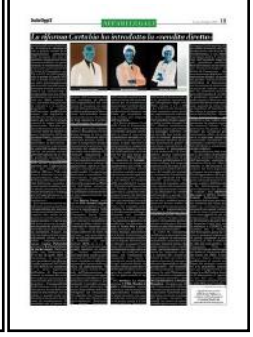
id: 000000723

ItaliaOggi
www.italiaoggi.it
QUOTIDIANO ECONOMICO, GIURIDICO E POLITICO

Data: 28.07.2025 Pag.: 32,33
Size: 1741 cm2 AVE: € 83568.00
Tiratura: 58779
Diffusione: 21671
Lettori: 100000

Giustizia esecutiva immobiliare in cerca di tempi più rapidi



Dopo la pronuncia della Cassazione sul cd. "canone vile", possibili esecuzioni forzate celeri

Giustizia esecutiva immobiliare in cerca di tempi più rapidi

PAGINE A CURA DI ANTONIO RANALLI

La giustizia esecutiva immobiliare italiana mostra segnali di consolidamento, ma i progressi restano disomogenei. Secondo la nona edizione dello «Studio dei tempi delle esecuzioni italiane» a cura dell'Associazione T6, nel 2024 il numero dei fascicoli chiusi è salito a 51.948, in aumento rispetto ai 48.881 del 2023. Una crescita che conferma il lento ma costante miglioramento nell'efficienza del sistema, sebbene il tempo medio per la conclusione delle procedure si attesti a 4,98 anni, leggermente superiore ai 4,94 dell'anno precedente. A preoccupare è il persistente divario geografico: mentre i tribunali del Nord riescono a chiudere le vendite giudiziarie in meno di 5 anni, al Sud e nelle Isole si superano i 7.

La distanza si fa ancora più marcata nella sola fase di vendita, dove i tempi nei tribunali meridionali risultano quasi doppi rispetto a quelli settentrionali. A influire in modo determinante è la struttura organizzativa: gli uffici giudiziari di dimensioni medio-grandi si confermano più rapidi grazie a una gestione più efficiente dei carichi di lavoro. Sul fronte delle modalità di definizione, oltre metà delle procedure (55%) si conclude con aggiudicazione, mentre cresce anche il peso delle soluzioni stragiudiziali, pari al 32%. Tra i tribunali più virtuosi si distinguono Gorizia, Trieste e Lodi, con tempi medi inferiori ai 3 anni. Il dato generale conferma che, pur in un contesto di lieve miglioramento, la giustizia esecutiva italiana continua a scontare forti squilibri territoriali.

«Negli ultimi anni il mondo delle procedure esecutive immobiliari è stato oggetto di svariate riforme finalizzate a rendere il processo di espropriazione più rapido ed efficiente, rafforzando al contempo la tutela dei creditori in un ordinamento tradizionalmente improntato al *favor debitoris*», spiega **Dante Campiverdi**, partner **Greenberg Traurig.** «Nel contesto delle espropriazioni, la locazione a canone vile ha spesso rappresentato una *malpractice* adottata da alcuni debitori. Attraverso la stipula di contratti di locazione fittizi, questi soggetti miravano a ostacolare il regolare svolgimento della procedura esecutiva, scoraggiando la vendita all'asta degli immobili che, di fatto, continuavano ad occupare. L'art. 2923, comma 3, c.c. prevede che un contratto di locazione stipulato prima del pignoramento non sia opponibile all'acquirente qualora il canone sia inferiore di un terzo rispetto al «giusto prezzo» o a quello risultante da precedenti locazioni. Tuttavia, sulla base di tale norma la liberazione dell'immobile restava a carico dell'aggiudicatario, sia in termini di costi che di tempi. È stato quindi necessario un intervento della Suprema Corte per contrastare più efficacemente tale abuso. Con sentenza n. 28525 del 06/11/2024, quest'ultima ha statuito che il giudice dell'esecuzione, una volta accertata d'ufficio la viltà del canone, è ora pienamente legittimato a disporre l'ordine di liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c. – norma precedentemente ritenuta inapplicabile a tali casi – avvalendosi esclusivamente dell'ausilio del custode giudiziario per l'esecuzione materiale del rilascio. In tal modo, l'aggiudicatario può ottenere l'immediata disponibilità dell'immobile, senza dover attivare successivamente la più onerosa e lunga procedura di sfratto. L'aspetto innovativo di tale pronuncia consiste nel superamento definitivo del concetto di mera inopponibilità del contratto di locazione a canone vile nella fase esecutiva, attribuendo al giudice un potere diretto di intervento, senza necessità di ulteriori accertamenti in sede cognitiva. Questo meccanismo opera a vantaggio non solo dell'aggiudicatario, ma anche dei creditori: un immobile libero risulta infatti più appetibile sul mercato, con conseguente possibilità di chiusura più rapida delle procedure esecutive e realizzo di maggiori prezzi in asta. Paradossalmente, possono trarne beneficio anche i debitori in buona fede – eventualmente vittime di contratti di locazione iniqui – che vedranno aumentare

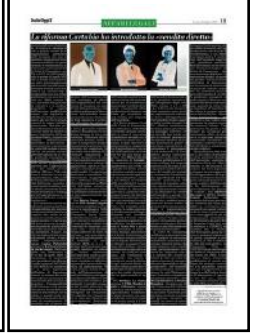
Ritaglio Stampa ad uso esclusivo del destinatario, Non riproducibile

id: 000000723

ItaliaOggi
www.italiaoggi.it
QUOTIDIANO ECONOMICO, GIURIDICO E POLITICO

Data: 28.07.2025 Pag.: 32,33
Size: 1741 cm2 AVE: € 83568.00
Tiratura: 58779
Diffusione: 21671
Lettori: 100000

Giustizia esecutiva immobiliare in cerca di tempi più rapidi



Ritaglio Stampa ad uso esclusivo del destinatario, Non riproducibile

le possibilità di esdebitamento grazie a una migliore valorizzazione dell'immobile».

Tra le modifiche al codice di procedura civile introdotte dalla riforma Cartabia (d. lgs. 149/2022) le novità tese a snellire le esecuzioni prevedono il rilascio del titolo in copia conforme all'originale in luogo della formula esecutiva (art. 475 c.p.c.), la creazione di un fascicolo telematico per ogni espropriazione (art. 488 c.p.c.) e la possibilità di rivolgersi direttamente all'ufficiale giudiziario per la ricerca telematica dei beni da pignorare senza previa autorizzazione del giudice (art. 492 bis c.p.c.). «Nelle esecuzioni immobiliari, i termini per depositare la documentazione ipocatastale ventennale dell'immobile da pignorare sono stati ridotti da 60 a 45 giorni, e ora decorrono dalla notifica del pignoramento anziché dall'istanza di vendita (art. 567 c.p.c.)», dice **Filippo Chiaves**, senior counsel di **Hogan Lovells**, «Aggiornati criteri e iscrizione dei delegati alla vendita, con limiti per distribuire meglio gli incarichi (artt. 179 ter e quater disp att. c.p.c.) e reclamabilità degli atti del solo delegato (art. 591 ter c.p.c.). Il custode giudiziario è oggi scelto tra gli iscritti in appositi elenchi ed esegue la liberazione dell'immobile pignorato con meno formalità (artt. 179 ter disp att. c.p.c., 559-560 c.p.c.). Il debitore/terzo proprietario potrà chiedere una sola volta la vendita diretta dell'immobile a un terzo che offra somma pari al valore di stima e cauzione del 10% e si avrà vendita competitiva in caso di opposizione (artt. 568 bis-569 bis c.p.c.). Si segnala poi una recente Cassazione in materia di locazione 'a canone vilE (ossia inferiore di oltre un terzo rispetto al valore di mercato o a precedenti locazioni) ove il giudice può ordinare la liberazione dell'immobile pignorato anche prima dell'aggiudicazione per tutelare i creditori evitando di rendere meno attrattiva la vendita dell'immobile locato a canone troppo basso (art. 2923 c.c.). Cass. civ. 14 aprile 2025 n. 9731 ha confermato la costituzionalità/legittimità di tale liberazione senza autonomo titolo giudiziale, ritenendola inopponibile all'aggiudicatario e ai creditori».

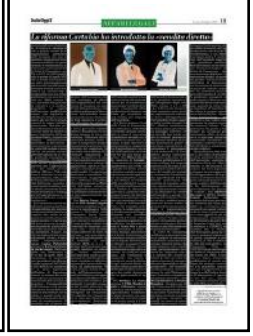
È cresciuto negli ultimi anni l'interesse, mostrato sia dal legislatore così come dalla giurisprudenza di merito e di legittimità, per le locazioni c.d. «a canone vile». «Si tratta di locazioni disciplinate da contratti di locazione stipulati (i) a condizioni economiche marcatamente difformi rispetto ai valori di mercato (nella definizione codicistica di cui daremo atto), (ii) spesso in prossimità dell'avvio di procedure esecutive immobiliari», dice **Alessandro Scagliarini**, partner e responsabile del dipartimento Litigation e Arbitration di **WST Law & Tax Firm**. «L'interesse origina dalla necessità di (a) arginare prassi poco virtuose, aventi finalità manifestamente fraudolente e frutto di accordi tra parte debitrice ed eventuali terzi in danno degli acquirenti o dei creditori e quindi (b) evitare che le condizioni economiche previste nei contratti in esame (e quindi il c.d. «canone vile») siano opponibili all'acquirente, all'aggiudicatario e – come diremo – anche alla procedura e ai creditori che l'hanno promossa. Sotto un profilo di diritto sostanziale, la norma di riferimento è l'art. 2923 c.c. che, al primo e secondo comma, sancisce l'inopponibilità delle locazioni all'acquirente dell'immobile esecutato, salvo che esse risultino da atto avente data certa anteriore e abbiano durata non eccedente i nove anni. Si tratta indubbiamente di un primo e fondamentale argine al quale si aggiunge, al terzo comma, un'ulteriore previsione che stabilisce l'inopponibilità al locatore di una locazione il cui corrispettivo sia inferiore di un terzo al «giusto prezzo» o a quello risultante da precedenti locazioni. È quindi questa la definizione di «canone vile» approstata dal nostro legislatore. Si tratta in sostanza di vere e proprie norme di disapplicazione automatica delle locazioni che non rispettino i requisiti normativamente stabiliti. In questo contesto è recentemente intervenuta la pronuncia della Corte di Cassazione, sez. III, n. 9731 del 2025 pubblicata lo scorso 14 aprile 2025 che, in realtà inserendosi in un solco giurisprudenziale già tracciato, ha affermato il principio secondo cui la locazione a c.d. «canone vile», è inopponibile non solo all'aggiudicatario (ai sensi del citato art. 2923, comma 3, c.c.), ma anche alla procedura esecutiva e ai creditori procedenti, in ragione dell'interesse pubblicistico sotteso alla regolarità e all'efficacia del processo esecutivo, per un vero e proprio «motivo di ordine pubblico processuale». Non solo, perché la Suprema Corte ha così avuto modo di ribadire la piena legittimità dell'emanazione diretta, da parte del Giudice dell'esecuzione, dell'ordine di liberazione - con la successiva attuazione da parte del custode e senza che sia necessario munirsi preventivamente di un titolo giudiziale conseguito in sede cognitiva - avvalendosi

id: 000000723

ItaliaOggi
www.italiaoggi.it
QUOTIDIANO ECONOMICO, GIURIDICO E POLITICO

Data: 28.07.2025 Pag.: 32,33
Size: 1741 cm2 AVE: € 83568.00
Tiratura: 58779
Diffusione: 21671
Lettori: 100000

Giustizia esecutiva immobiliare in cerca di tempi più rapidi



delle stesse inopponibilità previste per l'aggiudicatario e dei rimedi previsti dall'art. 560 c.p.c. Tale indirizzo si inserisce in una più ampia tendenza, volta a riaffermare il principio di effettività dell'azione esecutiva e a contrastare condotte elusive idonee a svuotarne di contenuto le finalità, a svantaggio dell'aggiudicatario e, soprattutto, della *par condicio creditorum*».

La Cassazione non ha manifestato nessuna apertura. «Inopponibilità alle procedure esecutive delle locazioni a «canone vile», anche se stipulate e trascritte prima del pignoramento: è il principio che trova una nuova conferma da parte dei giudici della Corte di Cassazione. Nessuna possibilità, dunque, per chi conclude contratti economicamente irrisori, di ostacolare l'espropriazione», spiega **Laura Pelucchi**, partner de **La Scala Società tra Avvocati**. «Nello specifico, con l'ordinanza n. 9731 del 14 aprile 2025, la Cassazione, in continuità con i precedenti già affermati nelle sentenze 9877/2022 e 12473/2023, ha confermato la piena legittimità dell'ordine di liberazione emesso su istanza dei creditori ipotecari nonostante la trascrizione del contratto di locazione. L'inopponibilità della locazione a c.d. canone vile opera a favore della procedura e dei creditori, sin da subito e, quindi anche prima della trascrizione del decreto di trasferimento. Si consolida così il potere del giudice dell'esecuzione che può anticipare gli effetti dell'inopponibilità del contratto di locazione nei confronti della procedura e dei creditori e disporre la liberazione dell'immobile senza passare da un accertamento in sede cognitiva. Il principio affermato ha natura di ordine pubblico processuale e mira a prevenire condotte elusive o fraudolente. Si conferma dunque la linea che valorizza l'efficienza dell'esecuzione forzata, anche a costo di comprimere temporaneamente le posizioni contrattuali del conduttore, la cui tutela resta affidata all'eventuale opposizione. In questa prospettiva, il contratto trascritto non garantisce più un diritto assoluto di opposizione, specie se finalizzato a ostacolare il realizzo del credito. Una decisione destinata a consolidare l'orientamento maggioritario ed a rafforzare l'equilibrio tra tutela negoziale e effettività dell'azione esecutiva, scoraggiando manovre elusive mediante contratti locativi solo apparentemente opponibili».

Per **Mario Cozza**, partner di **FDL Studio Legale** «le recenti modifiche normative e la significativa Ordinanza n. 9731/2025 della Cassazione hanno inciso profondamente sulle procedure esecutive immobiliari. È stato stabilito, infatti, che i contratti di locazione a canone «vile» – ossia sensibilmente inferiore al valore di mercato – non sono opponibili né all'aggiudicatario né al creditore, ai sensi dell'art. 2932, co. 3, c.c. Il giudice dell'esecuzione può, quindi, emettere un ordine di rilascio immediato dell'immobile, anche in presenza di un contratto di locazione stipulato (o addirittura trascritto) prima della notifica del pignoramento. Si vuole evitare, quindi, l'ostacolo dell'interposizione di contratti fittizi o svantaggiosi in danno dell'effettiva soddisfazione del creditore, garantendo il corretto recupero del credito attraverso la piena disponibilità del bene sottoposto ad esecuzione. Ciò significa che l'acquirente, in asta, può ottenere un provvedimento finalizzato al rilascio immediato dell'immobile, poiché la locazione a canone vile è considerata di per sé fraudolenta e dannosa per i creditori del locatore, consentendo all'aggiudicatario di ottenere una tutela più immediata ed una rendita più adeguata dall'immobile».

«La Terza Sezione Civile della Corte di Cassazione, con ordinanza n. 9731/2025, ha ribadito i principi consolidati in tema di esecuzione immobiliare secondo cui la locazione 'a canone vile', stipulata in data anteriore al pignoramento, è inopponibile all'aggiudicatario, ma anche alla procedura e ai creditori che ad essa danno impulso», dice **Elisa Calviello**, associate di **Lexant** . «La pronuncia in commento rappresenta una svolta nel rapporto tra diritto privato e giustizia sociale in quanto il processo esecutivo garantisce una tutela piena, concreta ed effettiva al creditore nella sua attività di recupero. Il giudice dell'esecuzione con l'ordine di liberazione pone fine a quelli che sono i comportamenti del debitore finalizzati a rallentare o rendere più complessa la vendita coattiva dell'immobile. Vero è che il giudice nell'emettere, in modo automatico, l'ordine prima dell'aggiudicazione non considera quella che è la reale volontà e la posizione soggettiva del conduttore che potrebbe essere in buona fede o ignaro della procedura in corso. È lecito, dunque, domandarsi se il diritto di abitazione del conduttore entra in conflitto con le logiche dell'esecuzione forzata in quanto l'interesse del creditore prevale nettamente su ogni altro interesse. La Corte di Cassazione, con l'ordinanza in commento, non risolve il

Ritaglio Stampa ad uso esclusivo del destinatario, Non riproducibile

id: 000000723

ItaliaOggi
www.italiaoggi.it
QUOTIDIANO ECONOMICO, GIURIDICO E POLITICO

Data: 28.07.2025 Pag.: 32,33
Size: 1741 cm2 AVE: € 83568.00
Tiratura: 58779
Diffusione: 21671
Lettori: 100000

Giustizia esecutiva immobiliare in cerca di tempi più rapidi

Ritaglio Stampa ad uso esclusivo del destinatario, Non riproducibile

quesito ma cerca di eliminare ogni contratto fittizio che tende a ledere quello che è il diritto del creditore nel recupero dei crediti deteriorati che ha agito secondo la legge».

Per **Stefano La Porta**, partner di **CBA Studio legale e tributario** «seppur trascritta anteriormente al pignoramento, l'indifferenza della locazione con canone inferiore a un terzo rispetto al giusto prezzo e il connesso ordine di liberazione dell'immobile locato pendente la procedura esecutiva è già disciplinata dagli artt. 2923, comma 3, c.c. e 560 c.p.c. Il fatto è che tali previsioni normative sono previste esplicitamente soltanto in favore dell'aggiudicatario l'immobile (locato) oggetto della vendita forzata. La S.C. effettua, riconfermando alcuni propri precedenti, un passaggio ulteriore, ossia estende tale tutela anche ai creditori procedenti, che possono chiedere al giudice incaricato di gestire la procedura espropriativa ricorrendone il presupposto (il c.d. prezzo vile). La Corte motiva questa estensione soggettiva sulla base di un interesse pubblicistico al rituale sviluppo del processo esecutivo con lo scopo di salvaguardare il diritto al recupero del credito da iniziative economiche fraudolente, che approfittando del dato formale (trascrizione del contratto di locazione anteriore rispetto alla trascrizione del pignoramento) tentano di ostacolare la vendita dell'immobile e, quindi, l'interesse del creditore. Perciò, da un lato, i creditori procedenti non devono temere la presenza di locazioni antecedenti il pignoramento, dall'altro è opportuno che il conduttore presti attenzione a canoni «troppo convenienti», che possono portare ad una «irrilevanza» del contratto e a una liberazione anticipata dell'immobile».

la Corte di Cassazione «riafferma un principio chiave in materia di esecuzioni immobiliari: i contratti di locazione stipulati prima del pignoramento, ma a condizioni particolarmente favorevoli per l'inquilino (cioè a c.d. «canone vile», ovvero inferiore di oltre un terzo rispetto al prezzo di mercato), non sono opponibili né all'aggiudicatario dell'immobile né alla procedura esecutiva stessa. La ratio? Salvaguardare il corretto svolgimento del processo esecutivo», dice **Nicolò Bandera** di **Studio Bandera**. «In gioco non c'è solo l'interesse del creditore a recuperare quanto gli spetti ma anche l'interesse pubblicistico al rituale sviluppo del processo esecutivo e, quindi, un motivo di ordine pubblico processuale, il quale impone l'anticipazione degli effetti favorevoli dell'aggiudicazione e del decreto di trasferimento, i cui effetti travolgono anche il conduttore dell'immobile soggetto alla procedura esecutiva benché lo stesso ne sia estraneo. Da ciò ne consegue – afferma la Cassazione – che sia pienamente legittima l'emanazione diretta, da parte del giudice dell'esecuzione, dell'ordine di liberazione, con la successiva attuazione da parte del custode e senza che sia necessario munirsi preventivamente di un titolo giudiziale conseguito in sede cognitiva. Nessuna violazione dei diritti costituzionali, assicura la Corte: non si impedisce all'inquilino di far valere le proprie ragioni ma si tutela il diritto – altrettanto fondamentale – del creditore a non vedere compromessa la propria azione da manovre elusive. Una pronuncia che punta a rafforzare gli strumenti per contrastare affitti «di favore» e, in ogni caso, iniziative economiche fraudolente finalizzate a sottrarre immobili all'effettiva soddisfazione dei creditori».

«Il novellato art. 560, comma 7, del codice di procedura civile permette al giudice dell'esecuzione, accertato il carattere vile ex art. 2923, 3 comma, c.c. del canone di locazione del bene pignorato e, dunque, la sua inopponibilità alla procedura, all'acquirente o al creditore, di anticipare automaticamente il rilascio coattivo dell'immobile fin dall'emissione del provvedimento che dispone le vendite», dice **Michela Bertani** di **BSVA Studio Legale Associato**. «Lo scrutinio del primo parametro richiesto dal citato art. 2923 c.c., ovverossia l'esistenza di un canone inferiore di un terzo il giusto prezzo, è stato oggetto di una interpretazione chiarificatrice ed estensiva da parte della Suprema Corte che, con la sentenza n. 23508/22, ha stabilito che il Giudice dell'Esecuzione possa far ricorso a qualsiasi argomento di prova, comprese le presunzioni, al fine di dedurre la viltà del corrispettivo. La Cassazione (Ord. n. 12473/23) ha poi anche fugato i dubbi di costituzionalità del citato art. 2932, 3 comma, c.c. stante «l'interesse pubblicistico al rituale sviluppo del processo esecutivo» e la possibilità, comunque, per il soggetto che si ritenga leso dall'ordine diretto di liberazione, di opporsi ex art. 617 c.p.c., opzione ora normativamente sancita dalla Riforma Cartabia».

id: 000000723

ItaliaOggi
www.italiaoggi.it
QUOTIDIANO ECONOMICO, GIURIDICO E POLITICO

Data: 28.07.2025 Pag.: 32,33
Size: 1741 cm2 AVE: € 83568.00
Tiratura: 58779
Diffusione: 21671
Lettori: 100000

Giustizia esecutiva immobiliare in cerca di tempi più rapidi

Ritaglio Stampa ad uso esclusivo del destinatario, Non riproducibile

Dante Campiverdi

Filippo Chiaves

Alessandro Scagliarini

Laura Pelucchi

Mario Cozza

Elisa Calviello

La riforma Cartabia ha introdotto la «vendita diretta»

Stefano La Porta

Nicolò Bandera

Michela Bertani