debitore entro dieci giorni lavorativi dall'incasso
Tempi (comma 2-ter)	Se l'espropriazione è già avviata, la vendita deve perfezionarsi entro i cinque giorni antecedenti il primo incanto
Seconda finestra (comma 2-quater)	Se il primo incanto va deserto, resta una seconda possibilità entro il giorno precedente il secondo incanto , al prezzo di quella fase

SCENARIO ILLUSTRATIVO DICHIARATO · IL VALORE MINIMO DI CESSIONE

Abitazione con rendita catastale di **500 €**, con i requisiti prima casa ai fini del moltiplicatore. Rivalutazione del 5%: 525 €. Moltiplicatore 110: **57.750 €** di valore catastale. Prezzo minimo di cessione ex art. 79 (valore per tre): **173.250 €**. È un calcolo aritmetico dichiarato sulle regole vigenti: il punto pratico è che il valore di riferimento esattoriale nasce dal catasto, non dal mercato, e va confrontato caso per caso con il reale valore di vendita dell'immobile prima di costruire l'operazione.

Il senso strategico è lo stesso della vendita diretta processuale: **anticipare l'incanto**, vendere a un valore governato invece di subire il meccanismo d'asta, chiudere la posizione e salvare l'eccedenza. Con una differenza di metodo: qui non c'è un giudice da convincere ma un ente con cui trovare l'accordo, e i tempi sono scanditi dal calendario degli incanti. Anche in questo caso, muoversi quando l'incanto è alle porte significa muoversi tardi.

SCENARIO ILLUSTRATIVO DICHIARATO · LA SEQUENZA COMPLETA, DALLA CARTELLA ALL'ECCEDENZA

Un proprietario ha cartelle per **130.000 €** e possiede due immobili: la protezione dell'unica casa (capitolo 13) qui non opera. L'agente della riscossione ha iscritto ipoteca da oltre sei mesi sull'appartamento di residenza, quello del riquadro precedente (valore minimo di cessione 173.250 €), e ha fissato il primo incanto per il 15 del mese. La sequenza utile è questa. **Primo:** il proprietario trova un acquirente disposto a comprare, anche con l'aiuto di un'agenzia; il compratore paga un valore pieno, non un prezzo d'asta, ma acquista una casa libera dal debito e fuori dal circuito degli incanti. **Secondo:** si chiede il consenso all'Agenzia delle Entrate Riscossione, presentando l'offerta e il quadro dei debiti. **Terzo:** si va dal notaio con l'intervento dell'ente nell'atto; la vendita va perfezionata **entro i cinque giorni antecedenti l'incanto**, quindi, con asta al 15, l'atto si chiude non oltre il giorno 10. **Quarto:** l'acquirente versa i 173.250 € direttamente all'ente, che trattiene i 130.000 € dovuti e restituisce al venditore l'**eccedenza di 43.250 € entro dieci giorni lavorativi**. Il debito è estinto, la casa è venduta a valore intero, e nessun incanto ha eroso il patrimonio. È un calcolo aritmetico dichiarato sulle regole vigenti, non una vicenda reale: ma è la sequenza che la norma disegna.

Due avvertenze pratiche completano il quadro. La prima riguarda il **confronto con il mercato**: il valore di cessione nasce dal catasto, e può risultare più alto del valore reale dell'immobile. In quel caso l'acquirente a quel prezzo può semplicemente non esistere, e la legge non offre una via per ridurre il corrispettivo della prima finestra: lo strumento diventa di fatto inutilizzabile fino al primo incanto. La partita però non è chiusa: se il primo incanto va deserto, il prezzo base del secondo scende di un terzo (art. 81 DPR 602/1973) e con esso il valore al quale il debitore può vendere nella seconda finestra del comma 2-quater, che può riallinearsi al mercato; nel frattempo restano la rateizzazione e le definizioni agevolate quando vigenti. È una valutazione da fare con franchezza prima di promettersi la strada. La seconda riguarda i **ruoli**: l'agente immobiliare può fare ciò che sa fare meglio, cercare l'acquirente e costruire l'operazione commerciale nei tempi giusti; il dialogo con l'ente e la regolarità dell'atto restano materia del professionista che assiste il debitore e del notaio. Chi riceve un cliente con cartelle e un incanto fissato deve guardare per prima cosa il calendario: se mancano settimane, la finestra è reale; se mancano giorni, spesso resta solo la seconda finestra dopo l'incanto deserto.

FONTI · art. 52, commi 2-bis, 2-ter e 2-quater, DPR 602/1973 (introdotti dal D.L. 201/2011 conv. L. 214/2011 e dal D.L. 69/2013 conv. L. 98/2013) · artt. 68, 76, 79, 80 e 81 DPR 602/1973

15.

Il debitore consumatore: la tutela delle Sezioni Unite

C'è infine una tutela trasversale che ogni debitore esecutato dovrebbe conoscere, perché può incidere sulla stessa base dell'esecuzione. Con la sentenza **n. 9479 del 6 aprile 2023**, le **Sezioni Unite** della Cassazione, recependo i principi della Corte di Giustizia dell'Unione europea sulla direttiva 93/13/CEE, hanno stabilito che quando l'esecuzione si fonda su un **decreto ingiuntivo non opposto** emesso contro un **consumatore**, il giudice dell'esecuzione deve verificare se il giudice del monitorio abbia controllato l'eventuale carattere **abusivo delle clausole** del contratto (tipicamente un finanziamento o un mutuo): se quel controllo è mancato, il consumatore va informato della possibilità di proporre un'opposizione tardiva per far valere l'abusività.

Prima di tutto, le parole. **Consumatore** è la persona fisica che ha firmato il contratto per scopi estranei alla propria attività professionale (art. 3 del Codice del Consumo, D.Lgs. 206/2005): chi ha acceso un mutuo per la casa o un prestito personale lo è; chi ha firmato per la propria impresa, no. Il **decreto ingiuntivo** è l'ordine di pagamento che il giudice emette su richiesta del creditore, sui soli documenti: se il debitore non lo contesta entro quaranta giorni con l'opposizione, diventa definitivo e vale come titolo per pignorare. La **clausola abusiva** è la condizione contrattuale che crea un significativo squilibrio a danno del consumatore: pensiamo a certi meccanismi di interessi di mora sproporzionati o a penali che scattano solo contro il cliente.

SCENARIO ILLUSTRATIVO DICHIARATO · LA FAMIGLIA CHE NON HA FATTO OPPOSIZIONE

Una coppia firma un prestito personale per ristrutturare casa. Arrivano mesi difficili, le rate saltano, la finanziaria ottiene un decreto ingiuntivo per 60.000 €. La coppia, spaventata e male informata, lascia passare i quaranta giorni senza opposizione: il decreto diventa definitivo e arriva il pignoramento della casa. Fino al 2023 la storia finiva qui. Dopo le Sezioni Unite, no: il giudice dell'esecuzione deve controllare se, quando il decreto fu emesso, qualcuno verificò le clausole del contratto. Se quel controllo non c'è stato, la coppia va **informata dal giudice stesso** che può ancora proporre un'opposizione tardiva per far esaminare le clausole: se una risulta abusiva, l'importo dovuto può ridursi anche in modo significativo, e con esso cambia il destino dell'esecuzione. È uno scenario illustrativo dichiarato, costruito sul principio delle Sezioni Unite, non una vicenda reale: ma descrive esattamente il meccanismo che la pronuncia ha introdotto.

Tradotto: un titolo esecutivo che sembrava blindato può non esserlo, e la verifica va fatta **prima** che la vendita si consumi. Non è una scappatoia generalizzata, riguarda i rapporti di consumo e passaggi processuali precisi, ma è un presidio di legalità che si somma, senza sostituirle, alle strategie di valorizzazione viste nei capitoli precedenti. Anche qui la costante è il tempo: la tutela serve a chi la aziona nelle finestre processuali giuste.

Per i lettori di questo Quaderno la regola operativa è semplice. **Chi è esecutato** come consumatore, sulla base di un decreto ingiuntivo mai opposto, deve portare subito al proprio difensore il contratto originario e gli atti della procedura: la domanda da fargli è una sola, «il controllo sulle clausole è stato fatto?». **L'agente immobiliare** non deve improvvisarsi giurista, ma può riconoscere il segnale: quando il cliente racconta di un prestito o di un mutuo, di un decreto «mai contestato» e di un pignoramento, indirizzarlo da un avvocato prima di ragionare di vendita è parte della consulenza seria. **Per chi compra in asta**, infine, la pronuncia non è un rischio da temere: le verifiche avvengono dentro la procedura, prima della vendita, ed è uno dei motivi per cui i controlli del giudice proteggono anche l'aggiudicatario.

FONTI · Cass. civ., Sez. Un., sent. n. 9479 del 6 aprile 2023 · Direttiva 93/13/CEE · art. 3 D.Lgs. 206/2005 (Codice del Consumo) · artt. 633 e 641 c.p.c. (decreto ingiuntivo e termine di quaranta giorni)

16.

Timing e interlocutore corretto: la mappa delle mosse

Se c'è un filo che lega tutto il Quaderno è questo: **ogni strumento ha una finestra, e ogni finestra ha un interlocutore**. La tabella che segue riordina le mosse in ordine di tempo, dal momento in cui il debito diventa patologico fino all'asta.

LA REGOLA DEI DUE BINARI

Prima mossa, sempre: identificare il binario. Un pignoramento notificato dall'Agenzia delle Entrate Riscossione apre il binario esattoriale, con l'impignorabilità dell'art. 76 e la vendita ex art. 52, comma 2-bis. Un pignoramento di banca o altro creditore privato apre il binario ordinario, con la conversione, la vendita diretta ex art. 568-bis e le tutele del consumatore. Gli strumenti non sono intercambiabili: usare quello del binario sbagliato significa perdere tempo che non si recupera, perché entrambe le procedure marciano da sole verso la vendita.

MOMENTO	MOSSA DISPONIBILE	INTERLOCUTORE
Prima del pignoramento	Vendita volontaria dell'immobile, accordo con i creditori, rinegoziazione o surroga del mutuo; verso il Fisco, rateizzazione o definizioni agevolate quando vigenti	Creditore, banca, AdER
Subito dopo il pignoramento (ordinario)	Conversione del pignoramento (art. 495 c.p.c.); verifica del titolo e delle clausole abusive se consumatore; preparazione della vendita diretta: perizia attesa, ricerca dell'offerente, raccolta della cauzione	Giudice dell'esecuzione, tramite difensore
Fino a 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569	Istanza di vendita diretta (unica occasione), con notifica ai creditori almeno 5 giorni prima dell'udienza	Giudice dell'esecuzione
Pignoramento esattoriale	Verifica immediata dell'impignorabilità ex art. 76 e dei vizi della procedura; vendita a cura del debitore ex art. 52, comma 2-bis, da perfezionare entro i 5 giorni antecedenti il primo incanto	AdER; giudice competente per le opposizioni
Dopo il primo incanto deserto (esattoriale)	Seconda finestra di vendita ex comma 2-quater, entro il giorno precedente il secondo incanto	AdER
Fase d'asta (ordinario)	Per il debitore, margini ormai ridotti; per l'investitore, valutazione dei lotti su Portale delle Vendite Pubbliche, offerte ex art. 571 c.p.c.	Professionista delegato, custode

La mappa si usa così. **Chi subisce la procedura** individua la riga in cui si trova oggi, guarda quali mosse sono ancora aperte e quali finestre si stanno chiudendo: tutto ciò che sta nelle righe precedenti è ormai alle spalle, e rincorrerlo è tempo sottratto alle mosse ancora possibili. **Chi assiste un cliente** parte invece dalla colonna dell'interlocutore: metà degli errori pratici nasce dallo scrivere all'ufficio sbagliato, chiedendo al delegato ciò che può dare solo il giudice o all'ente ciò che decide il custode. **Chi investe**, infine, legge la mappa al contrario: le righe del debitore dicono quando un'operazione può ancora saltare (una conversione, una vendita diretta, un'opposizione) e quando invece la strada verso l'aggiudicazione è ormai libera. In tutti i casi la mappa non sostituisce il difensore: dice a ciascuno quando chiamarlo, che è la cosa che conta.

FONTI · artt. 495, 568-bis, 569, 571 c.p.c. · artt. 52 e 76 DPR 602/1973 · Cass. Sez. Un. 9479/2023

17.

Indicazioni operative per profilo e checklist

Per il proprietario in difficoltà

Il patrimonio si difende con il calendario, non con l'attesa. Alla prima cartella o al primo atto della banca conviene già mappare la posizione: quale creditore, quale importo, quale binario si aprirebbe. Ricevuto un pignoramento, la sequenza è: difensore subito, verifica del binario e del titolo, e costruzione della strategia di valorizzazione, conversione, vendita diretta o vendita ex art. 52, comma 2-bis, secondo il caso. La vendita diretta processuale richiede di arrivare all'udienza ex art. 569 con un'offerta reale e una cauzione pronta: trovare un acquirente serio richiede settimane, e la finestra non aspetta.

Per l'investitore

La vendita diretta apre un ruolo nuovo: il **terzo offerente** che compra al valore di stima con le garanzie del decreto di trasferimento. Conviene a chi cerca certezza dell'esito e pulizia dei gravami più che lo sconto d'asta, e a chi valuta immobili in mercati liquidi dove la stima è allineata al mercato. Da mettere in conto: cauzione immobilizzata, offerta irrevocabile fino a 120 giorni dal provvedimento del giudice, possibile gara al rialzo in caso di opposizione. L'asta tradizionale resta il canale dello sconto; la vendita diretta è il canale della certezza.

Per l'agente immobiliare

Il mercato delle procedure esecutive chiede all'agente una competenza che pochi coltivano: riconoscere il binario, conoscere le finestre, e portare al tavolo compratori qualificati nei tempi giusti. Chi sa dire a un proprietario esecutato «c'è una via per vendere al valore di stima, ma va attivata prima dell'udienza» o a un cliente con cartelle «la tua unica casa di residenza è impignorabile dal Fisco, ma non dalla banca» offre una consulenza che il mercato generalista non dà. Il perimetro resta netto: l'agente informa e procaccia, la difesa tecnica spetta all'avvocato.

CHECKLIST DOCUMENTALE · COSA SERVE PER ATTIVARE LA VENDITA DIRETTA

1. Atto di pignoramento e nota di trascrizione. **2.** Relazione di stima del perito (il prezzo offerto non può scenderle sotto). **3.** Offerta irrevocabile di acquisto del terzo, con i dati identificativi completi. **4.** Cauzione non inferiore a un decimo del prezzo, con provvista disponibile al deposito. **5.** Elenco dei creditori da notificare: precedente, intervenuti, iscritti ex art. 498 c.p.c. **6.** Calendario a ritroso: udienza ex art. 569, meno dieci giorni per l'istanza, meno cinque per le notifiche, più il tempo per reperire l'offerente. **7.** Piano del saldo: novanta giorni dalla decadenza non si torna indietro.

FONTI · artt. 498, 568-bis, 569, 569-bis c.p.c. · artt. 52 e 76 DPR 602/1973

18.

Domande e risposte rapide

«La vendita diretta mi permette di comprare un immobile all'asta con lo sconto?»

No, al contrario: il prezzo non può essere inferiore al valore di stima. Lo sconto appartiene alle aste ordinarie; la vendita diretta offre certezza e tempi, non ribassi.

«Sono in ritardo: posso chiedere la vendita diretta dopo l'udienza?»

No. L'istanza va depositata non oltre dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., e può essere formulata una sola volta nella procedura.

«Chi può fare l'offerta nella vendita diretta?»

Un terzo disposto ad acquistare al valore di stima, con offerta irrevocabile e cauzione di almeno un decimo. L'istanza al giudice la presenta il debitore.

«Se un creditore si oppone, l'operazione muore?»

No: si apre una gara che parte dal valore di stima. L'offerente originario resta in corsa e vince se nessuno rilancia.

«La mia unica casa è al riparo dai pignoramenti?»

Solo dal Fisco, e solo alle quattro condizioni dell'art. 76 DPR 602/1973 (unico immobile, uso abitativo, residenza anagrafica, non di lusso). I creditori privati possono pignorarla con le regole ordinarie.

«Ho cartelle sopra 120.000 €: il Fisco può vendermi la casa domani?»

No: se non opera l'impignorabilità, serve comunque l'ipoteca iscritta da almeno sei mesi senza pagamento, e restano la rateizzazione e la vendita a tua cura ex art. 52, comma 2-bis, nei termini di legge.

«Posso vendere io l'immobile pignorato dall'Agenzia delle Entrate Riscossione?»

Sì, con il consenso dell'ente e al valore determinato per legge; l'agente interviene nell'atto e incassa il ricavato, restituendoti l'eccedenza entro dieci giorni lavorativi. Se l'incanto è fissato, la vendita va perfezionata entro i cinque giorni antecedenti.

«Il decreto ingiuntivo non opposto chiude ogni discussione?»

Non sempre: se sei un consumatore e il controllo sulle clausole abusive è mancato, le Sezioni Unite (sent. 9479/2023) hanno aperto la strada dell'opposizione tardiva. Va verificato dal difensore, presto.

«Quanto scende il prezzo a ogni asta deserta?»

Il ribasso può arrivare fino a un quarto per volta e, dopo il quarto esperimento deserto, fino alla metà (art. 591 c.p.c.); in più è efficace l'offerta fino a un quarto sotto il prezzo base (art. 571 c.p.c.).

«La riforma Cartabia vale anche per le cartelle esattoriali?»

La riforma ha riscritto il processo esecutivo del codice di procedura civile. La riscossione esattoriale segue il DPR 602/1973: protezioni e strumenti diversi, da non confondere.

«Serve un avvocato per fare un'offerta all'asta?»

Per la sola presentazione dell'offerta no: bastano i requisiti dell'avviso e, per la via telematica, identità digitale e firma elettronica. La perizia, lo stato occupativo e i costi accessori, però, meritano un occhio esperto prima di impegnare la cauzione.

«Ho vinto l'asta ma non riesco a pagare il saldo: cosa rischio?»

La decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione a titolo di multa e, se la nuova vendita ricava meno, anche la differenza di prezzo (art. 587 c.p.c.).

«L'immobile che ho comprato all'asta è affittato: posso liberarlo?»

Dipende dal titolo: la locazione con data certa anteriore al pignoramento è opponibile e si subentra come locatori (art. 2923 c.c.); senza titolo opponibile la liberazione passa per la procedura e per il custode.

«All'asta pago anche i debiti condominiali del vecchio proprietario?»

In solido, quelli dell'anno in corso e dell'anno precedente rispetto al subentro (art. 63, co. 4, disp. att. c.c.; Cass. 21860/2020). Gli arretrati più vecchi non ti riguardano: chiedi prima all'amministratore lo stato dei pagamenti.

«Come stabilisco quanto offrire al massimo?»

Rispondendo per iscritto, prima della gara, alle sette domande del capitolo 7: valore reale, costi totali, rischi, obiettivo. Il tetto e la soglia di rinuncia si fissano a mente fredda; durante i rilanci si eseguono soltanto.

19.

Conclusioni

La riforma Cartabia ha cambiato la grammatica delle esecuzioni immobiliari: tempi più serrati, professionisti delegati con un calendario obbligato e, soprattutto, uno strumento che ribalta la posizione del debitore, da spettatore dei ribassi a regista possibile della propria liquidazione. La vendita diretta non è una scorciatoia né un condono: è la possibilità, disciplinata e vigilata, di vendere al valore di stima ciò che altrimenti la procedura venderebbe a meno. Sul fronte esattoriale, la partita si gioca con altre regole, più protettive sulla casa di residenza e con una via di uscita, la vendita a cura del debitore, che premia chi la attiva per tempo.

Il messaggio finale è di metodo. In questa materia le occasioni sono a termine: dieci giorni prima di un'udienza, cinque giorni prima di un incanto, novanta giorni per un saldo. Chi conosce le finestre e arriva preparato conserva valore; chi aspetta consegna il proprio patrimonio alla meccanica dei ribassi. La differenza non la fa la fortuna, la fanno l'informazione esatta e il tempo.

«Nelle esecuzioni immobiliari il patrimonio non si perde in un giorno: si perde un ribasso alla volta. La riforma ha dato al debitore lo strumento per fermarsi al valore di stima; il tempo di usarlo, però, non lo regala nessuno.»

ANALISI USEC

Fonti

NORMATIVA

L. 26 novembre 2021, n. 206 (delega al Governo per l'efficienza del processo civile: principi in materia di esecuzione forzata). D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 (riforma Cartabia), applicabile in via generale ai procedimenti instaurati dopo il 28 febbraio 2023 per effetto della L. 29 dicembre 2022, n. 197. D.Lgs. 31 ottobre 2024, n. 164 (correttivo), in vigore dal 26 novembre 2024; disciplina transitoria all'art. 7 (applicazione, salvo deroghe espresse, ai procedimenti introdotti dopo il 28 febbraio 2023). Codice di procedura civile: artt. 475 (abolizione della formula esecutiva), 492-bis (ricerca telematica dei beni), 495 (conversione del pignoramento), 498 (creditori iscritti), 559 e 560 (custodia e liberazione), 567 (documentazione ipocatastale, termine di 45 giorni), 568-bis (vendita diretta: istanza del debitore non oltre dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569, offerta irrevocabile con cessazione dell'effetto decorsi centoventi giorni dalla data del provvedimento di cui al secondo comma dell'art. 569-bis, ove non accolta, cauzione non inferiore a un decimo, prezzo non inferiore al valore di stima, notifica ai creditori almeno cinque giorni prima dell'udienza, istanza non riproponibile a pena di inammissibilità), 569 (udienza e autorizzazione della vendita), 569-bis (modalità della vendita diretta: verifica del prezzo base ex art. 568 con termine di dieci giorni per l'integrazione dell'offerta, aggiudicazione in assenza di opposizioni dei creditori titolati e di quelli di cui all'art. 498, gara in caso di opposizione con pubblicità entro 45 giorni e ulteriori offerte entro 90, saldo entro novanta giorni a pena di decadenza, decreto di trasferimento), 571 (offerte efficaci fino a un quarto sotto il prezzo base), 591 (ribasso fino a un quarto e, dopo il quarto esperimento deserto, fino alla metà), 574 e 585 (versamento del prezzo; finanziamento dell'aggiudicatario con versamento diretto alla procedura e ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato, indicata nel decreto di trasferimento), 586 (decreto di trasferimento e cancellazione di pignoramenti e ipoteche), 587 (decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, perdita della cauzione, differenza di prezzo), 591-bis e 591-ter (delega al professionista, tre esperimenti annui, reclamo), 596 (progetto di distribuzione), 631-bis (estinzione per omessa pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche); art. 569, quarto comma (vendita con modalità telematiche, operative dal 10 aprile 2018). D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 (regole tecniche delle vendite telematiche: modalità sincrona, sincrona mista e asincrona). D.L. 27 giugno 2015, n. 83 (istituzione del Portale delle Vendite Pubbliche, online dal 18 luglio 2017, pubblicità obbligatoria dal 19 febbraio 2018). Codice civile: artt. 2922 (esclusione della garanzia per vizi e della rescissione per lesione nella vendita forzata) e 2923 (opponibilità delle locazioni con data certa anteriore al pignoramento, limite del canone inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo); art. 173-bis disp. att. c.p.c. (contenuto della relazione di stima); art. 63, quarto comma, disp. att. c.c. (solidarietà di chi subentra per i contributi condominiali dell'anno in corso e del precedente). Art. 10 D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 (imposta di registro 9%, 2% prima casa con minimo di 1.000 euro, ipotecaria e catastale fisse); art. 44 DPR 26 aprile 1986, n. 131 (base imponibile nelle vendite forzate) e art. 1, comma 497, L. 266/2005 (prezzo-valore). DPR 29 settembre 1973, n. 602: art. 52, commi 2-bis, 2-ter e 2-quater (vendita del bene a cura del debitore con il consenso dell'agente della riscossione, al valore ex artt. 68, 79 e 80; perfezionamento entro i cinque giorni antecedenti il primo incanto; seconda finestra entro il giorno precedente il secondo incanto; comma 2-bis introdotto dal D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, conv. L. 214/2011, e modificato dal D.L. 21 giugno 2013, n. 69, conv. L. 98/2013); art. 76 (impignorabilità dell'unico immobile abitativo di residenza non di lusso; negli altri casi espropriazione solo per debiti oltre 120.000 euro, previa ipoteca iscritta da almeno sei mesi; introdotto nel testo vigente dal D.L. 69/2013 conv. L. 98/2013); artt. 68, 79 e 80 (determinazione del valore su base catastale, prezzo del primo incanto pari al valore moltiplicato per tre); art. 81 (secondo incanto con prezzo base inferiore di un terzo). Direttiva 93/13/CEE (clausole abusive nei contratti dei consumatori).

GIURISPRUDENZA

Corte di Cassazione, Sezioni Unite civili, sentenza n. 9479 del 6 aprile 2023: in caso di esecuzione fondata su decreto ingiuntivo non opposto emesso contro un consumatore, il giudice dell'esecuzione verifica se sia stato effettuato il controllo sull'eventuale abusività delle clausole del contratto; in mancanza, informa il consumatore della facoltà di proporre opposizione tardiva per far valere l'abusività. Corte Costituzionale, sentenza n. 6 del 23 gennaio 2014: illegittimità dell'art. 1, comma 497, L. 266/2005 nella parte in cui non consentiva, per gli immobili abitativi acquistati da persone fisiche in espropriazione forzata o a pubblico incanto, la tassazione con il metodo del prezzo-valore in deroga

all'art. 44 DPR 131/1986. Corte di Cassazione, n. 21860 del 9 ottobre 2020: la solidarietà dell'art. 63, quarto comma, disp. att. c.c. per i contributi condominiali dell'anno in corso e del precedente opera anche per l'acquisto in vendita forzata, dal decreto di trasferimento, non essendovi effetto purgativo per le obbligazioni condominiali. Corte di Cassazione, Sezione Tributaria, ordinanza n. 32759 del 16 dicembre 2024: conferma dell'impignorabilità ex art. 76 DPR 602/1973 dell'unico immobile di proprietà del debitore, non di lusso, adibito ad abitazione e luogo di residenza anagrafica; la procedura esecutiva esattoriale pendente non può proseguire e la trascrizione del pignoramento va cancellata. Alla data di chiusura redazionale non risultano pronunce di legittimità consolidate sugli artt. 568-bis e 569-bis c.p.c. nel testo del correttivo: la prassi applicativa è in corso di formazione presso i tribunali.

DOTTRINA E DATI

G. Cataldi, «La vendita diretta», [Questione Giustizia](#), 15 maggio 2023 (analisi critica del testo originario dell'istituto). Dati sul mercato delle aste 2024 e 2025: elaborazione RINA Prime Ares 2.0 su dati del Ministero della Giustizia, Associazione T6, Nomisma e Cerved (74.625 lotti nel 2025, 78.477 nel 2024; base d'asta complessiva 2025 pari a 11,26 miliardi di euro; offerte minime 8,44 miliardi; residenziale 51,4%). Le procedure e i lotti in vendita sono consultabili sul [Portale delle Vendite Pubbliche](#) del Ministero della Giustizia. Il protocollo USEC di analisi dell'investimento in asta richiamato nel capitolo 7 (Report VIP-AG) è documentato su [reportvip.it](#), con gli standard di valutazione di riferimento (IVS, TEGoVA EVS, UNI 11558, Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa).

DISCLAIMER

Documento informativo e divulgativo a cura dell'USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari, CasainTV Market HUB. Non costituisce parere legale né sostituisce l'assistenza di un avvocato sul caso concreto; le procedure esecutive comportano termini brevi e perentori la cui gestione richiede difesa tecnica. Le norme citate sono aggiornate alla data di chiusura redazionale (23 luglio 2026) e vanno verificate sul testo vigente ([normattiva.it](#)) prima di ogni decisione; la giurisprudenza di legittimità è consultabile su [cortedicassazione.it](#) (servizio SentenzeWeb). Riproduzione parziale consentita con citazione obbligatoria della fonte.

Quaderno USEC N.34 · Settembre 2026 · Versione 1.0 · Chiusura redazionale: 23 luglio 2026 · Il presente Quaderno integra, per il tema della protezione del patrimonio, il Quaderno N.08 «Proteggere l'immobile dai creditori».