



la Bussola

Classificazione Decimale Dewey

— **346.45077 (23.) DIRITTO COMMERCIALE. DEBITORE E CREDITORE. ITALIA**

Thema

— Soggetto: **KFFR. Proprietà immobiliare e beni immobili**

— Qualificatori: **1DST. Italia**

DANIELE D'ALESSANDRO

L'ESECUZIONE SENZA FINE

LE CONTRADDIZIONI
DEL SISTEMA ESECUTIVO IMMOBILIARE
E IL DRAMMA DEL DEBITORE INCOLPEVOLE



la Bussola



la Bussola

©

ISBN

979-12-5474-833-6

PRIMA EDIZIONE

ROMA 3 APRILE 2026

INDICE

- 9 *Premessa*
- 13 *Introduzione*
- 15 Capitolo I
 L'esecuzione che non finisce mai. Un incubo per il
 debitore incolpevole
- 17 Capitolo II
 Il sistema delle esecuzioni immobiliari. Tra finalità e realtà
- 21 Capitolo III
 La svendita programmata. Il meccanismo delle aste e il
 ruolo degli speculatori
- 27 Capitolo IV
 L'altra faccia del sistema. Banche e società di recupero
 crediti

6 *Indice*

- 33 Capitolo v
 Le fideiussioni. La condanna a vita del garante
- 39 Capitolo vi
 Il custode giudiziario. Da garante della procedura a
 soggetto inerte
- 41 Capitolo vii
 Il limbo procedurale. Lo stress del debitore abbandonato
- 47 Capitolo viii
 Custode giudiziario. Critiche pratiche e proposte di
 riforma
- 51 Capitolo ix
 Il custode giudiziario. Da figura tecnica a garante di
 umanità
- 53 Capitolo x
 Il limbo procedurale. Il dramma invisibile del debitore
- 57 Capitolo xi
 Le proposte operative per una riforma del ruolo del
 custode giudiziario
- 61 Capitolo xii
 L'inefficienza del sistema di vendita degli immobili
 pignorati
- 65 Capitolo xiii
 Il custode giudiziario. Tra teoria e inerzia operativa

- 69 Capitolo xiv
Il custode giudiziario. Un soggetto che dovrebbe essere il motore della procedura, ma spesso rappresenta il maggiore freno
- 73 Capitolo xv
Le proposte di riforma del ruolo del custode giudiziario
- 77 Capitolo xvi
Il limbo procedurale. L'esecuzione che non finisce mai
- 81 Capitolo xvii
La responsabilità del giudice dell'esecuzione. Tra inerzia e rigidità formalistica
- 85 Capitolo xviii
L'illusione della giustizia nella procedura esecutiva. Un sistema che punisce senza distinguere
- 89 Capitolo xix
Il paradosso della vendita a prezzi stracciati. Quando il mercato sostituisce la giustizia
- 93 Capitolo xx
Il caso
- 97 Capitolo xxi
La follia del sistema delle opposizioni all'esecuzione e i danni della mancata sospensione
- 103 *Bibliografia*

PREMESSA

«Mio padre mi ha insegnato la dignità anche nella sconfitta».

Non c'è maestro migliore.

Non c'è università più alta di un uomo che perde tutto – e non perde sé stesso.

Questo libro nasce da lì. Da quel silenzio. Dal silenzio di chi non urla, non si lamenta, non si vendica. Ma resiste.

E dietro a quel silenzio c'è il rumore assordante di uno Stato che non sente, non vede, non capisce.

Perché in Italia chi perde non esiste.

Perché in Italia chi finisce dentro un'esecuzione immobiliare viene risucchiato in un buco nero fatto di carte, aste, sigilli, procedimenti eterni e visi anonimi.

Questo libro parla di loro.

Dei vinti.

Di quelli che nessuno racconta.

Di quelli che la legge considera numeri.

Di quelli che il tribunale considera problemi.

Di quelli che la banca considera pratiche.

Di quelli che hanno perso un lavoro, un amore, un parente, una certezza: e per questo devono perdere anche una casa, una vita, la dignità.

Non troverete in queste pagine parole di conforto.

Non è un manuale di diritto.

Non è un trattato neutrale.

È un atto d'accusa.

È un pugno sul tavolo.

È una denuncia aperta, feroce, consapevole.

Perché dietro ogni procedura esecutiva c'è sempre una storia. Una famiglia. Una stanza da cui qualcuno verrà cacciato. Una porta che si chiuderà per sempre.

E la cosa peggiore di tutte è che in Italia l'esecuzione immobiliare non è solo una procedura.

È una condanna senza fine.

Un labirinto senza uscita.

Una macchina costruita per non fermarsi mai. Un sistema che non libera. Non risolve. Non chiude.

Solo svende, distrugge, schiaccia. A chi legge dico solo questo: dopo questo libro non potrete più dire «*non sapevo*».

Adesso sapete.

Adesso conoscete.

E se vi farà male leggere ... vuol dire che ho scritto bene.

Già perché l'esecuzione immobiliare è uno degli strumenti più drastici del nostro ordinamento per garantire la soddisfazione dei creditori. In teoria, il suo scopo è nobile: assicurare che chi ha concesso un prestito o un credito possa recuperare quanto dovuto, attraverso la vendita forzata dei beni del debitore.

Tuttavia, nella pratica, il sistema esecutivo italiano è diventato un labirinto senza uscita per molti debitori, anche per quelli che si trovano in difficoltà senza colpa diretta.

In Italia, l'idea di "meritare" il proprio destino è profondamente radicata nella cultura giuridica. Si parte dal presupposto che il debitore sia sempre, in qualche modo, responsabile della propria situazione e che l'esecuzione sia una giusta punizione per la sua incapacità di adempiere. Questo approccio, però, ignora un dato fondamentale: molti debitori finiscono sotto esecuzione a causa di eventi imprevedibili e indipendenti dalla loro volontà. La perdita di un lavoro, una crisi economica, una malattia, un divorzio: tutte circostanze che possono portare una persona da una condizione di stabilità finanziaria alla totale incapacità di far fronte agli impegni economici.

INTRODUZIONE

L'esecuzione forzata rappresenta uno degli aspetti più delicati e controversi del sistema giudiziario civile italiano. Al centro di questo meccanismo si trova il debitore incolpevole, spesso vittima di una procedura che si protrae con modalità che sembrano più punitive che riequilibratrici. Questo saggio si propone di indagare le dinamiche esecutive, con particolare attenzione all'esecuzione immobiliare e al ruolo del custode giudiziario, figura chiave la cui funzione, nelle pratiche attuali, appare svuotata di senso e impotente di fronte alle criticità del sistema.

Attraverso un'analisi articolata in capitoli tematici, si affrontano le conseguenze di lungo termine per il debitore, le falle organizzative e normative, e le implicazioni etiche di un sistema che rischia di annientare la dignità personale proprio di chi dovrebbe essere tutelato. Il percorso mira a mettere in luce non solo le criticità ma anche le potenziali riforme necessarie, a partire dalla Riforma Cartabia, per riconsegnare al custode un ruolo attivo e responsabile e per restituire al debitore la possibilità di un "fresh start" economico e sociale.

L'intento è offrire un quadro critico e concreto, capace di suscitare riflessioni e spingere verso un cambiamento culturale e procedurale che renda giustizia non solo nella forma del diritto, ma nella sua sostanza umana.

CAPITOLO I

L'ESECUZIONE CHE NON FINISCE MAI UN INCUBO PER IL DEBITORE INCOLPEVOLE

L'esecuzione immobiliare è uno degli strumenti più drastici del nostro ordinamento per garantire la soddisfazione dei creditori. In teoria, il suo scopo è nobile: assicurare che chi ha concesso un prestito o un credito possa recuperare quanto dovuto, attraverso la vendita forzata dei beni del debitore. Tuttavia, nella pratica, il sistema esecutivo italiano è diventato un labirinto senza uscita per molti debitori, anche per quelli che si trovano in difficoltà senza colpa diretta.

In Italia, l'idea di "meritare" il proprio destino è profondamente radicata nella cultura giuridica. Si parte dal presupposto che il debitore sia sempre, in qualche modo, responsabile della propria situazione e che l'esecuzione sia una giusta punizione per la sua incapacità di adempiere. Questo approccio, però, ignora un dato fondamentale: molti debitori finiscono sotto esecuzione a causa di eventi imprevedibili e indipendenti dalla loro volontà. La perdita di un lavoro, una crisi economica, una malattia, un divorzio: tutte circostanze che possono portare una persona da

una condizione di stabilità finanziaria alla totale incapacità di far fronte agli impegni economici.

Nonostante ciò, la giurisprudenza esecutiva italiana raramente tiene conto della posizione del debitore, preferendo adottare una logica rigidamente creditoria. I giudici dell'esecuzione, anziché agire come arbitri imparziali, sembrano spesso più attenti a tutelare gli interessi delle banche e degli investitori piuttosto che quelli delle persone che rischiano di perdere la loro casa. Il risultato è un sistema che produce ingiustizie sistematiche, dove il debitore si trova a subire l'esecuzione senza alcuna reale possibilità di difesa o di ripresa.

Questo libro nasce dall'esigenza di analizzare e denunciare queste contraddizioni. Esploreremo il funzionamento delle esecuzioni immobiliari in Italia, mettendo in evidenza i paradossi e le ingiustizie che colpiscono chi si trova dall'altra parte della barricata. Attraverso casi reali, dati statistici e un'analisi critica della prassi giudiziaria, mostreremo come il sistema, così com'è strutturato, non solo non funziona, ma finisce per distruggere intere famiglie senza offrire alcuna prospettiva di ripresa.

Il vero dramma delle esecuzioni immobiliari è che molto spesso queste procedono senza limiti, senza pietà e – peggio ancora – senza fine.

Da qui il titolo: *L'esecuzione senza fine.*

CAPITOLO II

IL SISTEMA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI TRA FINALITÀ E REALTÀ

Le esecuzioni immobiliari dovrebbero avere una funzione chiara e definita: soddisfare il creditore nel rispetto dei diritti del debitore. In teoria. Nella pratica, però, il sistema ha finito per trasformarsi in un gigantesco ingranaggio che si muove spesso per inerzia, con automatismi procedurali che ignorano del tutto le condizioni di vita del debitore. L'obiettivo della procedura – almeno sulla carta – è quello di realizzare il miglior prezzo possibile per il bene espropriato e distribuire il ricavato tra i creditori.

Ma la realtà è ben diversa.

Molto spesso:

- gli immobili vengono svenduti a valori irrisori;
- le spese di procedura e le parcelle dei professionisti assorbono gran parte del ricavato;
- il debitore, dopo aver perso la casa, resta comunque gravato da ulteriori debiti residui;
- i tempi procedurali sono lunghissimi, con anni di attesa che esasperano chi subisce l'esecuzione.

Tutto questo alimenta un paradosso: il debitore non solo perde il proprio patrimonio, ma rischia di rimanere indebitato a vita.

La finalità originaria della procedura viene così completamente snaturata.

Il sistema esecutivo italiano: una macchina che non si ferma

Quando una persona non riesce più a pagare il mutuo o un debito garantito da un'ipoteca, si avvia la procedura esecutiva. Il tribunale ordina la vendita dell'immobile e, teoricamente, con il ricavato si dovrebbe estinguere il debito. Ma nella realtà, il sistema è molto più complesso e ingiusto.

Secondo le statistiche del 2023, in Italia sono state bandite 152.303 aste immobiliari, con un valore complessivo di 18 miliardi di euro. Tuttavia, molte di queste aste finiscono deserte perché i prezzi fissati dai periti del tribunale sono spesso troppo alti rispetto al valore reale di mercato. Ciò comporta un effetto perverso: l'immobile viene messo in vendita più volte, con continui ribassi, finché il prezzo diventa così basso da attirare speculatori e fondi di investimento. Nel frattempo, il debitore vede il suo patrimonio erodersi senza poter fare nulla.

Uno dei problemi principali del sistema italiano è che la vendita dell'immobile non estingue necessariamente il debito. In altri Paesi, come gli Stati Uniti o la Francia, se la casa viene venduta all'asta, il debitore viene liberato dall'obbligazione. In Italia, invece, se il ricavato non copre interamente il debito, il debitore rimane esposto nei confronti della banca anche dopo aver perso la casa. Questa situazione crea una spirale di indebitamento senza via d'uscita,

dove la persona colpita dall'esecuzione si ritrova senza un tetto e con un debito ancora da pagare.

Il ruolo dei giudici dell'esecuzione: arbitri o esecutori?

La figura del giudice dell'esecuzione dovrebbe garantire equilibrio e giustizia all'interno del procedimento. Tuttavia, l'esperienza pratica dimostra che, nella maggior parte dei casi, il giudice si limita a ratificare le richieste del creditore, senza considerare le reali difficoltà del debitore.

Molti magistrati vedono il loro ruolo come puramente tecnico: valutano la regolarità formale della procedura senza entrare nel merito della situazione economica e personale di chi subisce l'espropriazione. In teoria, il codice di procedura civile offre alcuni strumenti per evitare situazioni di evidente iniquità, ma nella pratica questi strumenti vengono usati raramente.

Ad esempio, l'art. 624-*bis* c.p.c. consente al giudice di sospendere l'esecuzione se il debitore dimostra che ci sono trattative in corso con il creditore per trovare una soluzione alternativa alla vendita forzata. Tuttavia, i giudici applicano questa norma con estrema rigidità, spesso negando la sospensione anche in casi in cui sarebbe chiaramente nell'interesse di tutte le parti coinvolte.

CONCLUSIONI

L'esecuzione immobiliare in Italia non è solo uno strumento per recuperare crediti, ma è diventata una macchina che travolge i debitori senza pietà. Il problema non è solo nella legge, ma anche nell'atteggiamento di chi la applica.

I giudici dell'esecuzione, che dovrebbero garantire un minimo di equità, si limitano troppo spesso a fare da notai delle banche, senza considerare le reali conseguenze delle loro decisioni.

Nel prossimo capitolo, analizzeremo il fenomeno della svalutazione forzata degli immobili e il ruolo degli speculatori nelle aste, un altro tassello di questo sistema che penalizza sempre e solo il debitore.