2
2025

Fondazione Italiana del Notariato

Poste Italiane s.p.a. - Spedizione in a.p. - Aut.MBPA/LO-NO/095/Abb.Postale/2016 Periodico ROC-LO/VA

BIBLIOTECA DELLA FONDAZIONE ITALIANA DEL NOTARIATO

Rivista semestrale

ISSN 2611-4313

LE OPERAZIONI DELEGATE IN ESPROPRIAZIONE FORZATA IL PERCORSO OPERATIVO

DI ELISABETTA GASBARRINI
A CURA DI ERNESTO FABIANI, ROCCO GUGLIELMO E VITO PACE

Lefebvre Giuffrè

BIBLIOTECA DELLA FONDAZIONE ITALIANA DEL NOTARIATO

2025
2

LE OPERAZIONI DELEGATE
IN ESPROPRIAZIONE FORZATA
IL PERCORSO OPERATIVO

Lefebvre Giuffrè

Direttore responsabile
Antonio Delfino

Consiglio di Amministrazione

Presidente
Rosaria Bono

Vice Presidente
Francesco Paolo Petrera

Componenti
Pietro Ciarletta
Stefano Fazzari
Rocco Guglielmo
Michele Labriola
Roberto Martino

Il Comitato scientifico della rivista coincide con quello della Fondazione

Coordinamento Editoriale
Emanuela Paolucci

Segreteria di redazione
Vally Cappelli

Proprietario
Fondazione Italiana del Notariato ETS
Via Flaminia 160
00196 Roma

Stampa
Tipografia Galli & C. S.r.l. - Varese

2

2025

Fondazione
Italiana
del Notariato

BIBLIOTECA DELLA FONDAZIONE ITALIANA DEL NOTARIATO

LE OPERAZIONI DELEGATE IN ESPROPRIAZIONE FORZATA IL PERCORSO OPERATIVO

DI ELISABETTA GASBARRINI
A CURA DI ERNESTO FABIANI, ROCCO GUGLIELMO E VITO PACE

Lefebvre Giuffrè

Introduzione

Ernesto Fabiani
Ordinario di Diritto processuale civile, Università del Sannio

Rocco Guglielmo
Notaio in Catanzaro, Consigliere Fondazione Italiana del Notariato
Consigliere Nazionale del Notariato

Vito Pace
Notaio in Potenza, Presidente Consiglio Nazionale del Notariato

Nell'ormai lontano luglio del 2007 veniva pubblicato il "Percorso operativo" del Consiglio Nazionale del Notariato su "Le operazioni delegate nel processo di espropriazione forzata immobiliare", che, a seguito delle riforme degli anni 2005 e 2006, si proponeva di dare ai delegati una serie di indicazioni operative per lo svolgimento delle attività delegate (dal conferimento della delega sino all'approvazione del progetto di distribuzione) alla luce dell'esperienza maturata dai Notai sin dall'entrata in vigore della legge n. 302 del 1998 e delle indicazioni contenute nelle ordinanze di delega delle operazioni di vendita adottate dai Tribunali dopo le suddette riforme.

A distanza di quasi venti anni si è ritenuto opportuno riproporre questo tipo di opera alla luce delle numerose e radicali riforme che nel frattempo hanno interessato il processo di espropriazione forzata in genere e la delega delle operazioni di vendita in specie.

Si pensi, a titolo esemplificativo, alla centralità della vendita senza incanto (ed alla conseguente marginalizzazione della vendita con incanto), alla progressiva digitalizzazione del processo in generale e della vendita forzata in particolare, all'introduzione della sostanziale obbligatorietà del ricorso alla delega al professionista delle operazioni di vendita ed alla vendita telematica, all'ampliamento delle competenze del professionista delegato anche in sede di distribuzione, ai nuovi requisiti per l'accesso e la permanenza negli elenchi di cui all'art. 179-*ter*.

Il forte impatto di queste riforme sul processo di espropriazione forzata ha avuto delle ricadute anche sull'impostazione dell'opera.

La struttura dell'opera è incentrata, anche a livello diacronico, sullo svolgimento delle operazioni di vendita e di distribuzione da parte del professionista delegato, dedicando la massima attenzione a ciascuno dei relativi adempimenti alla luce delle più recenti riforme e delle ordinanze di delega reperite presso

vari Tribunali (nonché in alcuni casi anche di istruzioni generali pubblicate sui relativi siti).

Da ciò la divisione in tre parti.

La prima, preliminare, dedicata alla figura del professionista (con particolare riferimento alla disciplina dell'elenco di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c.), alla telematizzazione del processo civile (al cui utilizzo il delegato è oggi tenuto e che fa da sfondo e cornice a tutta l'attività esecutiva) ed alla figura del custode, che, nonostante la possibile convergenza degli incarichi in un unico professionista, resta strutturalmente e funzionalmente distinta da quella del delegato alle operazioni di vendita (art. 591-*bis* c.p.c.) e di distribuzione (artt. 596 ss. c.p.c.).

Da ciò, anche la succinta trattazione dedicata alla custodia, incentrata fondamentalmente sul coordinamento della relativa disciplina con quella relativa al delegato, su cui è, invece, incentrato il "Percorso operativo".

Le seconda e la terza parte sono suddivise in diversi capitoli, ciascuno corrispondente ad un momento specifico nell'esecuzione delle operazioni di vendita e di distribuzione.

All'interno di ciascun capitolo si è fatto ricorso ad una paragrafazione estremamente analitica e dettagliata al fine di agevolare l'individuazione da parte del lettore dell'attività e/o della problematica di suo interesse.

Questa scelta trova la sua ragion d'essere anche nel fatto che, l'attività del delegato, come prevista dagli artt. 591-*bis* e 596 ss. c.p.c., può essere concettualmente suddivisa in sequenze (che trovano riscontro anche nel d.m. n. 227 del 15 ottobre 2015 sulla determinazione e liquidazione dei compensi) preordinate all'adozione di un determinato atto da parte del professionista.

Per la fase di liquidazione dei beni pignorati:

– fissazione della vendita, che inizia con la ricezione dell'incarico e la lettura del provvedimento di delega, si sviluppa in una serie di controlli e adempimenti preliminari propedeutici alla vendita e si conclude con la redazione del c.d. avviso di vendita;

– svolgimento delle operazioni di vendita, che si concretizza nella comunicazione e pubblicazione dell'avviso di vendita (senza o con incanto) ed è destinata a concludersi con l'aggiudicazione, se del caso dopo una serie di esperimenti di vendita;

– trasferimento, che presuppone l'avvenuto saldo del prezzo e la raccolta della documentazione propedeutica funzionale alla predisposizione ed al deposito della minuta del decreto di trasferimento e che si conclude, dopo l'emissione del vero e proprio decreto di trasferimento da parte del Giudice, con l'esecuzione degli adempimenti di cui al n. 11, comma 3, all'art. 591-*bis* c.p.c.

Per la fase di distribuzione della somma ricavata:
– predisposizione della minuta di progetto di distribuzione, che si concretizza in una serie di controlli e attività preliminari funzionali alla formazione del progetto (ancora nel perimetro dell'art. 591-*bis*, comma 3 n. 12 c.p.c.) e si conclude con la sua trasmissione al Giudice;
– approvazione del progetto di distribuzione depositato dal Giudice, che si colloca fuori dalla previsione dell'art. 591-*bis* c.p.c. (e nel perimetro degli artt. 596-698 c.p.c.) e che è destinata operativamente a concludersi, per il professionista delegato, con l'esecuzione degli ordini di pagamento, dopo l'approvazione del progetto di distribuzione.
L'opera non mira ad approfondire una o più problematiche, né a trattare gli istituti processuali coinvolti, ma solo a fornire una serie di indicazioni utili per il notaio nell'esecuzione della delega e di ciascun adempimento pratico connesso, avvertendolo delle possibili criticità registrate in materia.
Conformemente all'impostazione pratico-operativa dell'opera, le note (talvolta anche corpose al fine di consentire al lettore di poter attingere in modo rapido ed esaustivo alle "fonti") sono state incentrate, oltre che sulle ordinanze di delega in uso presso i Tribunali o di alcuni precedenti giurisprudenziali considerati di fondamento a determinate prassi, sui precedenti contributi in materia con i quali il Consiglio Nazionale del Notariato ha avuto modo di esprimere, tramite la Commissione Studi Processuali (ed ancor prima tramite la Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate), determinate opzioni interpretative.
Ove determinati profili controversi dell'attività del delegato siano stati già affrontati dalla Commissione Studi Processuali del Consiglio Nazionale del Notariato in studi pregressi, nell'opera è stata recepita la soluzione ivi indicata rinviando al relativo studio per eventuali approfondimenti.
Ove determinati profili controversi dell'attività del delegato non siano stati già affrontati dalla Commissione Studi Processuali del Consiglio Nazionale del Notariato, ci si è limitati a segnalare la loro problematicità e/o la delicatezza delle scelte che il delegato è chiamato ad effettuare nello svolgimento di determinate attività, se del caso riportando alcuni importanti arresti giurisprudenziali in materia, recepiti dalla prassi e dalle ordinanze di delega reperite.
Il tutto esclusivamente alla luce dell'assetto normativo vigente, quale risultante, cioè, alla luce delle ultime riforme (ivi compreso il d.lgs. 31 ottobre 2024, n. 164).
Per evitare di appesantire la trattazione si è, infatti, scelto di non dare analiticamente conto dell'evoluzione, nel corso degli anni, di ciascun istituto trattato, concentrando l'attenzione esclusivamente sulla disciplina aggiornata e vigente, come applicabile alle procedure instaurate dopo il 28 febbraio 2023, che a breve sarà anche l'unica a regime.

L'opera è stata realizzata da Elisabetta Gasbarrini, sotto la direzione dei Coordinatori (Rocco Guglielmo e Vito Pace) e del Responsabile Scientifico (Ernesto Fabiani) della Commissione Studi Processuali.

Un ringraziamento, oltre che a Elisabetta Gasbarrini, Autrice dell'opera, va a tutti i componenti della Commissione Studi Processali (Claudio Calderoni, Bruno Capponi, Ennio Cavuoto, Augusto Chizzini, Alberto Crivelli, Piervincenzo D'Adamo, Stefano Fazzari, Michele Labriola, Annalisa Lorenzetto Peserico, Ilaria Miceli, Luisa Piccolo, Maria Ludovica Russo, Annamaria Soldi) per l'attenta lettura ed i preziosi suggerimenti integrativi e/o modificativi.

Indice

Parte I – Elenco dei professionisti delegabili. Strumenti del processo civile telematico e obblighi del delegato. Custodia

CAPITOLO I
L'elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita 9

CAPITOLO II
Gli strumenti del processo civile telematico e gli obblighi del delegato nell'esecuzione della delega 25

CAPITOLO III
La custodia 57

Parte II – La liquidazione dei beni pignorati. Le operazioni di vendita

CAPITOLO IV
Il contenuto dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e di delega delle operazioni di vendita 101

CAPITOLO V
Le attività preliminari alla fissazione della vendita 145

CAPITOLO VI
Il contenuto dell'avviso di vendita 229

CAPITOLO VII
La comunicazione e pubblicità dell'avviso di vendita 257

CAPITOLO VIII
La vendita e l'assegnazione nella vendita senza incanto 289

CAPITOLO IX
La vendita con incanto e la fase di aumento di quinto 385

CAPITOLO X
Il versamento del prezzo e gli adempimenti connessi 405

CAPITOLO XI
Il decreto di trasferimento. Gli adempimenti preliminari e successivi 465

Parte III – La distribuzione della somma ricavata. Le operazioni di distribuzione

CAPITOLO XII
La delega della fase distributiva 517

CAPITOLO XIII
La formazione del progetto di distribuzione 541

CAPITOLO XIV
L'iter di approvazione del progetto di distribuzione 595

PARTE I

Elenco dei professionisti delegabili

Strumenti del processo civile telematico e obblighi del delegato

Custodia

CAPITOLO I

L'elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita

(artt. 179-*ter*, 179-*quater* disp. att. c.p.c.; artt. 559, 591-*bis* c.p.c.; art. 26, comma 6, del d.lgs. n. 149 del 2022)

Sommario: 1. L'elenco di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. – 2. I requisiti per l'iscrizione. – 3. Primo popolamento dell'elenco e prima iscrizione differenze rispetto alla conferma dell'iscrizione e obblighi di formazione continua. – 4. Tenuta dell'elenco. – 5. Sospensione e cancellazione dall'elenco per revoca della delega. – 6. Le direttive e i termini di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. – 7. La formazione dei delegati. – 8. La rotazione degli incarichi. - 9. La nuova Banca Dati Aste Giudiziarie.

1. L'elenco di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c.

La disposizione è stata originariamente introdotta dalla legge 3 agosto 1998 n. 302 e successivamente modificata[1].
In particolare la riformulazione di cui al d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito con modificazioni dalla l. 30 giugno 2016, n. 119, pur formalmente vigente dal 3 luglio 2016 al 17 ottobre 2022, non ha mai trovato applicazione pratica in quanto non è mai stato emesso il decreto non regolamentare del Ministero della giustizia previsto per la sua attuazione.
Con la riforma c.d. Cartabia, d.lgs. n. 149 del 10 ottobre 2022 e suo c.d. "correttivo", d.lgs. n. 164 del 31 ottobre 2024, l'art. 179-*ter* disp. att. (*Elenco dei*

[1] Nell'originaria previsione era il solo Consiglio notarile distrettuale a comunicare ogni anno ai Presidenti dei Tribunali gli elenchi dei notai disponibili a provvedere alle vendite, successivamente il d.l. n. 35 del 2005, n. 35, convertito con modificazioni dalla l. n. 80 del 2005, previde l'allargamento della delega agli altri professionisti (avvocati e commercialisti), il triennio di durata degli elenchi, nonché l'ipotesi di cancellazione dall'elenco («[...] dei professionisti ai quali in una o più procedure esecutive sia stata revocata la delega in conseguenza del mancato rispetto del termine e delle direttive stabilite dal Giudice dell'esecuzione a norma dell'articolo 591-*bis*, primo comma, del codice»). La modifica successiva, di cui al d.l. n. 59 del 2016 convertito in l. n. 119 del 2016, prevedeva l'istituzione di una commissione presso ciascuna Corte di Appello e obblighi sia di prima formazione che di formazione successiva.

professionisti che provvedono alle operazioni di vendita) è stato completamente riformulato ed, entrato in vigore dal 18 ottobre 2022, è applicabile per tutte le procedure incardinate dal 1 marzo 2024[2].
Secondo la relazione illustrativa la riscrittura della disposizione si deve essenzialmente all'incompletezza della disciplina di rango primario, che non attribuiva copertura normativa ad alcuni aspetti essenziali della materia[3].

La nomina tra uno dei professionisti iscritti nell'elenco riguarda sia il conferimento della delega alle operazioni di vendita e di distribuzione del ricavato (artt. 591-*bis*, 1 comma, 596, 1 comma c.p.c.) che il conferimento della nomina a custode[4], poiché come previsto espressamente oggi dal nuovo testo dell'art. 559 c.p.c., anche il custode che viene nominato in sostituzione del debitore deve essere scelto utilizzando l'elenco di cui all'art. 179-*ter*, disp. att., c.p.c., a meno che la scelta non ricada sugli Istituti per le vendite giudiziarie.

2. I requisiti per l'iscrizione

I requisiti per l'iscrizione nell'elenco sono:
1. essere iscritto ad uno dei 3 ordini professionali (dei notai, degli avvocati, dei commercialisti),
2. essere di condotta morale specchiata,
3. avere domicilio professionale nel circondario[5],

[2] Il d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, come modificato dalla l. 29 dicembre 2022, n. 197, ha disposto (con l'art. 35, comma 1) che «Le disposizioni del presente decreto, salvo che non sia diversamente disposto, hanno effetto a decorrere dal 28 febbraio 2023 e si applicano ai procedimenti instaurati successivamente a tale data. Ai procedimenti pendenti alla data del 28 febbraio 2023 si applicano le disposizioni anteriormente vigenti». In tal senso anche A. CRIVELLI, *Il nuovo elenco dei delegati e dei custodi*, Studio CNN 30-2023/PC, in *CNN Notizie* del 16 maggio 2023 e in *www.notariato.it*, ma nella prassi dei vari Tribunali sembra, invece, che, senza troppe distinzioni, una volta adottato il nuovo elenco dal Tribunale, il precedente venga dismesso e considerato superato.
[3] Ad esempio le modalità di esercizio del potere di vigilanza, dei presupposti per disporre la cancellazione dall'elenco, dei requisiti del primo popolamento. A. CRIVELLI, *Il nuovo elenco dei delegati e dei custodi*, cit., par. 1 ed anche ID., *Il nuovo elenco dei delegati e custodi: l'art. 179-ter disp. att. c.p.c. dopo la riforma Cartabia*, in *giustiziacivile.com*.
[4] A. CRIVELLI, *Il nuovo elenco dei delegati e dei custodi*, cit., par. 1 e G. AULETTA, *Impressioni (di settembre) sulle prime esperienze dei Comitati ex art. 179-ter disp. att. c.p.c, Una rassegna delle prassi interpretative emerse in sede di prima applicazione della norma*, in *executivis.it*, – *La Rivista Telematica dell'esecuzione forzata*, 28 settembre 2023.
[5] A seguito del correttivo al d.l. Cartabia (d.lgs. n. 164 del 2024) e in considerazione del difetto di coordinamento della norma che prima si riferiva alla residenza nel circondario del Tribunale.

4. avere indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi,
5. avere una specifica competenza tecnica.

Quanto ai primi tre requisiti (essere iscritto ad uno dei 3 ordini, essere di condotta morale specchiata e avere domicilio professionale nel circondario) sono richiesti sia in sede di prima iscrizione che di conferma successiva.

Sull'iscrizione ad uno dei tre ordini c'è poco da osservare.

Sulla condotta morale specchiata, requisito deducibile dalla necessità di allegare alla domanda (nella prima formulazione della riforma Cartabia) il certificato del casellario giudiziale, sostituito oggi (con il "correttivo") dalla dichiarazione sostitutiva di non aver riportato condanne passate in giudicato oppure delle condanne eventualmente riportate, si rinvia a quanto osservato in merito alla prima formulazione della disposizione[6] e ad alcuni provvedimenti pubblicati[7] secondo cui si può fare riferimento a quanto previsto dall'art. 17 disp.att. c.p.c. in materia di Albo dei consulenti tecnici d'ufficio[8]. Non sarebbe sufficiente, quindi, la dichiarazione sostitutiva di cui all'attuale comma 4 n. 4, relativa all'assenza di condanne passate in giudicato, in quanto il requisito in esame potrebbe essere escluso anche in mancanza di condanne di natura penale e, viceversa, essere positivamente riscontrato anche laddove il richiedente abbia in passato riportato condanne di tal fatta[9], come indicato dalla cassazione secondo cui: «i requisiti di buona condotta o similari devono essere apprezzati con rigore e alla luce di una verifica funzionale, nel senso della necessaria indagine della possibile incidenza dell'elemento rilevante ai fini della condotta sullo svolgimento delle attività rispetto alle quali quella valutazione si pone come prodromica. In sostanza, non è sufficiente che si rilevi l'esistenza di un fatto significativo in astratto, ma è necessario verificare se quel fatto è in concreto a tal punto significativo

[6] G. AULETTA, *Impressioni (di settembre) sulle prime esperienze dei Comitati ex art. 179-ter disp. att. c.p.c.*, cit. par. 2.

[7] In tal senso sembrerebbe Tribunale di Roma, 2 agosto 2023. *Decreto del Presidente del Tribunale su avvio e indicazioni operative per il popolamento dell'elenco dei professionisti disponibili a procedere alle operazioni di vendita ai sensi degli art. 534-bis e 591-bis c.p.c., come previsto dal testo novellato dell'art. 179-ter disp. att. c.p.c.* (pubblicato sul sito *https://www.tribunale.roma.it/documentazione/D_96844.pdf*).

[8] Ovvero che si possano richiedere ai competenti organi di polizia delle informazioni sulla condotta «pubblica e privata dell'aspirante».

[9] Così testualmente G. AULETTA, *Impressioni (di settembre) sulle prime esperienze dei Comitati ex art. 179-ter disp. att. c.p.c.*

da precludere lo svolgimento dell'attività cui la valutazione di ammissione è preordinata. In altri termini, ciò che si deve evitare è qualsiasi effetto di automatismo tra l'esistenza di una circostanza in ipotesi rilevante e l'esclusione dell'interessato dallo svolgimento dell'attività»[10].

Quanto al requisito del domicilio professionale nel circondario è stato inserito nella formulazione oggi vigente in sostituzione di quello originario della residenza (fin da subito oggetto di critiche e corretto nella prassi[11] orientata nel senso di ritenere che al concetto formale di residenza, richiamato nella disposizione, dovesse equipararsi quello del domicilio professionale)[12].

Quanto invece al requisito della specifica competenza tecnica, esso si atteggia in modo diverso per la prima iscrizione nell'elenco e per le successive conferme.

3. Primo popolamento dell'elenco e prima iscrizione differenze rispetto alla conferma dell'iscrizione e obblighi di formazione continua

Dalla lettura della disposizione risulta che il requisito della specifica competenza tecnica possa essere diverso nel caso di prima iscrizione nell'elenco e nel caso di successive conferme.
Nel caso di prima iscrizione la specifica competenza tecnica è comprovata alternativamente:
– dal possesso del titolo di avvocato specialista in diritto dell'esecuzione forzata,
– dall'avere maturato una determinata pregressa esperienza in ambito di operazioni di vendita nei precedenti 5 anni o
– dall'avere partecipato in modo proficuo e continuativo a determinate scuole o corsi di alta formazione superando un esame finale, mentre
nel caso di successiva conferma nell'elenco in cui il delegato sia già iscritto, la specifica competenza è comprovata alternativamente (solo):
– dal possesso del titolo di avvocato specialista in diritto dell'esecuzione forzata
o

[10] Così Cass., 21 gennaio 2014, n. 1171.
[11] Sempre G. AULETTA, *Impressioni (di settembre) sulle prime esperienze dei Comitati ex art. 179-ter disp. att. c.p.c.*, cit.
[12] Ciò in applicazione di quanto disposto dall'art. 16, l. n. 526 del 1999, laddove prevede che «per i cittadini degli Stati membri dell'Unione europea, ai fini dell'iscrizione o del mantenimento dell'iscrizione in albi, elenchi o registri, il domicilio professionale è equiparato alla residenza"».

– dall'avere partecipato in modo proficuo e continuativo a determinate scuole o corsi di alta formazione conseguendo un numero di crediti non inferiore a 60 nel triennio di riferimento e, comunque, a 15 per ciascun anno.
Pertanto, *solo il possesso del titolo di avvocato specialista in diritto dell'esecuzione forzata ai sensi del decreto del Ministro della giustizia 12 agosto 2015, n. 144*, integra il requisito della competenza specifica richiesta sia in caso di prima iscrizione che di successiva conferma nell'elenco (e solo per gli avvocati ovviamente), anche se non è stato possibile utilizzarlo in sede di primo popolamento degli elenchi.
La pregressa esperienza maturata in ambito di operazioni di vendita delegate nei precedenti 5 anni (almeno 10 incarichi) rileva ed integra il requisito richiesto solo in sede di prima iscrizione.
Quanto poi all'ulteriore alternativa prevista, ovvero l'avere partecipato in modo continuativo e proficuo a determinate scuole o corsi di formazione, mentre il primo corso abilitante (quello di prima iscrizione), di una determinata durata, deve concludersi con il superamento di un vero e proprio esame, nel caso di successiva mera conferma dell'iscrizione nell'elenco la partecipazione deve semplicemente determinare il conseguimento di almeno 60 crediti nei tre anni e almeno 15 in ciascun anno (secondo il sistema dei crediti formativi), ma non è previsto alcun esame da superare.

Nell'interpretazione della normativa si sono posti vari quesiti che, al momento in cui si scrive, i comitati dei singoli Tribunali hanno interpretato adottando specifiche delibere e regolamenti.
Pensiamo a:
– la possibilità o meno che l'elenco sia aperto a nuove iscrizioni durante i tre anni dalla sua istituzione (perlopiù favorevoli a questa interpretazione i vari Tribunali)[13],
– la durata triennale dell'elenco (secondo alcuni il triennio riguarda il singolo iscritto[14], secondo altri Tribunali è l'elenco ad avere durata triennale decorrente

[13] Tra gli altri Roma che nel suo *Regolamento per il funzionamento del comitato per la formazione e la vigilanza dell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att.*, in *www.tribunaleroma.it*, fa riferimento alle riunioni semestrali per le nuove iscrizioni. La delibera 8 marzo 2024 del Tribunale di Milano (pubblicata sul relativo sito) è molto chiara in proposito: l'elenco dura tre anni anche se si accettano iscrizioni *in itinere*. I controlli ogni 3 anni.
[14] G. AULETTA, *Impressioni (di settembre) sulle prime esperienze dei Comitati ex art. 179-ter disp. att. c.p.c.*, cit., dice: «questa previsione induce a ritenere, come emerge dalla prassi di alcuni Tribunali, che la durata triennale dell'elenco sarà 'mobile', atteso che per ciascun professionista

dalla sua istituzione, anche quando si ammettano iscrizioni *in itinere*)[15],
– l'utilizzabilità del requisito della pregressa esperienza non solo in sede di primo popolamento[16], ma anche nei casi di successiva prima iscrizione (in ipotesi verificabili anche nel triennio successivo)[17],
– i requisiti di reiscrizione dopo una cancellazione (se siano quelli di prima iscrizione),
– il momento in cui effettuare il controllo sulla permanenza dei requisiti: se allo scadere del triennio o alla fine di ciascun anno.

Ai sensi del comma 9 dell'art. 179-*ter* disp. att.: «nessuno può essere iscritto in più di un elenco».

Segnaliamo, infine, la previsione di cui al comma 10 (che è stata recentemente corretta dal d.lgs. n. 164 del 2024 nel senso opposto alla previsione originaria del d.lgs. 149 del 2022).
Mentre la prima formulazione della riforma Cartabia prevedeva che: «Il Giudice dell'esecuzione che conferisce la delega delle operazioni di vendita ad un professionista iscritto nell'elenco di un altro circondario deve indicare analiticamente nel provvedimento i motivi della scelta», quella attuale a seguito del c.d. correttivo alla riforma Cartabia[18] prevede che: «Il Giudice dell'esecuzione può delegare le operazioni di vendita a un professionista iscritto nell'elenco di un altro circondario del distretto di corte di appello di appartenenza, senza obbligo di specifica motivazione»[19].

il triennio di validità della rispettiva iscrizione decorrerà dalla data del suo formale inserimento nell'elenco con delibera del Comitato».
[15] Tribunale Milano.
[16] Secondo G. AULETTA, *Impressioni (di settembre) sulle prime esperienze dei Comitati ex art. 179-ter disp. att. c.p.c.*, cit. si riferisce solo al primo popolamento del registro e non alla prima iscrizione del singolo, ma questa interpretazione eliminerebbe anche la differenza dei corsi di formazione previsti.
[17] Si potrebbe infatti dare il caso di un delegato che, pur non essendosi iscritto immediatamente al nuovo elenco, ha continuato a svolgere deleghe affidategli prima dell'istituzione dei nuovi elenchi (o comunque relative a pratiche ante 28 febbraio 2024) e che, ad un dato momento (magari in concomitanza con l'adozione del nuovo elenco triennale) intenda chiedere l'iscrizione per la prima al nuovo elenco facendo valere la sua pregressa esperienza degli ultimi 5 anni.
[18] D.lgs. 31 ottobre 2024, n. 164.
[19] Occorre dare conto che lo stesso legislatore aveva previsto che l'obbligo di specifica motivazione non sussistesse «nelle more dell'adozione dei decreti legislativi integrativi o correttivi […]» e ciò al fine di «assicurare un più efficace funzionamento del processo esecutivo attraverso

4. Tenuta dell'elenco

Fino a prima dell'ultima formulazione entrata in vigore con la riforma Cartabia, l'art. 179-*ter* disp. att. applicabile prevedeva che la tenuta dell'elenco spettasse al Presidente del Tribunale il quale su istanza degli interessati, veicolata da ciascun ordine di appartenenza, inseriva i nominativi dei professionisti delegabili[20].
Tutti i professionisti, eccetto i notai, erano tenuti ad allegare schede informative in merito alle proprie competenze.
Il Presidente del Tribunale ogni 3 anni formava l'elenco e lo trasmetteva ai GE, i quali delegavano le operazioni di vendita a professionisti iscritti nell'elenco.
Al termine di ciascun semestre il Presidente del Tribunale provvedeva alla cancellazione dall'elenco dei professionisti ai quali in una o più procedure esecutive fosse stata revocata la delega per mancato rispetto «del termine e delle direttive stabilite dal Giudice dell'esecuzione a norma dell'articolo 591-*bis*, primo comma, del codice».

Con la nuova formulazione, entrata in vigore per tutte le procedure incardinate successivamente al 28 febbraio 2023[21], il Presidente del Tribunale tiene l'elenco che è però formato da un Comitato presieduto dallo stesso Presidente

l'ampliamento del numero di professionisti che provvedono alle operazioni di vendita»; ma la deroga avrebbe dovuto operare nei limiti «del distretto della Corte di appello di appartenenza». La disposizione era stata criticata in quanto distonica rispetto all'esigenza – sulla quale la norma insiste a più riprese – di una "specializzazione" della figura del professionista delegato; la preclusione in questione, avrebbe reso difficoltosa una congrua rotazione degli incarichi tra più Tribunali e, quindi, avrebbe finito per penalizzare chi avesse "puntato" specificamente, a livello professionale, sull'attività di cui si tratta (V. G. AULETTA, op. cit.).

[20] Il d.l. n. 83 del 2015 lo aveva già riformulato, ma non essendo mai stati emanati i decreti attuativi, è rimasta vigente la precedente formulazione dell'art. 179-*ter* disp. att. fino al nuovo testo introdotto con la riforma Cartabia. Si veda anche A.M. SOLDI, *La vendita delegata dopo le ultime riform*e, Studio CNN 658/2016-C, in *Studi e materiali*, 2016, 161 ss. par. 3.2: secondo cui, mentre l'art. 179-*ter* disp. att. fino all'entrata in vigore della riforma del 2015/2016 (mai attuata in quanto non sono mai stati emanati i relativi decreti attuativi) lasciava pensare che la selezione dei professionisti da inserire nell'elenco spettasse agli Ordini e che il Presidente del Tribunale si limitasse a tenere l'elenco e ad inoltrarlo ai Giudici dell'esecuzione, con la riforma del 2015/2016 (e la cosa vale anche per l'attuale formulazione) la selezione e la verifica dei requisiti degli aspiranti professionisti sarebbe spettata al nuovo organo (commissione oggi Comitato).

[21] In riferimento alla data di notifica del precetto secondo SSM *Linee Guida generali per la definizione dei programmi dei corsi di formazione e di aggiornamento di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c.* (diramate con comunicato 7 aprile 2023) reperibili tra l'altro su *https://www.scuolamagistratura.it/documents/20126/642080/Linee+Guida+generali+per+la+definizione+dei+programmi+dei+corsi+di+formazione+e+di+aggiornamento+di+cui+all%E2%80%99art.+179-ter+disp.+att.+c.p.c..pdf/*.

(o da un suo delegato) ed è composto da un Giudice dell'esecuzione e da un professionista iscritto all'ordine di appartenenza del richiedente l'iscrizione e designato dal Consiglio dell'Ordine di riferimento.
Il ché è a dire che il Comitato ha una composizione diversa a seconda del richiedente da esaminare.
È ora il Comitato che presiede alla tenuta dell'elenco e, quindi, alla verifica dei requisiti per l'iscrizione e alla conferma nell'elenco e che deve anche provvedere, con cadenza semestrale, a disporre la sospensione fino ad un anno o, nei casi più gravi, la cancellazione del professionista, laddove questi si sia visto revocare la delega in una o più procedure per via del mancato rispetto dei termini, delle direttive stabilite dal Giudice dell'esecuzione o dal mancato assolvimento degli obblighi relativi agli incarichi ricevuti[22].

La cancellazione preclude l'iscrizione per il triennio successivo; in questi casi, secondo quanto disposto dall'ultimo comma della disposizione, «Il Giudice dell'esecuzione sostituisce senza ritardo il professionista delegato […]».

5. Sospensione e cancellazione dall'elenco per revoca della delega

Sembra degna di rilievo la modifica della disciplina della sospensione o cancellazione dall'elenco che oggi è non solo maggiormente dettagliata di una volta, ma anche più estesa nella fattispecie che ne è oggetto.
Mentre, infatti, fino all'ultima riforma la norma applicabile si riferiva alla (sola) cancellazione dall'elenco per revoca della delega «per mancato rispetto del termine e delle direttive stabilite dal Giudice dell'esecuzione a norma dell'articolo 591-*bis*, primo comma, del codice» (laddove l'art. 591-*bis*, comma 1, c.p.c. prevedeva che con l'ordinanza di delega il Giudice stabilisse: «il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate, le modalità della pubblicità e il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell'articolo 571 e il luogo ove si procede all'esame delle offerte e alla gara tra gli offerenti e ove si svolge l'incanto», escludendo di fatto la sanzione della cancellazione dall'elenco nel caso di revoca della delega per violazione di altro tipo di direttive – ad esempio in merito ad adempimenti ulteriori e aggiuntivi o istruzioni interpretative del dettato legislativo), oggi il nuovo 179-*ter* disp. att. c.p.c., invece:

[22] Si evince, pertanto, che il Comitato debba riunirsi (almeno) con cadenza semestrale ed in questo senso si esprimono le varie circolari diramate sul tema.

– introduce la sanzione della sospensione fino ad un anno, oltre che la cancellazione dall'elenco (che resta riservata al caso di gravi e reiterati inadempimenti);
– prevede espressamente un obbligo di audizione del delegato (che la dottrina aveva già ritenuto implicito secondo una lettura costituzionalmente orientata);
– conserva il collegamento tra il provvedimento sanzionatorio e la revoca della delega in una o più procedura esecutive, ma estende la casistica a tutti i casi di revoca della delega, «in conseguenza del mancato rispetto:
• dei termini per le attività delegate,
• delle direttive stabilite dal Giudice dell'esecuzione (quindi non solo quelle di cui al primo comma dell'art. 591-*bis* del c.p.c. e aggiunge) o
• degli obblighi derivanti dagli incarichi ricevuti».

La nuova disposizione va poi coordinata con l'attuale art. 591-*bis*, comma 11, secondo cui il Giudice dell'esecuzione, è tenuto a vigilare sul regolare e tempestivo svolgimento delle attività delegate e sull'operato del professionista e, sentito l'interessato, provvede alla sua sostituzione qualora non siano rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni di vendita (salvo che il professionista delegato dimostri che il mancato rispetto della delega sia dipeso da causa a lui non imputabile).

Il chè a dire che la sanzione della sospensione o cancellazione dall'elenco ha come presupposto l'esercizio da parte del Giudice delegante del proprio potere di vigilanza e di revoca della delega, che – a sua volta – presuppone il mancato rispetto di termini e direttive lo svolgimento delle operazioni di vendita, oggi (rispetto a ieri) implementato con tutti i casi di violazione di obblighi inerenti gli incarichi ricevuti[23].

Con il correttivo[24] è stata inserita la previsione del mezzo di impugnazione delle decisioni del Comitato ovvero:

---

[23] L'articolo è rubricato "Elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita" e si pone, quindi, la questione se sia applicabile *de plano* anche ai termini e alle direttive dati dal Giudice in relazione alle operazioni di vera e propria distribuzione, ai termini e alle direttive relativi alle attività del custode, nonché ai termini e alle direttive relativi ad operazioni ed incarichi "ulteriori" (non previsti dalla disciplina legale tipica) e affidati al professionista in qualità di delegato o custode. Si tratta di una problematica non ancora affrontata dalla Commissione studi processuali del CNN meritevole di un autonomo approfondimento.
[24] D.lgs. 31 ottobre 2024, n. 164.

«Contro i provvedimenti del comitato è ammesso reclamo, entro quindici giorni dalla notificazione, al comitato previsto nell'articolo 5».
L'art. 5 delle disposizioni di attuazione[25] recita: «L'albo è tenuto dal primo presidente della corte d'appello ed è formato da un comitato da lui presieduto e composto dal procuratore generale del Re Imperatore e dal presidente della sezione della corte funzionante come magistratura del lavoro.
Le funzioni di segretario del comitato sono esercitate dal cancelliere della corte».
Non è chiaro il riferimento, in quanto l'art. 5 delle disposizioni di attuazione (che fa in effetti riferimento ad un comitato, istituito presso ogni corte d'appello per la tenuta dell'albo degli esperti della magistratura del lavoro), anche se non è stato abrogato espressamente, dovrebbe comunque esserlo stato di fatto con la soppressione dell'ordinamento corporativo (d.lgs. n. 369 del 1944)[26].
Se così fosse il rinvio al comitato previsto nell'art. 5 potrebbe essere reinterpretato come rinvio al medesimo comitato che tiene l'elenco[27].

6. Le direttive e i termini di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c.

18

Alla luce dell'attuale (e anche della pregressa) disciplina sembra chiaro che i termini e le direttive cui si riferisce l'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. sono sicuramente quelli espressamente dati al delegato in ordinanza di delega (o in essa espressamente richiamati)[28] o in appositi provvedimenti nella singola procedura e possono avere ad oggetto sia l'interpretazione di disposizioni di legge sia le modalità attuative delle singole operazioni di cui all'art. 591-*bis*[29].

---

[25] Nella formulazione vigente dall'8 febbraio 1942.
[26] Che ha soppresso la magistratura del lavoro.
[27] Sembra che in alcuni Tribunali la disposizione di cui all'art. 5 disp. att. citato, non essendo stata esplicitamente abrogata, venga considerata come ancora vigente nonostante la soppressione dell'ordinamento corporativo negli ambiti diversi che ad essa facevano o hanno continuato a fare rinvio (il c.d. rinvio in senso sostanziale).
[28] V. ordinanza di Savona che espressamente prevede: «Il Delegato si atterrà, nello svolgimento dell'incarico, alle Disposizioni Generali delle espropriazioni immobiliari fissate dal Tribunale di Savona, sezione esecuzioni e fallimenti, che potranno in ogni momento essere integrate e modificate e saranno efficaci a partire dalla data indicata nelle stesse o in mancanza a quella di pubblicazione sul sito del Tribunale di Savona nell'area riservata ai Delegati. Nel caso non vengano rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni il Giudice dell'esecuzione, sentito l'interessato, dispone la revoca della delega delle operazioni di vendita, salvo che il Delegato non dimostri che il mancato rispetto non sia dipeso da causa a lui imputabile».
[29] Quanto alla problematica relativa alle direttive e ai termini contenuti non nell'ordinanza

Resta il dato che l'attuale previsione allargata alla generica *violazione degli obblighi derivanti dagli incarichi ricevuti* sembra idonea a ricomprendere anche altri comportamenti attuativi della delega[30].

7. La formazione dei delegati

La disposizione si riferisce a scuole o corsi di alta formazione, organizzati, anche delegando gli Ordini locali, dal Consiglio nazionale forense o dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili o dal Consiglio Nazionale del Notariato ovvero organizzati dalle associazioni forensi specialistiche maggiormente rappresentative di cui all'articolo 35, comma 1, lettera s), della legge 31 dicembre 2012, n. 247, nello specifico settore della delega delle operazioni di vendita nelle esecuzioni, ma la formazione può anche essere organizzata da università pubbliche o private.
La Scuola superiore della magistratura elabora con cadenza triennale le linee guida generali per la definizione dei programmi dei corsi di formazione e di aggiornamento, sentiti il Consiglio nazionale forense, il Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili e il Consiglio nazionale notarile.
Qui basti ricordare che Le Linee Guida generali per la definizione dei programmi dei corsi di formazione e di aggiornamento di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. formulate dal SSM il 24 aprile 2023, dopo la riforma Cartabia, suggeriscono percorsi differenziati per i vari professionisti (in considerazione della specifica competenza di ciascuno) con alcune tematiche obbligatorie per tutti i percorsi (mentre al momento in cui si scrive non esistono Linee Guida differenziate per i corsi di aggiornamento).

di delega (e/o da essa espressamente richiamati), ma in circolari o istruzioni o precedenti, circolarizzati nell'ambito del Tribunale, ma non sempre facilmente reperibili (a volte pubblicati sul relativo sito, spesso neppure resi pubblici e liberamente consultabili), si rinvia a quanto a suo tempo osservato da E. FABIANI – L. PICCOLO, *La vendita telematica nelle procedure esecutive e concorsuali nella prassi Dei Tribunali*, Studio CNN 18-2019/E, in *CNN Notizie* del 20 maggio 2019 e in *www.notariato.it*.

[30] Si v. nota 23.

8. La rotazione degli incarichi

L'art. 179-*quater* disp. att. c.p.c. prevede che «Il presidente del Tribunale vigila affinchè, senza danno per l'amministrazione della giustizia, le deleghe siano assegnate tra gli iscritti nell'elenco di cui all'articolo 179-*ter* in modo tale che a nessuno dei professionisti iscritti possano essere conferiti incarichi in misura superiore al 10 per cento di quelli affidati dall'ufficio e dal singolo Giudice e garantisce che sia assicurata l'adeguata trasparenza del conferimento degli incarichi anche a mezzo di strumenti informatici.
Per l'attuazione di tale vigilanza debbono essere annotate dal cancelliere in apposito registro tutte le deleghe che gli iscritti ricevono e i relativi compensi liquidati.
Il registro è pubblico e liberamente consultabile e dello stesso possono essere rilasciate copie o estratti».
Secondo la precedente formulazione il Presidente del Tribunale avrebbe dovuto vigilare affinchè senza danno per l'amministrazione della giustizia le deleghe fossero equamente distribuite tra gli iscritti nell'elenco *ex* art. 179-*ter* disp. att.
Sull'interpretazione da dare all'equa distribuzione era già intervenuto il CSM[31]

[31] V. Aggiornamento delle Linee guida del CSM (disposte prima dell'ultima riforma Cartabia) *Oggetto: Pratica num. 533/VV/2020. Buone prassi nel settore delle esecuzioni –Aggiornamento Linee guida*. (delibera 6 dicembre 2021) par. 5 « Come si vede, la preparazione dell'udienza e la relativa programmazione dipendono non solo dall'efficienza dei controlli da parte del Giudice, ma anche dalla preparazione degli ausiliari (esperti, custodi e delegati). La loro formazione, infatti, dev'essere particolarmente curata sia sotto il profilo teorico che pratico. È pertanto necessario che, pur nel rispetto dei limiti annuali di incarichi stabiliti dagli atti consiliari citati al § 9, ogni ausiliario possa contare su un numero sufficiente di nomine, in modo da maturare un'adeguata esperienza e da poter investire su tale attività risorse sia economiche che intellettuali» e par. 9: «La rotazione degli ausiliari. L'esecuzione forzata deve svolgersi secondo criteri di efficienza, efficacia e rapidità al fine di liquidare i cespiti del patrimonio del debitore conseguendo il massimo ricavato, da destinare ai creditori e, in via residuale, al debitore esecutato, nel più breve tempo possibile. Ciò in un'ottica non solo di soddisfacimento delle ragioni creditorie e di esdebitazione del debitore mediante la liquidazione del bene ad un giusto prezzo, ma anche di contenimento dei tempi processuali ossia i parametri fissati dalla c.d. "Legge Pinto" (legge n. 89 del 2001) e di affidabilità del sistema economico. Per il raggiungimento dei predetti obiettivi, la nomina degli ausiliari del Giudice dell'esecuzione assume un ruolo strategicamente decisivo. La trasparenza e l'imparzialità nell'assegnazione degli incarichi costituiscono una necessità imprescindibile. Tuttavia, occorre distinguere la nomina degli ausiliari del Giudice dell'esecuzione, quali esperti stimatori, custodi giudiziari e professionisti delegati dalla nomina dei gestori della vendita e della pubblicità. Relativamente ai primi, la preparazione tecnica di esperti, custodi e professionisti delegati può incidere considerevolmente sul buon esito della procedura, sulla corretta e tempestiva emersione di eventuali criticità, sul rapido ed efficace svolgimento della

chiarendo che il rapporto fiduciario tra Giudice e ausiliari e il criterio di efficienza ed economia comunque applicabile non potevano ammettere una distribuzione aritmetica, ma ponessero solo un limite di conferimento degli incarichi al singolo delegato (individuato nel 10 per cento del totale degli incarichi rispetto al singolo Giudice o all'ufficio).
Tale principio è stato oggi assorbito dalla norma.
Resta il rilievo dato dal legislatore alla necessaria trasparenza degli incarichi

---

procedura. Non può, quindi, prescindersi dalla necessità di una preparazione specifica, imposta anche dalla molteplicità dei compiti e delle verifiche richieste, con la conseguenza che, per tali professionisti, non è possibile richiedere al Giudice dell'esecuzione di ricorrere alla rotazione a pioggia degli incarichi. Al riguardo, va ribadito che, relativamente ai professionisti delegati alle operazioni di vendita, l'art 179-*quater* disp. att. c.p.c. non si limita ad operare un riferimento al criterio dell'equa distribuzione degli incarichi, poiché menziona l'esigenza che il rispetto di tale criterio non crei un danno per l'amministrazione della giustizia. La garanzia dell'efficienza del servizio giustizia viene dal legislatore anteposta all'esigenza di garantire la ripartizione degli incarichi tra tutti gli iscritti all'elenco. Occorre, allora, da un lato, che la vigilanza (*omissis*) sulla formazione degli albi e degli elenchi non sia meramente formale, dovendo essere effettuata con tempestività e scrupolo. Dall'altro lato, il Giudice dell'esecuzione avrà cura di esercitare i poteri di verifica e controllo dell'operato degli ausiliari (non solo professionisti delegati, ma anche esperti stimatori e custodi giudiziari) e, nella scelta degli stessi, avrà cura di valorizzare le effettive capacità e attitudini, la pregressa esperienza maturata nel settore, i percorsi di formazione, nonché la idoneità della struttura organizzativa del professionista, contemperando l'esigenza di nomina di nuovi professionisti con il grado di complessità della procedura esecutiva. Dunque, la trasparenza e l'imparzialità nella assegnazione degli incarichi, debbono necessariamente essere contemperate con l'esigenza della ragionevole durata del processo e con la salvaguardia della efficienza, dovendosi, quindi, ritenere che al Giudice dell'esecuzione resti riservata autonomia e discrezionalità nella scelta degli ausiliari, non maturando un automatico diritto di tutti gli iscritti negli albi o negli elenchi a ricevere la nomina. Si ricorda, altresì, che questo stesso Consiglio è già intervenuto nella materia esprimendo, con la delibera 4 maggio 2016, Linee guida in materia di equa distribuzione delle deleghe nelle esecuzioni immobiliari; Linee guida che debbono intendersi qui integralmente richiamate. Va, al riguardo, ricordato che la delibera del CSM del 4 maggio 2016 prevede che i Presidenti dei Tribunali pongano attenzione anche al numero dei professionisti assegnatari degli incarichi in rapporto al numero di quelli iscritti, al fine di evitare che si concretizzino situazioni di iniquità, precisando, tuttavia, che la regola del 10% può essere disattesa "tutte le volte che l'interesse dell'amministrazione della giustizia lo richieda (anche, ad esempio, per una non adeguata professionalità rispetto all'affare specifico degli iscritti nell'elenco non prescelti o per una professionalità specifica del prescelto). Quando sia questo il caso, sarà peraltro bene che il Giudice trasmetta al presidente del Tribunale il suo provvedimento, dando nel contempo conto dei motivi della scelta compiuta". *Omissis*».
Si v. tra i tanti provvedimenti pubblicati sui siti dei Tribunali, anche quello del Tribunale di Verona, II sezione, *Verbale riunione 47-quater ordinamento giudiziario prot. 4458* del 24 luglio 2024, pubblicato sul sito del Tribunale, nella quale si dà conto della procedura di individuazione e dei criteri di scelta dei nominativi tra i professionisti iscritti, con particolare attenzione alla nomina e alla rotazione dei custodi.

ricevuti e dei compensi liquidati, racchiuso nella disposizione secondo cui il registro nel quale debbano essere annotate (dal cancelliere) tutte le deleghe e i relativi compensi liquidati sia pubblico e liberamente consultabile e dello stesso possano essere rilasciate copie o estratti.

9. La nuova Banca Dati Aste Giudiziarie

Da lunedì 28 ottobre 2024 è, inoltre, divenuta operativa e disponibile online la nuova Banca Dati delle Aste Giudiziarie, istituita *ex* art. 26, comma 6, del d.lgs. n. 149 del 10 ottobre 2022 e il cui funzionamento è disciplinato dal d.m. 99 del 11 luglio 2023. Le specifiche tecniche, emanate a loro volta sulla base di quanto disposto nel decreto ministeriale, sono state pubblicate sul Portale delle Vendite Pubbliche.
L'Italia è il primo paese a dotarsi di questo strumento raccogliendo un invito della Commissione europea in tal senso[32].
I dati della Banca Dati dovrebbero essere implementati dal Portale delle Vendite Pubbliche attraverso il flusso proveniente dai Gestori delle Vendite[33].

Per quel che interessa il professionista delegato va segnalato che:
– sarebbe suo onere controllare la correttezza dei dati inseriti e provvedere al loro inserimento in caso di malfunzionamento del sistema ai sensi del comma 3 dell'art. 3 del decreto ministeriale[34];
– sarebbe, invece, esclusivamente a cura del cancelliere l'inserimento del compenso liquidato al professionista delegato.
Il regolamento sembra effettuare un richiamo normativo alla finalità di permettere la vigilanza da parte del Presidente del Tribunale sulla distribuzione degli incarichi prevista dall'art. 179-*quater*, disp. att. c.p.c., che, tuttavia, non appare corretto in quanto l'art. 3, comma 2, del decreto e l'art. 179-*quater*,

[32] M. BLASONE, *La banca dati delle aste giudiziarie e i nuovi oneri del professionista delegato*, in *www.ilcaso.it* del 29 ottobre 2024.
[33] Se si analizza quanto rappresentato nella relazione illustrativa del Ministero della giustizia all'art. 26, del d.lgs. n. 149, 10 ottobre 2022, oltre a funzioni di monitoraggio, l'istituzione della banca dati avrebbe dovuto consentire anche «alle autorità centrali di comparare l'andamento complessivo di un settore nevralgico per l'economia e per la tutela del credito e, quindi, di effettuare scelte di politica legislativa o di politica economica con maggiore consapevolezza».
[34] «In caso di malfunzionamento del sistema o di incompletezza dei dati contenuti nel portale, l'inserimento dei dati mancanti è effettuato a cura del professionista delegato o, se questo non è stato nominato, della cancelleria del Tribunale presso cui pende la procedura».

comma 2, disp. att. c.p.c., hanno in comune solamente le finalità loro attribuite ma non il campo di applicazione.
Ai sensi della norma regolamentare, infatti, il cancelliere sarà tenuto ad inserire nella banca dati i compensi dei professionisti qualificati delegati in senso ampio – e cioè dei delegati *ex* art. 591-*bis* c.p.c., nonché dei curatori, commissari e liquidatori – mentre ai sensi della norma del codice di rito sopra citata egli è tenuto ad annotare in un "apposito registro" i compensi dei professionisti delegati e dei custodi *stricto sensu* e cioè solamente di quelli inseriti nell'elenco di cui all'art. 179-*ter*, disp. att. c.p.c.[35]

Il codice di rito, inoltre, prevede che tale registro sia pubblico e liberamente consultabile, mentre il decreto ministeriale limita l'accesso pubblico alla banca dati ad una mera pagina informativa. Ai sensi del regolamento, ancora, il cancelliere sarà tenuto ad inserire solamente i compensi dei professionisti mentre in osservanza dell'art. 179-*quater*, comma 2, disp. att. c.p.c. egli deve annotare nel registro anche le deleghe che hanno ricevuto gli iscritti nell'elenco.

Quanto sopra esposto porta a concludere che il registro di cui all'art. 179-*quater*, commi 2 e 3, disp. att. c.p.c. sia un *data base* diverso dalla banca dati di nuova introduzione e che la vigilanza sulla distribuzione degli incarichi da parte del Presidente del Tribunale– autorizzato ad accedervi per tale finalità – dovrà continuare ad essere esercitata utilizzando (anche) il registro *ex* art. 179-*quater* disp. att., non rinvenendo all'interno della banca dati il numero degli incarichi dei delegati *ex* art. 591-*bis* c.p.c. e nemmeno gli incarichi ed i compensi dei custodi giudiziari[36].

[35] M. BLASONE, *La banca dati aste giudiziarie e i nuovi oneri del professionista delegato*, cit.
[36] M. BLASONE, *La banca dati aste giudiziarie e i nuovi oneri del professionista delegato*, cit.

CAPITOLO II

Gli strumenti del processo civile telematico e gli obblighi del delegato nell'esecuzione della delega

(artt. da 136 a 151 c.p.c., artt. 489, 492, 582 c.p.c.; art. 174 disp. att. c.p.c., artt. da 196-*quater* a 196-*duodecies* disp. att. c.p.c.; artt.16, 16-*ter* e 16-*sexies* del d.l. 179 del 2012)

Sommario: 1. Gli strumenti del processo civile telematico. Disciplina generale. – 2. Il fascicolo telematico: accesso, consultazione, deposito atti da parte del professionista delegato. – 3. Estrazione di copie di atti o documenti contenuti nel fascicolo informatico o allegati alle comunicazioni e notificazioni di cancelleria e certificazione di conformità da parte del professionista delegato. – 4. Gli obblighi di aggiornamento del fascicolo da parte del professionista delegato e il deposito dei rapporti riepilogativi. – 5. Gli obblighi di comunicazione e le modalità attuative delle comunicazioni del professionista delegato. – 5.1. Questioni pratiche. – 5.2. Possibili soluzioni. – 6. Registri pubblici da cui trarre l'indirizzo PEC del destinatario. – 7. Gli strumenti della liquidazione telematica e del monitoraggio.

1. Gli strumenti del processo civile telematico. Disciplina generale

Il processo civile telematico[1] è la nuova architettura tecnologica informatica del processo, volta a consentire ai c.d. "operatori interni" (Giudici e cancellieri) ed "esterni" (avvocati, consulenti tecnici, altri ausiliari del Giudice, Curatori, Commissari giudiziali, etc.[2]) di porre in essere nell'ambito del processo

[1] Con il d.lgs. n. 149 del 2022 (riforma Cartabia) e la definitiva obbligatorietà del deposito telematico anche degli atti introduttivi e di costituzione, il processo civile diventa telematico nella sua interezza V. G. FICHERA, *Gli istituti del processo telematico nella gerarchia delle fonti anche sovranazionali*, in *Quaderno 15 SSM Giustizia Digitale* – Roma 2022.

[2] In tal senso si vedano anche le definizioni di cui al d.m. 44 del 2011 art. 2, comma 1: «m) soggetti abilitati: i soggetti abilitati all'utilizzo dei servizi di consultazione di informazioni e trasmissione di documenti informatici relativi al processo. In particolare si intende per:
1) soggetti abilitati interni: i magistrati, il personale degli uffici giudiziari e degli UNEP;
2) soggetti abilitati esterni: i soggetti abilitati esterni privati e i soggetti abilitati esterni pubblici;
3) soggetti abilitati esterni privati: i difensori delle parti private, gli avvocati iscritti negli elenchi speciali, gli esperti e gli ausiliari del Giudice, nonché le persone fisiche che possono stare in giudizio personalmente e quelle che rappresentano un ente privato;

civile esclusivamente in via telematica una serie di atti e operazioni quali: la consultazione dello stato dei procedimenti risultante dai registri di cancelleria, nonché dell'intero contenuto dei fascicoli informatici, il pagamento del contributo unificato e degli altri oneri fiscali, il deposito di atti, l'estrazione di copie autentiche di taluni atti e la trasmissione di comunicazioni e notifiche.

Le disposizioni di attuazione del c.p.c. (con l'introduzione del Titolo V-*ter*) sono state ritenute la sede più appropriata per contenere il nuovo corpo normativo della giustizia digitale in ragione della loro funzione accessoria rispetto alle norme del codice, ma la disciplina del processo civile telematico trova le proprie fonti anche al di fuori del processo, in particolare nella disciplina generale del CAD (d.lgs. n. 82 del 2005)[3], nelle norme ancora vigenti del d.l. n. 149 del 2012, in alcune leggi speciali (l. 5 n. 3 del 1994) e, per le disposizioni di maggiore dettaglio, anche in fonti secondarie, quali le disposizioni contenute nel capo terzo del Decreto Ministero della giustizia 21 febbraio 2011, n. 44 (intitolato "Trasmissione di atti e documenti informatici") come integrate dai provvedimenti del direttore generale della DGSIA del 16 aprile 2014 e successive.

Le norme di interesse generale sul processo civile telematico e di maggior impatto per quel che qui interessa la delega delle operazioni di vendita sono:

a) quanto alla costituzione e conservazione del fascicolo informatico e all'obbligo di deposito telematico degli atti processuali
gli artt. 36 e 196-*quater*[4] (Obbligatorietà del deposito telematico di atti e di provvedimenti), 196--*quinquies* (Dell'atto del processo redatto in formato

4) soggetti abilitati esterni pubblici: l'Avvocatura generale dello Stato, le avvocature distrettuali dello Stato, gli avvocati e i procuratori dello Stato, gli altri dipendenti di amministrazioni statali, regionali, metropolitane, provinciali e comunali nonché il personale di polizia giudiziaria ed ogni altro soggetto tenuto per legge alla trasmissione della notizia di reato e delle comunicazioni successive».

[3] Tra gli altri: art. 3-*bis* (Identità e domicilio digitale), art. Art. 5 (Effettuazione di pagamenti con modalità informatiche), art. 20 ss. (Validità ed efficacia probatoria dei documenti informatici), art. 40 ss. (Formazione, gestione e conservazione dei documenti informatici), art. 48 (Posta elettronica certificata), art. 50 ss. (Accesso ai dati della P.A).

[4] Art. 196-*quater* se ne riporta il solo primo comma: «Il deposito degli atti processuali e dei documenti, ivi compresa la nota di iscrizione a ruolo, da parte del pubblico ministero, dei difensori e dei soggetti nominati o delegati dall'autorità giudiziaria ha luogo esclusivamente con modalità telematiche. Con le stesse modalità le parti depositano gli atti e i documenti provenienti dai soggetti da esse nominati. Quando è necessario ai fini della decisione, il Giudice può ordinare il

elettronico), 196-*sexies* (Perfezionamento del deposito con modalità telematiche)[5] e 196-*septies* (Copia cartacea di atti depositati telematicamente) disp. att. c.p.c., e le disposizioni di cui al Decreto Ministero della giustizia 21 febbraio 2011, n. 44 (in particolare gli artt. da 11 a 15, che prevedono un'analitica disciplina del contenuto degli atti processuali telematici, come integrata dalle vigenti specifiche tecniche adottate con provvedimento del direttore generale della DGSIA del 16 aprile 2014).

La disciplina è completata dagli art. 196-*novies* e *undecies* disp. att. c.p.c. quanto al potere (tra gli altri anche del professionista delegato) di attestazione di conformità all'originale delle copie informatiche di atti e documenti (di un atto processuale di parte o di un provvedimento del Giudice in formato analogico e detenuto in originale o copia conforme) da depositare nel fascicolo processuale;

b) quanto all'estrazione di duplicati, copie analogiche o informatiche di atti e provvedimenti del fascicolo processuale informatico
gli artt. 196-*octies* e 196-*undecies* disp. att. c.p.c., che consentono al difensore, al consulente tecnico, al curatore, al commissario giudiziale, al liquidatore giudiziale, ma soprattutto e per quel che qui interessa, al professionista delegato di estrarre, con modalità telematiche, duplicati, copie analogiche o informatiche degli atti processuali di parte e degli ausiliari nonché dei provvedimenti del Giudice presenti nel fascicolo informatico (o trasmessi in allegato alle comunicazioni telematiche) e di attestare la conformità delle copie estratte ai corrispondenti atti contenuti nel fascicolo informatico (ovvero allegati alle comunicazioni telematiche), con l'eccezione dei provvedimenti giudiziali che autorizzano il prelievo di somme di danaro vincolate all'ordine del Giudice.

La disposizione è rilevante per il delegato, ad esempio, in occasione dell'estrazione della copia conforme all'originale del decreto di trasferimento per la sua trascrizione, ma può essere utile laddove sia onerato della notifica o

deposito di singoli atti e documenti su supporto cartaceo, indicandone specificamente la ragione».

[5] Art. 196-*sexies*: «Il deposito con modalità telematiche si ha per avvenuto nel momento in cui è generata la conferma del completamento della trasmissione secondo quanto previsto dalla normativa anche regolamentare concernente la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici ed è tempestivamente eseguito quando la conferma è generata entro la fine del giorno di scadenza. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 155, quarto e quinto comma, del codice. Se gli atti o i documenti da depositarsi eccedono la dimensione massima stabilita nelle specifiche tecniche del direttore generale per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia, il deposito può essere eseguito mediante più trasmissioni».

della comunicazione di determinati atti o provvedimenti depositati nel fascicolo processuale.

Sia l'art.196-*octies* che l'art. 186-*novies* disp. att. c.p.c. precisano che le copie munite dell'attestazione di conformità hanno la stessa efficacia probatoria dell'atto che riproducono[6];

c) quanto alle comunicazioni o notificazioni di atti
– la l. 53 del 1994 (artt. 1, 3-*bis*[7], 3-*ter*[8], 6, 9 e 11) completata dall'art. 18 d.m. n. 44 del 2011, che prevede l'obbligatorietà delle notifiche a mezzo PEC da parte degli avvocati in tutta una serie di casi;
– l'art. 16-*sexies* del d.l. n. 179 del 2012, vigente[9], secondo cui, laddove la legge prevede che le notificazioni degli atti civili al difensore siano eseguite, su

[6] Si segnala la circostanza che analogo potere certificativo non è espressamente riconosciuto al custode. Il dato è testuale e certamente meriterebbe qualche riflessione.

[7] L'art. 16-*quater* del d.l. n. 179 del 2012 convertito, con modificazioni, dalla legge n. 221 del 2012, ha inserito nella legge n. 53 del 1994, l'art. 3-*bis* che prevede la possibilità per gli avvocati, senza necessità di preventiva autorizzazione del Consiglio dell'Ordine di appartenenza, di notificare atti in materia civile, amministrativa e stragiudiziale a mezzo della posta elettronica certificata.

[8] L'art. 3-*ter* prevede due ipotesi al comma 1: «quando il destinatario:
a) è un soggetto per il quale la legge prevede l'obbligo di munirsi di un domicilio digitale risultante dai pubblici elenchi;
b) ha eletto domicilio digitale ai sensi dell'articolo 3-*bis*, comma 1-*bis*, del codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, iscritto nel pubblico elenco dei domicili digitali delle persone fisiche e degli altri enti di diritto privato non tenuti all'iscrizione in albi professionali o nel Registro delle imprese ai sensi dell'articolo 6-quater del medesimo decreto» e al comma 2 prosegue: «Se la notificazione di cui al comma 1 non può essere eseguita o non ha esito positivo per causa imputabile al destinatario, l'avvocato la esegue mediante inserimento dell'atto da notificare nel portale dei servizi telematici gestito dal Ministero della giustizia, unitamente ad una dichiarazione sulla sussistenza dei presupposti per l'inserimento, all'interno di *un'area riservata collegata* al codice fiscale del destinatario e generata dal portale. La notificazione si ha per eseguita, per il destinatario, nel decimo giorno successivo a quello in cui è compiuto l'inserimento ovvero, se anteriore, nella data in cui egli accede all'area riservata» e al comma 3: «Se la notificazione di cui al comma 1 non può essere eseguita o non ha esito positivo per causa non imputabile al destinatario, essa è eseguita dall'avvocato a mezzo del servizio postale o dall'ufficiale giudiziario ai sensi degli articoli 137 e seguenti del codice di procedura civile [...]».

[9] Art. 16-*sexies* (Domicilio digitale): «Fatto salvo quanto previsto dal codice di procedura civile e dalle relative disposizioni per l'attuazione, quando la legge prevede che le notificazioni degli atti in materia civile al difensore siano eseguite, ad istanza di parte, presso la cancelleria dell'ufficio giudiziario, alla notificazione con le predette modalità può procedersi esclusivamente quando non sia possibile, per causa imputabile al destinatario, la notificazione presso l'indirizzo di posta

istanza di parte, presso la cancelleria dell'ufficio giudiziario, l'atto vada invece comunque, preferibilmente notificato al difensore a mezzo PEC all'indirizzo risultante da determinati elenchi e registri pubblici;
– le previsioni di cui al Decreto Ministero della giustizia 21 febbraio 2011, n. 44 (tra le altre artt. 16 e 17);
– l'art. 16-*ter* del d.l. n. 179 del 2012 quanto all'individuazione dei pubblici elenchi nei quali è consentito ricercare l'indirizzo del destinatario per le comunicazioni da attuare a mezzo PEC;
– l'art. 16, commi 4, 6 e 7 e 8, del d.l. n. 179 del 2012, ancora vigente[10], secondo cui:
• le comunicazioni e notificazioni a cura della cancelleria sono effettuate esclusivamente per via telematica all'indirizzo PEC risultante da pubblici elenchi o comunque accessibili alle pubbliche amministrazioni[11],
• le comunicazioni o notificazioni che non possano essere effettuate al domicilio digitale (indicato o risultante dai pubblici elenchi) per problemi tecnici imputabili al destinatario o quando il soggetto, pur tenuto, non abbia assolto l'obbligo di dotarsi di domicilio digitale sono eseguite esclusivamente mediante deposito in cancelleria[12],

elettronica certificata, risultante dagli elenchi di cui all'articolo 6-*bis* del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, nonché dal registro generale degli indirizzi elettronici, gestito dal ministero della giustizia».

[10] Quanto meno per i procedimenti instaurati prima del 28 febbraio 2023 visto che il correttivo alla Cartabia vi ha aggiunto un ultimo periodo al suo ultimo comma secondo cui: «17-*bis*. Le disposizioni di cui ai commi 4, 6, 7, 8, 12 e 13 si applicano anche nel processo amministrativo. Nel processo civile, esse si applicano fatto salvo quanto previsto dal codice di procedura civile e dalle relative disposizioni per l'attuazione». In effetti la disposizione del deposito in cancelleria confligge con quella dell'attuale previsione dell'art. 136 c.p.c. di pubblicazione negli stessi casi dell'atto sul PST giustizia con le modalità di cui all'art. 149-*bis*».

[11] Art. 16, comma 4: «Nei procedimenti civili e in quelli davanti al Consiglio nazionale forense in sede giurisdizionale, le comunicazioni e le notificazioni a cura della cancelleria sono effettuate esclusivamente per via telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o comunque accessibili alle pubbliche amministrazioni, secondo la normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici. Allo stesso modo si procede per le notificazioni da eseguire a norma dell'articolo 148, comma 1, del codice di procedura penale. La relazione di notificazione è redatta in forma automatica dai sistemi informatici in dotazione alla cancelleria».

[12] Art. 16, comma 6: «Le notificazioni e comunicazioni ai soggetti diversi dall'imputato per i quali la legge prevede l'obbligo di munirsi di un indirizzo di posta elettronica certificata, che non hanno provveduto ad istituire o comunicare il predetto indirizzo, sono eseguite esclusivamente mediante deposito in cancelleria. Le stesse modalità si adottano nelle ipotesi di mancata consegna del messaggio di posta elettronica certificata per cause imputabili al destinatario».

• la parte che sta in giudizio personalmente e che non sia dotata indirizzo PEC risultante da pubblici registri può indicare un indirizzo PEC ove ricevere le comunicazioni[13],
• la notifica ai sensi degli art. 137 ss. c.p.c a mezzo di ufficiale giudiziario resta il mezzo utilizzabile in via sussidiaria ove non sia possibile quella telematica a mezzo PEC[14];
– l'art. 136 c.p.c. (si veda anche l'art. 45 disp. att. c.p.c.) che prevede:
• l'utilizzo della PEC[15] per tutte le comunicazioni di cancelleria (alternativo alla consegna a mani), ove possibile, e
• ove la comunicazione a mezzo PEC non sia possibile o non abbia esito positivo per causa non imputabile al destinatario (e/o non sia disposto diversamente dalla legge o dal Giudice), l'utilizzo della notifica a mezzo di ufficiali giudiziari,
• ove la comunicazione a mezzo PEC non sia possibile o non abbia esito positivo per causa per causa imputabile al destinatario, l'inserimento dell'atto nel portale dei servizi telematici gestito dal Ministero della giustizia, con le modalità previste dall'articolo 149-*bis*[16];
– gli artt. 137 ss. e in particolare l'art. 149-*bis* c.p.c. sulla notifica in via telematica da parte degli ufficiali giudiziari preferibilmente a mezzo PEC, completato dalla previsione di cui all'art. 196-*decies* disp. att. c.p.c. secondo cui (tra gli altri)[17]

[13] Art. 16, comma 7: «Nei procedimenti civili nei quali sta in giudizio personalmente la parte il cui indirizzo di posta elettronica certificata non risulta da pubblici elenchi, la stessa può indicare l'indirizzo di posta elettronica certificata al quale vuole ricevere le comunicazioni e notificazioni relative al procedimento. In tale caso le comunicazioni e notificazioni a cura della cancelleria, si effettuano ai sensi del comma 4 e si applicano i commi 6 e 8. Tutte le comunicazioni e le notificazioni alle pubbliche amministrazioni che stanno in giudizio avvalendosi direttamente di propri dipendenti sono effettuate esclusivamente agli indirizzi di posta elettronica comunicati a norma del comma 12».

[14] Art. 16, comma 8: «Quando non è possibile procedere ai sensi del comma 4 per causa non imputabile al destinatario, nei procedimenti civili si applicano l'articolo 136, terzo comma, e gli articoli 137 e seguenti del codice di procedura civile e, nei procedimenti penali, le disposizioni dell'articolo 148, comma 4, del codice di procedura penale».

[15] Nel Ministero della giustizia – DGSIA – SSistemi informativi auromatizzati per la giustizia civile e processo telematico – Notifiche telematiche – Scheda illustrativa.
Versione 1.1 si legge che «La posta elettronica certificata standard (PEC), disciplinata dal relativo regolamento (d.P.R. 11 febbraio 2005, n. 68), non è attualmente applicabile nel "contesto giustizia", come riportato all'art. 16, comma 4, dello stesso regolamento; tuttavia la posta elettronica certificata nel processo telematico è un meccanismo di comunicazione basato su tecnologie che certificano data e ora dell'invio e della ricezione delle comunicazioni e l'integrità del contenuto delle stesse (cfr. d.l. 29 novembre 2008, n. 185, art. 16) e comunque adotta tutte le caratteristiche tecniche della PEC».

[16] Si tratta dell'ultima novità inserita con il correttivo della Cartabia.

[17] Art. 196-*decies*, comma 1: «Il difensore, il dipendente di cui si avvale la pubblica amministrazione

anche il professionista delegato, quando trasmette all'ufficiale giudiziario con modalità telematiche la copia informatica, anche per immagine, di un atto, di un provvedimento o di un documento (formato su supporto analogico e detenuto in originale o in copia conforme), ne attesta la conformità all'atto detenuto (in originale o in copia conforme) e la copia munita dell'attestazione di conformità equivale all'originale (o alla copia conforme) dell'atto, del provvedimento o del documento.

In materia di comunicazioni e notificazioni, occorre anche precisare che l'ultimo correttivo al d.lgs. n. 149 del 2022[18], intervenuto con un'operazione in parte di adeguamento e di coordinamento, in parte di sistemazione e chiarimento (sempre in punto di comunicazioni e notifiche), necessita ancora di adeguata elaborazione in quanto alcune disposizioni sembrano sovrapporsi o contraddirsi[19], in particolare avuto riguardo all'introduzione a regime della notifica effettuata a mezzo di inserimento dell'atto da notificarsi su una determinata area web accessibile agli interessati (utilizzabile da parte degli avvocati, degli ufficiali giudiziari e della cancelleria) per le notifiche a mezzo PEC non andate a buon fine per causa imputabile al destinatario.

In materia di comunicazioni e notificazioni (e nella consapevolezza della loro applicabilità alle sole procedure instaurate dopo il 28 febbraio 2023), le norme di maggior interesse per il professionista delegato toccate dall'ultima riformulazione del c.d. correttivo Cartabia[20] sono gli articoli del codice di

per stare in giudizio personalmente, il consulente tecnico, il professionista delegato, il curatore, il commissario giudiziale e il liquidatore giudiziale […]».

[18] D.lgs. 31 ottobre 2024, n. 164.

[19] Pensiamo all'art. 16 d.lgs. n. 149 del 2022, comma 6, che prevede il deposito in cancelleria di atti non potuti notificare a mezzo PEC, in determinati casi, che potrebbe sembrare confliggere con la formulazione più recente dell'art. 136 c.p.c. che prevede la pubblicazione sulla nuova area web del Portale dei servizi telematici di atti non potuti notificare in determinati casi (e il correttivo ha inserito un ultimo periodo che fa sempre salve le disposizioni del c.p.c. e di sua attuazione). Pensiamo anche a tutti i rinvii all'art. 149-*bis* c.p.c. (senza riferimento ad alcun suo comma) che troviamo nelle varie norme: oltre all'art. 136, quando la notifica a mezzo PEC non può essere eseguita o non ha esito positivo per causa imputabile al destinatario, anche all'art. 492, ove in mancanza di indicazione da parte dell'esecutato le notifiche all'esecutato si devono fare presso la cancelleria, ma salvo quanto previsto dall'art. 149-*bis*, all'art. 582 che, con formula apparentemente simile ma non identica, parla dell'aggiudicatario e dispone che in mancanza di indicazione le notifiche gli si possano fare alla cancelleria, ma sempre salvo quanto previsto dall'art. 149-*bis* e all'art. 174-*bis* disp. att. c.p.c. secondo cui in mancanza di indicazione diversa da parte dell'offerente le notifiche gli sono fatte presso la cancelleria sempre salvo l'art. 149-*bis*.

[20] D.lgs. 31 ottobre 2024, n. 164.

procedura civile 136 (Comunicazioni), 149-*bis* (Notificazione a mezzo posta elettronica certificata eseguita dall'ufficiale giudiziario), 489 (Notificazioni e comunicazioni), 492 (Forma del pignoramento), 582 (Dichiarazione di residenza, elezione di domicilio o domicilio digitale dell'aggiudicatario) e l'art. 174 (Dichiarazione di residenza o domicilio digitale dell'offerente) delle relative disposizioni di attuazione.

L'art. 136 c.p.c. (Comunicazioni di cancelleria), lo abbiamo già detto, nella sua ultima formulazione, oltre a confermare che le «comunicazioni devono essere effettuate dal cancelliere a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo risultante dai pubblici elenchi o al domicilio digitale speciale eletto ai sensi dell'articolo 3-*bis*, comma 4-*quinquies*, del codice dell'amministrazione digitale di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82», precisa che «salvo che la legge disponga diversamente, quando la comunicazione non può essere eseguita o non ha esito positivo per causa non imputabile al destinatario, essa è trasmessa all'ufficiale giudiziario per la notifica» e che «se non può essere eseguita o non ha esito positivo per causa imputabile al destinatario, il cancelliere la esegue mediante inserimento dell'atto nel portale dei servizi telematici gestito dal Ministero della giustizia, con le modalità previste dall'articolo 149-*bis*».

L'art. 149-bis c.p.c. (Notificazione a mezzo posta elettronica certificata eseguita dall'ufficiale giudiziario), sulle notifiche a mezzo PEC a cura dell'ufficiale giudiziario, oggi presenta un'ulteriore importante specifica sul tempo del suo perfezionamento[21] e distingue il caso (ripreso poi dall'art. 136 per le comunicazioni di cancelleria) in cui la «notificazione nei modi di cui al primo e al secondo comma non può essere eseguita o non ha esito positivo per causa non imputabile al destinatario» (casi in cui essa è eseguita con le altre modalità previste dalla stessa sezione) dai casi in cui la «notificazione non può essere eseguita o non ha esito positivo per causa imputabile al destinatario», in quanto in tali casi «l'ufficiale giudiziario la esegue mediante inserimento dell'atto da notificare nel portale dei servizi telematici gestito dal Ministero della giustizia, unitamente ad una dichiarazione sulla sussistenza dei presupposti per l'inserimento, all'interno di un'area riservata collegata al codice fiscale del destinatario e generata dal portale e accessibile al destinatario» specificando che

[21] Art. 149-*bis*, comma 3: «La notifica si perfeziona, per il soggetto notificante, nel momento in cui il documento informatico da notificare è consegnato all'ufficiale giudiziario e, per il destinatario, nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del suo gestore di posta elettronica o del servizio di recapito elettronico certificato qualificato».

in tale caso «la notificazione si ha per eseguita, per il destinatario, nel decimo giorno successivo a quello in cui è compiuto l'inserimento o, se anteriore, nella data in cui egli accede all'area riservata»[22].

L'art. 489 c.p.c. (Notificazioni e comunicazioni), secondo cui[23]: «Le notificazioni e le comunicazioni ai creditori pignoranti e ai creditori intervenuti si fanno, ai sensi dell'articolo 170[24], presso il procuratore costituito»[25].

L'art. 492 c.p.c. (Forma del pignoramento), secondo il cui secondo comma: «il pignoramento deve altresì contenere l'invito rivolto al debitore ad effettuare presso la cancelleria del Giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale, con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notificazioni o

---

[22] Art. 149-*bis*, c.p.c. settimo e ultimo comma.

[23] Nel testo vigente dal 26 novembre 2024.

[24] Anche l'art. 170 c.p.c. (Notificazioni e comunicazioni nel corso del procedimento) è stato riformulato dal correttivo d.lgs. 164 del 2024 ed oggi recita: «Dopo la costituzione in giudizio tutte le notificazioni e le comunicazioni si fanno al procuratore costituito, salvo che la legge disponga altrimenti.
È sufficiente la consegna di una sola copia dell'atto, anche se il procuratore è costituito per più parti.
Le notificazioni e le comunicazioni alla parte che si è costituita personalmente si fanno all'indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o al domicilio digitale speciale indicato o, in mancanza, nella residenza dichiarata o nel domicilio eletto.
Le comparse e le memorie consentite dal Giudice si comunicano mediante deposito oppure mediante notificazione all'indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eletto come domicilio digitale speciale.
Si applicano, per le comunicazioni, l'articolo 136, terzo comma, e, per le notificazioni, l'articolo 149-*bis*, settimo comma o le disposizioni, contenute nelle leggi speciali, disciplinanti l'impossibilità di esecuzione e l'esito negativo delle notificazioni effettuate dagli avvocati».

[25] Nella formulazione previgente recitava: «Art. 489. (Luogo delle notificazioni e delle comunicazioni). Le notificazioni e le comunicazioni ai creditori pignoranti si fanno nella residenza dichiarata o nel domicilio eletto nell'atto di precetto; quelle ai creditori intervenuti, nella residenza dichiarata o nel domicilio eletto nella domanda d'intervento.
In mancanza di dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio le notificazioni possono farsi presso la cancelleria del Giudice competente per l'esecuzione». Disposizione già superata dalla previsione dell'obbligatorio uso della PEC risultante dai pubblici registri rispetto alla notifica presso la cancelleria quando possibile *ex* art. 16-*sexies* del d.l. n. 179 del 2012 (Domicilio digitale) nella formulazione vigente fin dal 19 agosto 2014.

comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso Giudice, salvo quanto previsto dall'articolo 149-*bis*».

L'art. 582 c.p.c. (Dichiarazione di residenza, elezione di domicilio o domicilio digitale dell'aggiudicatario), secondo cui: «L'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il Giudice che ha proceduto alla vendita o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del Giudice stesso, salvo quanto previsto dall'articolo 149-*bis*».

L'art. 174 disp. att. c.p.c. (Dichiarazione di residenza e domicilio digitale dell'offerente), secondo cui l'offerente telematico «deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria salvo quanto previsto dall'articolo 149-*bis* del codice».

Per questi tre ultimi articoli di particolare interesse per il delegato, il legislatore del correttivo, oltre ad aver espressamente previsto per esecutato, aggiudicatario ed offerente, la possibile indicazione:
– dell'indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o
– l'elezione di un domicilio digitale speciale[26],
ha anche specificato che:
– in mancanza di tale indicazione (per l'esecutato anche in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto), le successive notificazioni o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso Giudice, salvo quanto previsto dall'articolo 149-*bis* c.p.c.
Il rinvio generico all'art. 149-*bis* c.p.c. senza l'indicazione di uno specifico comma si presta, poi, a diverse interpretazioni[27] e pone molteplici questioni anche al professionista delegato che necessitano ancora di un'elaborazione;

[26] Segnaliamo che molte ordinanze di delega già prevedono l'indicazione di un indirizzo PEC da parte dell'offerente nell'offerta.

[27] Il rinvio potrebbe, infatti, essere letto come rinvio all'uso preferenziale della PEC in ogni caso o come rinvio alla pubblicazione sull'area web del PST giustizia come modalità alternativa (o obbligatoria) di esecuzione della comunicazione presso la cancelleria. Quella delle notifiche e comunicazioni del professionista delegato è problematica non ancora affrontata dalla

d) quanto alle modalità telematiche di attuazione della pubblicità dell'avviso di vendita
– l'art. 490 c.p.c. (Pubblicità degli avvisi) dispone come obbligatoria la pubblicità dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e quella dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima su appositi siti internet (almeno 45 giorni del termine per la presentazione delle offerte e della data dell'incanto);
– l'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c. (Modalità di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche) individua i soggetti alla cui cura è affidata la pubblicazione[28], precisa che le specifiche tecniche possono anche determinare dati e documenti da inserire e stabilisce che (per quel che qui interessa) la pubblicazione non può essere effettuata in mancanza del pagamento del contributo per la pubblicazione di cui all'art. 18-*bis* del d.P.R. n. 115 del 2002;
– l'art. 173-*ter* disp. att. c.p.c. (Pubblicità degli avvisi tramite internet) secondo cui il Ministro della giustizia stabilisce e regolamenta con proprio decreto i siti internet destinati all'inserimento degli avvisi di cui all'art. 490;

e) quanto allo svolgimento in modalità telematica della liquidazione dei beni
– l'art. 569 c.p.c (Provvedimento per l'autorizzazione della vendita) il cui attuale quarto comma stabilisce come fisiologica la modalità telematica della vendita, rinviando all'art. 161-*ter* disp. att. c.p.c.;
– l'art. 161-*ter* disp. att. c.p.c. (Vendite con modalità telematiche) secondo cui: «Il Ministro della giustizia stabilisce con proprio decreto le regole tecnico-operative per lo svolgimento della vendita di beni mobili e immobili mediante gara telematica nei casi previsti dal codice, nel rispetto dei principi di competitività, trasparenza, semplificazione, efficacia, sicurezza, esattezza e regolarità delle procedure telematiche» e «con successivi decreti le regole tecnico-operative di cui al primo comma sono adeguate all'evoluzione scientifica e tecnologica» e che sancisce l'interoperabilità tra Portale delle Vendite Pubbliche e i Portali dei Gestori delle Vendite Telematiche: «Se occorre, le medesime regole tecnico-operative sono integrate al fine di assicurare un agevole collegamento tra il Portale delle Vendite Pubbliche e i portali dei gestori delle vendite telematiche».

Commissione studi processuali del CNN e meritevole di un autonomo approfondimento.
[28] Art. 161-*quater*, comma 1: «La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche è effettuata a cura del professionista delegato per le operazioni di vendita o del commissionario o, in mancanza, del creditore pignorante o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo […]».

2. Il fascicolo telematico: accesso, consultazione, deposito atti da parte del professionista delegato

Prima dell'avvento del processo civile telematico si discuteva se il fascicolo (cartaceo) dovesse essere conservato dal cancelliere e il delegato potesse solo trarne copia o potesse/dovesse essere consegnato al delegato per l'espletamento delle proprie attività e poi restituito alla cancelleria.

Tali discussioni risultano oggi del tutto superate dalla realtà operativa introdotta dal processo civile telematico.

Il delegato per poter visionare il fascicolo telematico della procedura nella quale è stato delegato deve risultare censito ed autorizzato all'accesso come ausiliario qualificato.

Sarà naturalmente dotato di PEC risultante dai pubblici registri, per via della qualifica di professionista iscritto ad uno dei 3 ordini, e potrà avere accesso ai documenti ed eventi contenuti nel fascicolo mediante identificazione digitale.

Potrà sia visualizzare e scaricare gli atti del procedimento, che estrarne copie ai sensi dell'art. 196-*novies* disp. att. c.p.c., e sempre esclusivamente in modo telematico dovrà procedere al deposito dei propri atti e relativi allegati (attestandone la conformità agli originali o alle copie detenute).

L'obbligo di deposito telematico degli atti riguarda tutti gli operatori del processo, non solo le parti, ma anche il magistrato, il personale di cancelleria e appunto i soggetti nominati o delegati dall'autorità giudiziaria. Gli articoli di riferimento sono il 196-*quater* ss.e gli artt. 196-*novies* e 196-*undecies* disp. att. c.p. c. integrati dal d.m. n. 44 del 2011 e dalle specifiche tecniche di cui al suo art. 34[29].

[29] Nell'ultima formulazione del 196-*quater* c.p.c. a seguito del correttivo d.lgs. n. 164 del 2024, pubblicato in G.U. 11 novembre 2024 ed entrato in vigore 26 novembre 2024, è stata aggiunta la previsione di atti e documenti su supporto cartaceo, nel suo primo comma: «Quando è necessario ai fini della decisione, il Giudice può ordinare il deposito di singoli atti e documenti su supporto cartaceo, indicandone specificamente la ragione» e nel suo quarto e ultimo comma: «Il capo dell'ufficio autorizza il deposito con modalità non telematiche quando sussiste una situazione di urgenza e il direttore generale per i servizi informativi automatizzati del Ministero della giustizia certifica che i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti. La certificazione

Sia il Ministero della giustizia che altre aziende di *software* mettono a disposizione appositi redattori che guidano l'utente nella creazione delle buste per il deposito degli atti (deposito che al momento è perfezionato mediante invio di PEC).

In considerazione di eventuale termini fissati dal Giudice dell'esecuzione al professionista delegato per il deposito di atti o riepiloghi inerenti l'attività svolta qui basti ricordare che, secondo la giurisprudenza vieppiù consolidata[30], confermata dall'evoluzione della disciplina positiva, la data di perfezionamento del deposito telematico a mezzo PEC per il depositante è quella della ricevuta di avvenuta consegna (RdAC)[31] con cui il gestore di posta certificata del Ministero di giustizia attesta che l'atto inviato è stato consegnato nella casella di posta dell'ufficio destinatario[32].

---

del direttore generale è pubblicata sul portale dei servizi telematici del Ministero della giustizia. Il ripristino del corretto funzionamento è comunicato con le medesime modalità».

[30] Da ultimo Cass., 12 luglio 2021, n. 19796.

[31] *Ex* art. 196-*sexies* c.p.c. confermato dall'art. commi 2 e 3 del d.m. n. 44 del 2011 secondo cui:«I documenti informatici di cui al comma 1 si intendono ricevuti dal dominio giustizia nel momento in cui viene generata la conferma della trasmissione, secondo le specifiche tecniche stabilite dall'articolo 34. Nel caso previsto dal comma 2 la conferma attesta l'avvenuto deposito dell'atto o del documento presso l'ufficio giudiziario competente». C. BERNARDO, *Il perfezionamento delle notifiche via PEC, Nota a Cass., sez. III, 21 novembre 2023, n. 32287*, in *www.judicium.it*, del 7 agosto 2024: «La procedura di invio di un messaggio di posta elettronica certificata si conclude con la ricezione di due messaggi di conferma: la ricevuta di accettazione e quella di avvenuta consegna, ove sono contenuti i dati di certificazione comprovanti l'avvenuta spedizione del messaggio PEC. La ricevuta di accettazione è inviata dal proprio gestore PEC e conferma la presa in carico del messaggio, contenendo i dati dell'avvenuta spedizione, con l'indicazione della data e dell'ora dell'operazione. La ricevuta di avvenuta consegna viene rilasciata contestualmente al recapito del messaggio nella casella di posta elettronica certificata del destinatario, indipendentemente dalla avvenuta lettura. Essa certifica l'esatto momento della consegna (data e ora) e contiene la copia integrale e conforme del messaggio PEC consegnato e di tutti i files ad esso allegati, risultando così idonea a provare anche l'oggetto della notificazione ed il suo contenuto. A tale ricevuta viene solitamente attribuita la stessa efficacia di cui all'art. 2702 c.c., quale documento idoneo a dimostrare sino a prova contraria che il messaggio sia pervenuto nella casella di posta elettronica del destinatario».

[32] Ritenendo quindi irrilevanti ai fini del perfezionamento l'esito dei controlli effettuati dal gestore dei servizi telematici e dalla cancelleria contenuti nella terza e nella quarta ricevuta. Circolare Ministero giustizia 28 ottobre 2014 in relazione alle anomalie *warn* o *error*. In particolare Cass., 29357 del 2022 e Cass., 19796 del 2021, tra le altre, da cui emerge il principio che spetterà al Giudice stabilire se l'invio abbia comunque raggiunto il proprio scopo o non lo abbia raggiunto e quindi sia invalido e/o se sia possibile la rimessione in termini. Il deposito per essere tempestivo deve corrispondere ad una ricevuta di consegna entro la fine del giorno di scadenza. Si applica

L'attuale e recente art. 196-*sexies* disp. att. c.p.c. conferma che il deposito si ha per avvenuto nel momento in cui è generata la conferma del completamento della trasmissione secondo quanto previsto dalla normativa anche regolamentare concernente la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici ed è tempestivamente eseguito quando la conferma è generata entro la fine del giorno di scadenza.

Quanto alla consultazione del fascicolo informatico si segnalano alcune difficoltà pratiche per i professionisti delegati in merito all'accesso e alla visibilità dei documenti del fascicolo processuale:
– alcune proprie del sistema e ancora in corso di perfezionamento (mancata visibilità degli atti dei procedimenti esecutivi riuniti, delle opposizioni e del loro esito da parte di coloro che hanno accesso al fascicolo principale);
– altre relative ad automatismi predisposti per gli ausiliari (quali, ad esempio l'automatica impossibilità di accesso al fascicolo, una volta liquidata la loro nota delle spese, sebbene il procedimento prosegua)[33].

3. Estrazione di copie di atti o documenti contenuti nel fascicolo informatico o allegati alle comunicazioni e notificazioni di cancelleria e certificazione di conformità da parte del professionista delegato

L'estrazione di copie di atti e provvedimenti depositati nel fascicolo telematico o allegati a comunicazioni/notificazioni di cancelleria è stata prevista fin dal 2014 dal comma 9-*bis* dell'art. 16-*bis*[34] del d.l. n. 179 del 2012, la cui disciplina è oggi

l'art. 155, commi 4 e 5 c.p.c.

[33] Pensiamo al caso in cui il delegato sia incaricato anche della fase di approvazione del progetto di distribuzione ma non abbia più la visibilità dei documenti depositati, dopo la sua liquidazione.

[34] Comma 9-*bis* (ancora applicabile alle procedure instaurate prima del 28 febbraio 2023): «Le copie informatiche, anche per immagine, di atti processuali di parte e degli ausiliari del Giudice nonché dei provvedimenti di quest'ultimo, presenti nei fascicoli informatici o trasmessi in allegato alle comunicazioni telematiche dei procedimenti indicati nel presente articolo, equivalgono all'originale anche se prive della firma digitale del cancelliere di attestazione di conformità all'originale. Il difensore, il dipendente di cui si avvale la pubblica amministrazione per stare in giudizio personalmente, il consulente tecnico, il professionista delegato, il curatore ed il commissario giudiziale possono estrarre con modalità telematiche duplicati, copie analogiche o informatiche degli atti e dei provvedimenti di cui al periodo precedente ed attestare la conformità delle copie estratte ai corrispondenti atti contenuti nel fascicolo informatico. Le copie analogiche ed informatiche, anche per immagine, estratte dal fascicolo informatico e munite dell'attestazione di conformità a norma del presente comma, equivalgono all'originale. Il duplicato informatico

trasferita nelle disposizioni di attuazione agli artt. 196-*octies* e 196-*undecies*[35].

Il potere di certificazione di conformità delle copie agli originali depositati nel fascicolo informatico è attribuito espressamente al delegato ed è propedeutica all'adempimento di determinate attività oggetto di delega, quali la trascrizione dei decreti di trasferimento, oltre che all'esecuzione di comunicazioni di atti e documenti, quando richiesto.

In questa sede basti ricordare, per quel che può essere utile, la distinzione tra duplicato informatico e copia informatica nell'estrazione dei documenti dal fascicolo informatico e che il correttivo entrato in vigore il 26 novembre 2024 ha previsto l'inserimento del duplicato informatico come alternativa alla copia attestata conforme all'originale del titolo esecutivo da notificare (artt. 475 e 479)[36].

Il distinguo tra duplicato informatico e copia attestata conforme è stato rimarcato anche dalla Corte di Cassazione[37], la quale ha ritenuto che, «come si evince dagli artt. 1 lett. i-*quinquies* e 16-*bis*, comma 9-*bis* d.l. n. 179 del 2012 (Codice dell'amministrazione digitale), il duplicato informatico è il documento informatico ottenuto mediante la memorizzazione, sullo stesso dispositivo o su dispositivi diversi, della medesima sequenza di valori binari del documento originario (che si misurano in bit)».

Non è necessaria l'attestazione di conformità tra originale e duplicato[38] «atteso che l'art. 23-*bis* del CAD (d.l. n. 179 del 2012) comma 1 recita che: "I duplicati

di un documento informatico deve essere prodotto mediante processi e strumenti che assicurino che il documento informatico ottenuto sullo stesso sistema di memorizzazione o su un sistema diverso contenga la stessa sequenza di bit del documento informatico di origine. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli atti processuali che contengono provvedimenti giudiziali che autorizzano il prelievo di somme di denaro vincolate all'ordine del Giudice».

[35] Da applicarsi alle procedure instaurate dopo il 28 febbraio 2023.

[36] E. FABIANI, *Le novità del c.d. correttivo alla riforma Cartabia in tema di espropriazione forzata di interesse notarile*, Focus novità normative 25 novembre 24: «Il duplicato informatico è figura che rinviene la sua disciplina nel codice dell'amministrazione digitale e, in forza della stessa, è agevole delineare anche il distinguo rispetto alla copia informatica».

[37] Cass., ord., 19 settembre 2022, n. 27379.

[38] Certificazione di conformità che è invece richiesta sulla copia informatica per l'efficacia probatoria di cui all'art. 23-*bis*, 2 c. CAD. La copia informatica *ex* art. 1 i-*quater* CAD è quel documento informatico che mediante una diversa sequenza di bit – avendo quindi un'impronta diversa – riproduce l'identico contenuto dell'originale digitale. D. DE CRESCENZO,

informatici hanno il medesimo valore giuridico, ad ogni effetto di legge, del documento informatico da cui sono tratti, se prodotti in conformità alle Linee guida"»[39].

4. Gli obblighi di aggiornamento del fascicolo da parte del professionista delegato e il deposito dei rapporti riepilogativi

È naturale e fisiologico nell'attività di qualsiasi ausiliario depositare il rendiconto periodico delle attività svolte.

Il codice prevede, però, espressamente per i professionisti delegati alle operazioni di vendita la necessità di riepiloghi i cui termini in alcuni casi sono fissati dalla legge, ma in altri possono essere fissati dal Giudice[40].

Si tratta di quei termini la cui violazione può determinare oggi anche ripercussioni sulla delega oltre che sul rapporto fiduciario tra delegante e delegato[41].

Produrre un duplicato informatico o una copia informatica di documento digitale, in *Infonews Newsletter trimestrale di informazione della società informatica del Notariato*, 2 aprile 2020, *https://www.infonews.notartel.it/index.php/2020/04/15/home_n2_2020-3/*.

[39] Così attentamente rileva E. FABIANI, *Le novità del c.d. correttivo alla riforma Cartabia in tema di espropriazione forzata di interesse notarile*, cit.: «Il cd. correttivo alla riforma Cartabia, nell'introdurre la suddetta equiparazione fra duplicato informatico e copia attestata conforme all'originale, a proposito del titolo esecutivo non opera alcun distinguo fra la sentenza e l'atto pubblico e, pertanto, la possibilità di ricorrere al duplicato informatico, anziché alla copia attestata conforme all'originale, è percorribile anche con riferimento all'atto pubblico, anche se le modalità attraverso cui poter produrre un duplicato informatico nell'ipotesi dell'atto pubblico risentono della differente origine di questi documenti e, segnatamente, del fatto che l'originale della sentenza è inserito in una piattaforma/*software* idonea a certificarne "l'originalità" e dalla quale è possibile avere l'impronta da verificare con quella estratta autonomamente dal duplicato».

[40] Nella prassi non è insolito che il Giudice dettagli o modifichi la previsione generale legale. Pensiamo ai riepiloghi prescritti dall'art. 591-*bis* dopo ogni esperimento di vendita, ma che alcune ordinanze dettagliano fissandovi anche un termine (entro 7 gg. dall'esperimento di vendita per ordinanza di Bologna) o incrementano fissando ad esempio l'onere di depositare il primo avviso di vendita relazionando anche sull'attività fino a quella data svolta, ecc. (Tribunale Roma).

[41] Concetto espressamente previsto in alcune ordinanze di delega. Ordinanza di Pisa a proposito delle modalità di loro deposito: «Il Delegato è tenuto a depositare nel fascicolo telematico i rapporti iniziali, riepilogativi e finale prescritti dalla legge. Tali rapporti andranno redatti mediante il ricorso ai modelli definiti "schemi atto" del processo civile (trattasi di file XSD, ovvero "XML Schema Definition") allegati al *Provvedimento del 16 aprile 2014 del Direttore generale DGSIA (previsto dall'art. 34, comma 1, del d.m. 21 febbraio 2011 n. 44)* e pubblicati in forma integrale

L'introduzione del rapporto riepilogativo è dovuta all'art. 16-*bis*, commi 9-*sexies* e 9-*septies*, del d.l. n. 179 del 2012[42], ma è oggi dettagliata nel nuovo art. 591-*bis* che al suo attuale ultimo comma prevede:

«Entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico. I rapporti riepilogativi sono redatti in conformità a modelli predisposti dal Giudice dell'esecuzione e contengono i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima».

La nuova disciplina immagina, pertanto:
– un riepilogo nei primi 30 gg.,
– altri riepiloghi dopo ciascun esperimento di vendita, oltre a
– un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte entro 10 gg. dalla comunicazione di approvazione del progetto di distribuzione (su cui torneremo nel prosieguo),
ma il Giudice nella delega può anche dare disposizioni aggiuntive[43] o integrative

sul Portale dei Servizi Telematici (PST) alla pagina *https://pst.giustizia.it/pst/it/pst_2_6.wp*., nella sezione "Normativa Processo telematico". In difetto la Cancelleria sarà autorizzata a rifiutare il deposito e segnalare l'inadempimento al Giudice che potrà valutarlo ai fini dell'eventuale revoca del Delegato».

[42] Che nella sua versione vigente dall'11 novembre 2014 al 2 luglio 2016 ne prevedeva solo uno finale (9-*sexies*. Entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato a norma dell'articolo 591-*bis* del codice di procedura civile deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte) e in quella vigente dal 3 luglio 2016 ed ancora applicabile ai procedimenti instaurati prima del 28 febbraio 2023 ne prevedeva uno iniziale entro 30 gg., altri periodici con cadenza semestrale e uno finale entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione (9-*sexies*. Il professionista delegato a norma dell'articolo 591-*bis* del codice di procedura civile, entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente).

[43] Ad esempio, Tribunale Torino, *Vademecum per lo svolgimento delle esecuzioni immobiliari ad*

(come comunicazione dell'avvenuto saldo del prezzo o all'ordine di relazionare al Giudice in determinate situazioni su determinate circostanze in evoluzione una regolarizzazione catastale o una liberazione in corso)[44].

I rapporti riepilogativi sono redatti in conformità a modelli predisposti dal Giudice dell'esecuzione[45], ma, in ogni caso e a prescindere dalla predisposizione di modelli da parte del Giudice dell'esecuzione, l'originaria disposizione richiedeva che in essi siano sempre indicati i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima.

Come tutti gli atti del processo devono essere redatti ai sensi dell'art. 121 c.p.c., non solo nella forma più idonea al raggiungimento del loro scopo, ma anche (nella formulazione vigente post Cartabia)[46] in modo chiaro e sintetico, oltre che rispettare le norme e specifiche tecniche che presiedono agli aspetti formali informatici di deposito nel fascicolo telematico (formato e dimensione dei file da depositare e modalità di attestazione della conformità dei documenti che si allegano agli originali in possesso del delegato).

In alcuni distretti le ordinanze o le circolari in essere dispongono che i professionisti delegati alle vendite depositino il rapporto riepilogativo iniziale,

uso dei professionisti delegati, 23 gennaio 2025, pubblicato sul relativo sito, parla di riepiloghi per le procedure post Cartabia dopo ogni esperimento di vendita e, comunque, non oltre 6 mesi.

[44] Ad es. l'ordinanza di delega post Cartabia Bologna specifica che «… Ai sensi dell'art. 591-*bis*, comma 14 c.p.c., entro 30 giorni dalla notifica della presente ordinanza provveda, inoltre a depositare un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte e successivamente, dopo ciascuna vendita, entro e non oltre 7 giorni, un rapporto riepilogativo periodico. I rapporti riepilogativi periodici potranno essere sostituiti, a meno che non vi siano circostanze, fatti straordinari e rilevanti da relazionare dettagliatamente al GE, dall'avviso di vendita entro 30 giorni dalla presente ordinanza o dal mero deposito del verbale di asta in ogni altro caso. I rapporti riepilogativi successivi alle udienze di asta, potranno essere sostitutivi dal deposito del verbale dell'udienza, a meno che non vi siano circostanze, fatti straordinari e rilevanti da relazionare dettagliatamente al GE». Ordinanza di Pisa: «Entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. Successivamente il professionista deposita con cadenza annuale un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Al termine dell'esecuzione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico».

[45] V. *Vademecum* Torino. V. ordinanza Pisa che prevede addirittura la mancata adozione dei modelli previsti come motivo di revoca.

[46] Ma ricordiamo che già il comma 9-*octies* dell'art. 16-*bis* del d.l. n. 179 del 2012 fin dal 2016 prevedeva che «Gli atti di parte e i provvedimenti del Giudice depositati con modalità telematiche sono redatti in maniera sintetica».

quelli semestrali e il finale, specificando:
– che i riepiloghi devono essere elaborati con l'utilizzo dei modelli ministeriali resi disponibili nei redattori atti, aggiornati alle specifiche tecniche XSD pubblicate sul PST[47];
– che il rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, deve contenere le eventuali criticità in ipotesi non precedentemente rilevate dal custode[48] o altre informazioni[49];
– che ai rapporti riepilogativi periodici, in alcuni casi da depositarsi con una certa cadenza[50] a decorrere dal rapporto riepilogativo iniziale (piuttosto che, come previsto nella nuova formulazione, semplicemente dopo ciascun esperimento di vendita) dovrà essere allegato anche l'estratto aggiornato del conto intestato alla procedura[51], evidenziando eventuali criticità;

---

[47] Tribunale di Torino, *Vademecum* parla della Nota del Ministero della giustizia del 28 ottobre 2022, secondo cui le norme impongono la «necessaria strutturazione dell'atto secondo le specifiche tecniche allegate al Provvedimento del 16 aprile 2014 del DGSIA pubblicate sul Portale dei Servizi Telematici (PST) alla 67 pagina *https://pst.giustizia.it/pst/it/pst_2_6.wp*., nella sezione "Normativa Processo telematico" che definiscono tutti gli schemi atto del processo civile, compresi quelli dei rapporti riepilogativi (gli XSD, ovvero "XML Schema Definition"); precisa che i professionisti delegati sono obbligati ad avvalersi dei modelli resi disponibili dalle *software house* nei redattori aggiornati alle specifiche tecniche XSD pubblicate su PST mentre è precluso il ricorso a modelli di "atto generico"». Si veda anche il *Comunicato ai professionisti delegati e custodi 05 giugno 2023*.
Con comunicazione del 13 dicembre 2002 e con anche *Istruzioni e specifiche novembre 2023*, pubblicate sul sito del Tribunale di Roma, la sezione IV civile – esecuzioni immobiliari richiamando nota Ministero giustizia 28 ottobre 22 prot. 0248216.U ha precisato anche che l'osservanza della direttiva sarebbe stata valutata ai fini della revoca dell'incarico e/o dell'attribuzione di nuovi incarichi. Ordinanza Pisa: «Il Delegato è tenuto a depositare nel fascicolo telematico i rapporti iniziali, riepilogativi e finale prescritti dalla legge. Tali rapporti andranno redatti mediante il ricorso ai modelli definiti "schemi atto" del processo civile (trattasi di file XSD, ovvero "XML Schema Definition") allegati al Provvedimento del 16 aprile 2014 del Direttore generale DGSIA (previsto dall'art. 34, comma 1, del d.m. 21 febbraio 2011, n. 44) e pubblicati in forma integrale sul Portale dei Servizi Telematici (PST) alla pagina *https://pst.giustizia.it/pst/it/pst_2_6.wp*., nella sezione "Normativa Processo telematico". In difetto la Cancelleria sarà autorizzata a rifiutare il deposito e segnalare l'inadempimento al Giudice che potrà valutarlo ai fini dell'eventuale revoca del Delegato». Anche l'ordinanza di Vibo Valentia si riferisce ai modelli ministeriali.
[48] Ordinanza di Vibo Valentia.
[49] Ordinanza di Verona, secondo cui il professionista è onerato di rappresentare nel primo rapporto riepilogativo «se agli atti del fascicolo processuale è presente la prova della conoscenza anche solo di fatto dell'ordinanza di delega da parte dell'esecutato». Sia l'ordinanza di Verona che quella di Mantova specificano che quello iniziale deve contenere l'accettazione dell'incarico da parte del gestore della vendita.
[50] Semestrale secondo ordinanza Vibo Valentia, annuale secondo ordinanza Pisa.
[51] Ordinanza Vibo Valentia.

– che i rapporti riepilogativi possono essere sostituiti dal deposito dei singoli atti processuali in esecuzione della delega[52];
– che il rapporto riepilogativo finale va depositato entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione[53] (*ex* art. 591-*bis*, ultimo comma, ultimo periodo, c.p.c.) o in un termine diverso con particolari allegati[54].

Dalla disciplina di settore secondaria, si desume che i rapporti riepilogativi hanno non solo la primaria funzione di aggiornare il fascicolo processuale telematico, ma anche (come molti degli strumenti telematici adottati) quella di consentire rilevazioni ed elaborazioni ministeriali a fini statistici, agevolare l'estrapolazione di dati da parte della cancelleria e la vigilanza e il monitoraggio dell'attività del professionista delegato da parte dell'ufficio[55].

---

[52] Ordinanza Bologna: «Ai sensi dell'art. 591-*bis*, comma 14, c.p.c., entro 30 giorni dalla notifica della presente ordinanza provveda, inoltre a depositare un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte e successivamente, dopo ciascuna vendita, entro e non oltre 7 giorni, un rapporto riepilogativo periodico. I rapporti riepilogativi periodici potranno essere sostituiti, a meno che non vi siano circostanze, fatti straordinari e rilevanti da relazionare dettagliatamente al G.E, dall'avviso di vendita entro 30 giorni dalla presente ordinanza o dal mero deposito del verbale di asta in ogni altro caso. I rapporti riepilogativi successivi alle udienze di asta, potranno essere sostitutivi del deposito del verbale dell'udienza, a meno che non vi siano circostanze, fatti straordinari e rilevanti da relazionare dettagliatamente al GE». L'ordinanza di Napoli specifica il contenuto del riepilogo in caso di asta deserta:«che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il rapporto riepilogativo dovrà contenere le seguenti informazioni: descrizione del lotto; cronistoria dei tentativi di vendita (con indicazione delle date e dei prezzi); stato di occupazione del lotto (con indicazione anche mutamenti medio tempore intervenuti rispetto al primo accesso) e cronistoria dell'eventuale attività di liberazione; considerazioni finali sull'opportunità del prosieguo con indicazione di ogni informazione utile al riguardo, tra cui si indicano a titolo meramente esemplificativo: stima originaria eccessiva da parte del perito; immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.); fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.); assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti; situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato; opportunità di diversa formulazione dei lotti».

[53] Così, tra e altre, ordinanza di Vibo Valentia. Ma sulla cui interpretazione si rinvia al capitolo XIV.

[54] Solitamente l'estratto conto integrale dei movimenti effettuati sul conto intestato alla procedura, successivamente agli adempimenti della fase distributiva, da depositare nel fascicolo telematico della procedura, in cui si darà atto dell'avvenuta distribuzione dell'intero ricavato della procedura e dell'estinzione del conto ad essa intestato

[55] *Vademecum* Torino, 68.

5. Gli obblighi di comunicazione e le modalità attuative delle comunicazioni del professionista delegato

La materia delle comunicazioni è particolarmente importante per il delegato alle operazioni di vendita, sia nel vero e proprio momento attuativo delle operazioni delegate che, prima, nella fase dei controlli di regolarità della procedura[56].

Se è vero che, secondo i principi generali del processo esecutivo, può ritenersi che è necessario comunicare alle parti gli atti adottati in un momento diverso da un'udienza in cui le stesse parti siano già state convocate, nel caso delle operazioni di vendita delegate *ex* art. 591-*bis*, il professionista delegato dovrà comunque comunicare alle parti, fisiologicamente[57]:
– la fissazione della prima vendita;
– anche quella degli eventuali suoi rinvii (quando non fissati in occasione di un precedente esperimento comunicato);
– la fissazione dell'audizione delle parti per la discussione del progetto di distribuzione avanti a sé (art. 596 c.p.c.).

È inoltre frequente che il Giudice oneri il delegato di ulteriori comunicazioni alle parti o a soggetti esterni al processo (la notifica della prima vendita ai creditori iscritti non comparsi *ex* art. 498 c.p.c. o ad altri soggetti a favore dei quali sussistano particolari formalità sui beni posti in vendita[58], la richiesta di precisazione del credito ai creditori, particolari comunicazioni in determinati casi, ecc.).

Quando con la l. n. 302 del 1998 fu introdotta la delega a notaio delle operazioni di vendita si discuteva di quali potessero essere gli strumenti di comunicazione anche informale ritenuti idonei per le comunicazioni del delegato notaio (in particolare si indicava come strumento idoneo, oltre che la notifica formale a mezzo di ufficiali giudiziari, anche la raccomandata con ricevuta di ritorno[59] al debitore esecutato non costituito e il fax alle parti costituite con avvocato).

---

[56] Che spesso le ordinanze di delega affidano (anche) al professionista delegato e su cui si tornerà nel prosieguo delle singole operazioni delegate.
[57] Anche se non espressamente previsto nell'ordinanza di delega.
[58] Ordinanza di Verona tra le tante. Si veda capitolo 5 *Le attività preliminari alla fissazione della vendita*.
[59] In tal senso molte ordinanze nei vari Tribunali, citate nel precedente volume del Consiglio Nazionale del Notariato, Commissione Esecuzioni immobiliari e Attività Delegate (Consiliatura 2004-2007), *Le operazioni delegate nel processo di espropriazione forzata immobiliare*, 2007.

Oggi può dirsi disciplina generale e di sistema (visto che è vigente come obbligatoria sia per gli avvocati nello svolgimento della propria attività professionale sia per la cancelleria nel processo civile oltre che anche da ultimo per gli ufficiali giudiziari), in via esclusiva o prioritaria, la comunicazione con modalità telematiche a mezzo PEC al destinatario che sia dotato di domicilio digitale risultante da pubblici registri o che ne abbia comunque eletto uno (salvo diverse specifiche norme *ad hoc* in particolari situazioni) in quanto la PEC equivale alla raccomandata con avviso di ricevimento e alla notifica a mezzo posta[60].

[60] L'art. 48 CAD (Posta elettronica certificata) dispone al comma 2 che «La trasmissione del documento informatico per via telematica, effettuata ai sensi del comma 1, equivale, salvo che la legge disponga diversamente, alla notificazione per mezzo della posta». La Corte di Cassazione, con ordinanza n. 11808 del 12 aprile 2022, ha riconosciuto alle comunicazioni via PEC la stessa valenza delle raccomandate con avviso di ricevimento. Con l'ordinanza n. 11808 depositata il giorno 12 aprile 2022 la Corte ha, infatti, stabilito che "le comunicazioni via PEC sono equiparate alle raccomandate con avviso di ricevimento. È dunque valida ed efficace la disdetta del contratto di locazione data per posta elettronica certificata." La pronuncia trae origine da un ricorso avverso decreto del Tribunale di Bologna che aveva ritenuto inefficace la disdetta del contratto di locazione degli immobili, in uso alla ricorrente, in quanto inviata a mezzo PEC e quindi non rispettosa della previsione dell'articolo 2 del contratto di locazione, che prevedeva che il recesso dovesse avvenire con raccomandata A/R. V. C. BERNARDO, *Il perfezionamento delle notifiche via PEC, Nota a Cass., sez. III, 21 novembre 2023, n. 32287*, in *Judicium*, 7 agosto 2024: «Per la validità delle comunicazioni elettroniche aventi valore legale, è rilevante il domicilio digitale, da intendersi come un luogo virtuale, cioè slegato da qualsivoglia connotazione fisico-geografica (potendo il titolare accedervi da qualunque luogo, mediante una connessione internet), in relazione al quale al recapito di una determinata comunicazione conseguono taluni effetti legali. Secondo la definizione contenuta nell'art. 1, lett. n-*ter*), del CAD, che a sua volta richiama la definizione del regolamento eIDAS, il domicilio digitale è un indirizzo elettronico eletto presso un servizio di posta elettronica certificata o un servizio elettronico di recapito certificato qualificato. In particolare, la PEC è una implementazione del servizio internet di posta elettronica, introdotto nel nostro ordinamento con il d.P.R. n. 68 del 2005, in attuazione dell'art. 27 della l. n. 3 del 2003, al fine di estendere l'uso della posta elettronica nell'ambito delle pubbliche amministrazioni. Tale sistema consente di attribuire ad un messaggio di posta elettronica lo stesso valore legale di una raccomandata con avviso di ricevimento di tipo cartaceo, attraverso la generazione di una ricevuta di consegna che contiene anche il messaggio stesso, gli allegati e le identità del mittente e del destinatario della comunicazione, a loro volta certificati. È possibile anche sottoscrivere elettronicamente il contenuto del messaggio, ma gli effetti certificativi della PEC riguardano esclusivamente tale servizio come vettore di documenti informativi e non si estendono al loro contenuto. Analogamente alla posta ordinaria, nel sistema della PEC il mittente invia dal proprio computer un messaggio che viene recapitato dal fornitore del servizio nella casella di posta elettronica del destinatario. Il sistema PEC aggiunge a tale schema l'invio al mittente di due ulteriori comunicazioni, una per certificare la presa in carico del messaggio quivalente alla ricevuta cartacea di spedizione) e una per certificare la consegna del messaggio nella casella PEC del destinatario (equivalente all'avviso di ricevimento). La fornitura del servizio PEC può

Il principio necessita, però, di diverse precisazioni e sollecita l'interprete ad alcune riflessioni suscitando non poche questioni allo stato non risolte[61].
Se è certamente vero che quello a mezzo PEC può ritenersi già oggi l'ordinario sistema legale di notificazione degli atti giudiziari ad opera delle parti e delle cancellerie[62], se è vero che la notifica a mezzo di ufficiali giudiziari resta riservata a taluni atti (pignoramento ad esempio) o a taluni destinatari (l'imputato del processo penale) ed utilizzabile dagli avvocati in ambito civile solo in via sussidiaria (laddove il destinatario non sia dotato di domicilio digitale risultante da determinate pubblici registri o elenchi e/o laddove la comunicazione a mezzo PEC non sia possibile per causa non imputabile al destinatario o dove sia espressamente prevista dalla legge)[63], se è vero che il professionista delegato può appartenere alla categoria professionale degli avvocati (ma anche non appartenervi), si pone in effetti la questione di quale disciplina il professionista delegato debba applicare per le sue comunicazioni[64] e, nell'ambito di tale eventuale specifica disciplina, in che senso debba risolvere le ulteriori questioni interpretative tipiche di questo momento storico di passaggio dal sistema analogico al sistema telematico, caratterizzato da continui aggiustamenti normativi (non sempre coordinati tra di loro).

Ci si può chiedere se, in caso il professionista sia un avvocato, debba (o anche solo possa) utilizzare la disciplina che regola le comunicazioni effettuate in tale veste[65] o se, in qualità di professionista delegato, debba sempre fare riferimento

essere effettuata solo da soggetti dotati di particolari caratteristiche ed appositamente autorizzati dall'Agenzia per l'Italia digitale».

[61] Si tratta di problematiche non ancora affrontate dalla Commissione studi processuali del CNN, meritevoli di un autonomo approfondimento.

[62] Anche nel processo penale e salvo che per gli atti diretti all'imputato, sicché non occorre alcun decreto del Giudice che autorizzi il suo impiego. Così L. GIORDANO, *La giurisprudenza sul PPT: le linee di indirizzo della giurisprudenza di legittimità*, in *SSM, Giustizia Digitale, quaderno*, 2022, 15, 44.

[63] Ad esempio quando è prevista la notifica degli atti nella residenza dichiarata o nel domicilio fisico eletto da parte esecutata *ex* art. 492 c.p.c.

[64] Oltre a dover ancora distinguere tra procedure post e ante 28 febbraio 2023.

[65] Le notifiche da parte degli avvocati di atti giudiziari sono regolate dalla legge 53 del 1994 art. 3-*ter*. Da ultimo l'interessante Cass., sez. un., 5 novembre 2024, n. 28452, nel precisare che laddove la notifica a mezzo PEC non sia possibile anche per causa imputabile, è comunque onere del notificante provvedere ad altra notifica, ha specificato quanto segue a proposito delle novità della riforma Cartabia: «Con l'entrata in vigore del d.lgs. n. 149 del 2022, il sistema delle notifiche via PEC ha subito modifiche rilevanti. Il legislatore ha introdotto l'art. 3-*ter* alla legge n. 53/1994, che stabilisce una procedura più dettagliata per le notifiche a mezzo PEC, con l'obiettivo di risolvere i problemi legati alla mancata ricezione per cause imputabili al destinatario, come

alla disciplina applicabile al cancelliere (in qualità di suo sostituto) come anche nel caso non sia avvocato, se quale mero professionista delegato possa utilizzare modalità deformalizzate purchè idonee al raggiungimento dello scopo o se debba avvalersi degli stessi strumenti di cui si avvale il cancelliere per le sue attività di comunicazioni (pensiamo alla nuova possibilità di effettuare comunicazioni non andate a buon fine per causa imputabile al destinatario sull'area web del Portale dedicata *ex* art. 149-*bis*)[66].

Può, allora, essere utile anticipare i problemi che potrebbero porsi nelle varie fasi operative che saranno descritte nei successivi capitoli.

5.1. Questioni pratiche

a) *quanto alle comunicazioni alle parti costituite nel processo esecutivo*, il delegato (salva indicazione diversa in ordinanza di delega) sarà tenuto ad effettuarle fisiologicamente a mezzo PEC presso l'indirizzo risultante dal pubblico registro in cui è iscritto il difensore (o quello digitale eventualmente eletto) e, laddove la comunicazione telematica non sia possibile:

– quando l'impossibilità non sia imputabile al destinatario, mediante notifica a mezzo di ufficiale giudiziario (anche appunto in modalità non telematica)[67],
– quando l'impossibilità della comunicazione a mezzo PEC sia determinata da causa imputabile al destinatario la situazione è dubbia in quanto dal sovrapporsi delle disposizioni e in considerazione della particolare qualità del professionista

---

appunto il caso della casella piena. Le principali novità sono: Obbligo di notifica tramite PEC: L'art. 3-*ter* stabilisce che la notifica via PEC è obbligatoria e può essere sostituita da altri mezzi solo in caso di impossibilità tecnica. Perfezionamento della notifica alternativa: Se la notifica non viene recapitata per causa imputabile al destinatario (come la casella PEC piena), il notificante può completare la procedura attraverso l'inserimento dell'atto in un'area riservata del portale di servizi online della giustizia, dove il destinatario potrà accedere per consultarlo. In questo caso, la notifica si considera perfezionata trascorsi dieci giorni dall'inserimento dell'atto nell'area riservata. Questa novità, tuttavia, non è ancora pienamente operativa: l'efficacia delle disposizioni del d.lgs. n. 149 del 2022 è stata sospesa fino al 31 dicembre 2024, per consentire al sistema di adattarsi e permettere ai Giudici di gestire i casi secondo le regole attuali. Fino a quella data, in caso di mancata consegna per casella piena, continua ad applicarsi il regime previgente, in base al quale il notificante deve riattivare il procedimento notificatorio con le modalità tradizionali».

[66] Prevista sia per l'avvocato (art. 3-*ter* l. n. 53 del 1994) che per il cancelliere (art. 136). Al momento non è dato sapere se debba essere applicata per le comunicazioni del professionista delegato e se sia prevista una sua abilitazione in tal senso.

[67] A mani o a mezzo posta.

delegato non è chiaro se si applichi la norma sul deposito in cancelleria[68] e/o quella più recente dell'inserimento della comunicazione nell'apposita area web[69] di cui all'ultimo correttivo alla Cartabia[70] o se il delegato debba comunque e sempre utilizzare lo strumento tradizionale e formale della notifica a mezzo ufficiali giudiziari presso la cancelleria;

b) *quanto alle comunicazioni a soggetti terzi (quali comproprietari, creditori iscritti non intervenuti, terzi in genere)*, ove disposte dal Giudice (e salva diversa espressa indicazione), il delegato le effettuerà sempre esclusivamente a mezzo PEC laddove il destinatario sia dotato di indirizzo PEC risultante da pubblichi elenchi (oltre che nei casi in cui il soggetto abbia comunicato un indirizzo PEC al quale ricevere le comunicazione pur non essendosi formalmente costituito)[71] e a mezzo di ufficiale giudiziario negli altri casi.

La situazione potrebbe essere dubbia nei casi in cui sia stato eletto un domicilio fisico (pensiamo al caso di domicilio fisico eletto nella nota di iscrizione ipotecaria dal creditore o a quello eletto per uno specifico affare o uno specifico procedimento risultante dal titolo in virtù del quale è stata effettuata una trascrizione), ma il destinatario sia anche dotato di un domicilio digitale risultante da pubblici registri[72].

Qui basti ricordare al professionista delegato che (solo in relazione alle iscrizioni ipotecarie) ai sensi dell'art. 2844 c.c. (Azioni e notificazioni) «Le azioni a cui le iscrizioni possono dar luogo contro i creditori sono promosse davanti all'autorità giudiziaria competente, per mezzo di citazione da farsi alla persona in mani proprie o all'ultimo domicilio da essi eletto.

---

[68] Art. 16 del d.l. n. 179 del 2012.

[69] Vi è stata sentenza a sez. un. che ha specificato che in difetto di RDAC della PEC (casella piena) sarebbe onere della parte effettuare una notifica diversa. Oggi con l'ultimo correttivo d.lgs. n. 124 del 2024 è stato attuato il sistema dell'inserimento sull'area web, ma non è chiaro se accessibile al delegato in quanto tale.

[70] Non essendovi al momento in cui si scrive notizia di abilitazione in tal senso

[71] Pensiamo al caso di istanze di visibilità risultanti dal fascicolo o al caso di domicilio eletto in nota di iscrizione ipotecaria.

[72] Se si ritenga che il domicilio fisico eletto nella nota di iscrizione ipotecaria (di cui al n. 2 art. 2839) sia facoltativo, le comunicazioni al creditore iscritto non intervenuto *ex* art. 498 c.p.c. possono essere effettuate con modalità telematiche a mezzo PEC ove la PEC del destinatario risulti da pubblici registri (pensiamo alle iscrizioni ipotecarie a favore di istituti bancari). Questo è quello che succede nella prassi. Il Giudice delle esecuzioni di Verona in provvedimento circolarizzato nel 2023 (non edito) ha, però, ritenuto che, invece, «secondo la prevalente dottrina

La stessa disposizione si applica per ogni altra notificazione relativa alle dette iscrizioni.
Se non è stata fatta elezione di domicilio o se è morta la persona ovvero è cessato l'ufficio presso cui si era eletto il domicilio, le citazioni e le notificazioni possono essere fatte all'ufficio presso il quale l'iscrizione è stata presa. […]»[73];

c) *quanto, alle comunicazioni a parte esecutata*,
– quando parte esecutata si sia costituita con avvocato torna applicabile la disciplina generale delle comunicazioni di cancelleria ovvero a mezzo PEC all'indirizzo del legale risultante dai pubblici elenchi,
– quando parte esecutata abbia indicato il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o abbia eletto un domicilio digitale speciale ai sensi dell'art. 492 si procede egualmente alla comunicazione a mezzo PEC.

La situazione può essere dubbia
– quando parte esecutata abbia dichiarato una residenza o eletto domicilio fisico in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente per l'esecuzione, ma abbia anche una PEC risultante da pubblici elenchi[74],

o
– quando parte esecutata non abbia depositato alcuna dichiarazione di residenza o indicazione di domicilio (e in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto)[75], se abbia anche una PEC risultante dai pubblici elenchi.
In entrambi i casi ci si può domandare se sia sufficiente la PEC al domicilio digitale risultante dai pubblici elenchi o se occorra prudentemente procedere formalmente alla comunicazione/notificazione presso la cancelleria *ex* art. 492 c.p.c.

---

l'eventuale domicilio eletto in nota è obbligatorio».

[73] A tale proposito basti segnalare che, in merito alle comunicazioni telematiche alle pubbliche amministrazioni, l'attuale registro PPAA di riferimento sembra consultabile solo dai soggetti interni (oltre che gli avvocati), ma non sembra prevista la consultazione da parte degli ausiliari.

[74] Si potrebbe ritenere prevalente l'apposita indicazione ed elezione fisica fatta, con ricorso da parte del delegato alla notifica a mezzo UNEP in modalità tradizionale.

[75] Per quel che interessa il delegato ferma la possibilità per il debitore di indicare dove (e come) ricevere le proprie comunicazioni è importante sottolineare che nel caso particolare di chi subisce l'esecuzione la mancata indicazione o l'irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto comporta la comunicazione o notificazione presso la cancelleria che al momento in cui si scrive non è stata innovata, per cui la stessa deve essere effettuata ancora e solo a mezzo di ufficiali giudiziari e salvo diverse prescrizioni da parte del Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 151 c.p.c.

Inoltre, sulla stessa comunicazione/notificazione presso la cancelleria *ex* art. 492 (che fa salvo quanto previsto dal nuovo art. 149-*bis*), sussistono prassi applicative difformi (non sempre prescritte con un apposito provvedimento dal singolo Giudice nella singola procedura come previsto dall'art. 151 c.p.c.)[76]:
– notificazione alla cancelleria a mezzo di ufficiali giudiziari,
– mero deposito telematico ordinario dell'atto da comunicare nel fascicolo informatico processuale,
– comunicazioni effettuate a mezzo PEC ad un indirizzo PEC della cancelleria delle esecuzioni del Tribunale competente (ove possibile)[77];

d) *quanto alle comunicazioni all'aggiudicatario o all'offerente*, alla luce delle nuove disposizioni (art 582 c.p.c. e art. 174 disp. att.), qui basti segnalare che in caso di offerta telematica l'indicazione della PEC è un elemento obbligatorio e necessario per partecipare all'asta telematica e che in caso di offerta analogica (ove si sia adottato il sistema della gara telematica mista), alcune ordinanze di delega indicano come dato da inserire in offerta un proprio indirizzo PEC.

Si possono anche per questi casi proporre gli stessi dubbi di cui ai paragrafi precedenti.

5.2. Possibili soluzioni

Occorre ricordare che per tutte le comunicazioni in generale vale il principio del raggiungimento dello scopo e della conoscenza effettiva, a prescindere dalla modalità utilizzata per portare a conoscenza l'atto.

---

[76] Come, invece, avviene in taluni Tribunali come Pescara e Torino.

[77] Le istruzioni del Presidente di sezione del Tribunale di Pescara dispongono che i Giudici delle esecuzioni inseriscano in ordinanza di delega l'autorizzazione ad eseguire le notifiche *ex* art. 492 al debitore che non abbia eletto domicilio o dichiarato residenza nel circondario, presso la cancelleria mediante PEC all'indirizzo della cancelleria (Presidente di sezione civile del Tribunale di Pescara 4 marzo 2022 pubblicata sul sito del Tribunale) indicando l'indirizzo esecuzioni.immobiliari.Tribunale.pescara@giustiziacert.it. e che la cancelleria effettui nel medesimo modo quelle di sua competenza. Con Comunicato 21 marzo 2022, la sezione esecuzioni immobiliari, Tribunale di Torino, richiamando il precedente comunicato del 25 maggio 2020 ha dato dettagliate istruzioni ai professionisti delegati sulle modalità operative delle comunicazioni ed in particolare per quelle da effettuare presso la cancelleria (a mezzo di PEC dedicata: «se il debitore esecutato non ha eletto domicilio la notifica verrà effettuata presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni del Tribunale di Torino ai sensi dell'art. 489 c.p.c. al seguente indirizzo PEC: esecuzioni.immobiliari.tribunale.torino@giustiziacert.it»). Precisando che le prescrizioni sono richiamate in ordinanza di delega.

Nel caso del professionista delegato è stato anche utilizzato il criterio delle cosiddette forme idonee al raggiungimento dello scopo.

È, comunque, sempre possibile per i casi complessi (ma anche per i casi c.d. ordinari)[78] chiedere istruzioni al proprio Giudice.

Il Giudice ha, infatti, sempre il potere previsto dall'art. 151 c.p.c. di:«[…] prescrivere, anche d'ufficio, con decreto steso in calce all'atto, che la notificazione sia eseguita in modo diverso da quello stabilito dalla legge, e anche per mezzo di telegramma collazionato con avviso di ricevimento quando lo consigliano circostanze particolari o esigenze di maggiore celerità, di riservatezza o di tutela della dignità».

La soluzione, pertanto, può ben essere richiesta dal professionista delegato nel singolo caso, ma può anche essere indicata d'ufficio dal Giudice dell'esecuzione sia in ciascuna singola ordinanza di delega sia mediante istruzioni e direttive generali (che dovrebbero essere richiamate dalla singola ordinanza)[79], tanto al fine di risolvere gli aspetti pratici determinati da questo momento storico di passaggio (dal sistema delle comunicazioni analogiche a quello delle comunicazioni telematiche) quanto per garantire l'uniformità di comportamento tra delegati nell'ambito del proprio circondario.

6. Registri pubblici da cui trarre l'indirizzo PEC del destinatario

Nel portale giustizia i pubblici elenchi di cui all'art. 16-*ter* d.l. n. 179 del 2012[80] dai quali poter attingere gli indirizzi PEC dei destinatari delle notifiche telematiche (degli avvocati) sono indicati nei seguenti:

---

[78] Se sia interesse dell'ufficio l'omogeneità di comportamento tra professionisti delegati.

[79] In quanto rese disponibili sui siti dei singoli Tribunali.

[80] Art. 16-*ter* (Pubblici elenchi per notificazioni e comunicazioni) nella formulazione vigente dal 17.7.2020: «1. A decorrere dal 15 dicembre 2013, ai fini della notificazione e comunicazione degli atti in materia civile, penale, amministrativa, contabile e stragiudiziale si intendono per pubblici elenchi quelli previsti dagli articoli 6-*bis*, 6-*quater* e 62 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, dall'articolo 16, comma 12, del presente decreto, dall'articolo 16, comma 6, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, nonché il registro generale degli indirizzi elettronici, gestito dal Ministero della giustizia.
1-*bis*. Le disposizioni ((dei commi 1 e 1-*ter*)) si applicano anche alla giustizia amministrativa.
1-*ter*. Fermo restando quanto previsto dal regio decreto 30 ottobre 1933, n. 1611, in materia di

1) l'ANPR, l'anagrafe nazionale della popolazione residente (non ancora attiva), che darà attuazione a quanto previsto dall'art. 62 del Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD) che prevede la facoltà per il cittadino di indicare tra i propri dati anagrafici un domicilio digitale (un indirizzo PEC) con il quale avere rapporti con la pubblica amministrazione;

2) l'INI-PEC, l'Indice Nazionale degli Indirizzi di Posta Elettronica Certificata istituito dal Ministero dello sviluppo economico che raccoglie tutti gli indirizzi di PEC delle Imprese e dei Professionisti presenti sul territorio italiano (art. 6-*bis* CAD);

3) il ReGIndE, Registro Generale degli Indirizzi Elettronici, gestito dal Ministero della giustizia e che contiene i dati identificativi nonché l'indirizzo di PEC dei soggetti abilitati esterni (avvocati, curatori, CTU ed ausiliari del Giudice in genere); tale registro è consultabile dai magistrati all'interno della rete giustizia tramite il Portale dei Servizi Telematici del Ministero (http://pst.giustizia.it/PST/) e mediante accesso autenticato (login) con le credenziali costituite dal codice fiscale e dalla password della rete ADN (ossia quella necessaria per accedere al computer di ufficio);

4) il Registro PP.AA. (delle Pubbliche Amministrazioni), gestito sempre dal Ministero della giustizia e che contiene gli indirizzi di Posta Elettronica Certificata delle Amministrazioni pubbliche ed è consultabile esclusivamente dagli uffici giudiziari, dagli uffici notificazioni, esecuzioni e protesti, e dagli avvocati (entro il 30 novembre 2014 le P.A. dovevano comunicare al Ministero della giustizia il proprio indirizzo PEC); anche questo visitabile dall'ufficio, previa autenticazione attraverso il PST[81];

---

rappresentanza e difesa in giudizio dello Stato, in caso di mancata indicazione nell'elenco di cui all'articolo 16, comma 12, la notificazione alle pubbliche amministrazioni degli atti in materia civile, penale, amministrativa, contabile e stragiudiziale è validamente effettuata, a tutti gli effetti, al domicilio digitale indicato nell'elenco previsto dall'articolo 6-*ter* del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e, ove nel predetto elenco risultino indicati, per la stessa amministrazione pubblica, più domicili digitali, la notificazione è effettuata presso l'indirizzo di posta elettronica certificata primario indicato, secondo le previsioni delle Linee guida di AgID, nella sezione ente dell'amministrazione pubblica destinataria. Nel caso in cui sussista l'obbligo di notifica degli atti introduttivi di giudizio in relazione a specifiche materie presso organi o articolazioni, anche territoriali, delle pubbliche amministrazioni, la notificazione può essere eseguita all'indirizzo di posta elettronica certificata espressamente indicato nell'elenco di cui all'articolo 6-*ter* del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, per detti organi o articolazioni».

[81] Questione da approfondire è quella relativa a quale sia il valore degli indirizzi inseriti nel

5) il Registro delle imprese (*http://www.registroimprese.it/*);
a cui si può aggiungere:

6) l'INAD (Indice nazionale dei domicili digitali delle persone fisiche e degli altri enti di diritto privato, non tenuti all'iscrizione in albi professionaili o nel Registro delle imprese) art. 6-*quater* CAD entrato in vigore il 1 marzo 2023.

7. Gli strumenti della liquidazione telematica e del monitoraggio

Il d.m. 32 del 2015 disciplina i requisiti e gli obblighi dei Gestori delle vendite telematiche.

Si tratta della disciplina del loro modello organizzativo che impatta sulla modalità attuativa delle vendite in modalità telematica (anche) in ambito esecutivo immobiliare.
Pensiamo alla descrizione e prescrizione:
– dei requisiti per l'iscrizione nel Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche,
– dell'obbligo di dotarsi di un manuale operativo dei servizi, in cui vengono descritti le modalità di esecuzione dei servizi, nonché i prezzi praticati, con indicazione di eventuali differenziazioni per distretto o circondario (le modalità di esecuzione dei servizi e i relativi prezzi dovrebbero essere pubblicati sui siti dei gestori delle vendite telematiche),
– dell'obbligo di tenere determinati registri con l'indicazione di determinati dati e dell'obbligo di loro trasmissione entro il 31 gennaio di ogni anno al Responsabile,

ma anche, per quanto riguarda l'attività pratica e i rapporti con il professionista delegato:
– dell'obbligo di rilasciare l'accettazione dell'incarico e la dichiarazione di mancanza di conflitto di interessi per ciascun incarico,
– di quello di predisporre un certo tipo di interfaccia per lo svolgimento delle aste in modalità telematica, ecc.

Registro IPA (cui può accedere anche chi non sia avvocato). Questo registro sembrerebbe, infatti, consultabile per le comunicazini aventi valore legale (ma secondo alcuni solo in via sussidiaria rispetto al registro P.A. L'Indice delle Pubbliche Amministrazioni previsto dall'art. 6-*ter* del CAD (ed in passato dell'art. 57-*bis* del medesimo codice), realizzato e gestito dall'Agenzia per l'Italia Digitale (AgID), costituisce ancora oggi l'archivio ufficiale contenente i riferimenti organizzativi, telematici e toponomastici delle pubbliche amministrazioni e dei gestori di pubblici servizi.

L'art. 11 del d.m. n. 32 del 2015 esplicita la funzione di monitoraggio che il Ministero prevede di poter svolgere attraverso i predetti dati.

Analoghe o ulteriori funzioni di monitoraggio sono svolte oltre che dalla già vista Banca Dati Aste Giudiziarie[82], anche da altri strumenti telematici utilizzati per un diverso fine primario, come il Portale delle Vendite Pubbliche (che, oltre ad essere un mezzo pubblicitario e di supporto per l'asta telematica, consente la raccolta di una serie di dati utili a fini statistici e di controllo) o come gli stessi rapporti riepilogativi periodici del professionista delegato (che, quando redatti nel rispetto di determinate specifiche tecniche, oltre che aggiornare il fascicolo consentono altre attività utili di tipo statistico e di monitoraggio dell'attività dell'ufficio).

[82] V. capitolo I.

CAPITOLO III

La custodia

(artt. 65, 66, 67, 559, 560, 593 c.p.c.; art. 178 disp. att. c.p.c.; artt. 388 e 388-*bis* c.p.)

Sommario: 1. La custodia dopo la riforma Cartabia. – 2. Il provvedimento di nomina a custode. – 2.1. Chi può essere nominato custode. – 2.2. Natura personale dell'incarico. –3. L'attività di custodia (art. 559 e 560 c.p.c.). – 3.1. Attività che non necessitano di espressa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. – 3.2. Attività che necessitano di espressa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. – 3.3. Attività (ulteriori) previste dal Giudice dell'esecuzione nel provvedimento di nomina. – 4. Lo svolgimento dell'incarico. – 4.1. La consultazione del fascicolo processuale e l'accettazione dell'incarico. – 4.2. Il controllo della completezza della documentazione *ex* art. 567. – 4.3. La redazione di una relazione o *check list* in vista dell'udienza di autorizzazione alla vendita. – 4.4. La comunicazione al debitore esecutato. – 4.5. Il primo sopralluogo, la verifica dello stato di occupazione e la (solo eventuale) consegna del bene. – 4.5.1. … il bene libero. – 4.5.2. … il bene occupato dall'esecutato. – 4.5.3. … il bene occupato da soggetti diversi dall'esecutato. – 5. L'ordine di liberazione del bene (in corso di causa). – 6. I periodici sopralluoghi e la verifica dello stato di fatto e della conservazione dei beni. – 7. Le attività preordinate alla vendita del bene e alla migliore informazione possibile agli interessati al bene. – 8. L'ordine di liberazione del bene abitato dal debitore contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento. – 9. La consegna del bene all'acquirente.– 10. Il rendiconto finale, il deposito della nota spese e la collocazione in prededuzione nel progetto di distribuzione.

1. La custodia dopo la riforma Cartabia

Con la c.d. riforma Cartabia (e la riformulazione dell'art. 559 c.p.c.) la funzione della custodia risulta fisiologicamente anticipata (il custode viene nominato contestualmente alla nomina del consulente tecnico d'ufficio, in una fase preliminare alla prima udienza di comparizione delle parti) e normativamente ampliata (alla preliminare analisi della documentazione ipocatastale contenuta nel fascicolo della procedura).

La contestualità della nomina di custode ed esperto stimatore, tenuto conto delle diverse competenze (anche professionali) spettanti a ciascuno dei due ausiliari, determina la possibilità per il Giudice di pervenire alla prima udienza in modo preparato e informato delle possibili criticità, evitando dispendio di energie.

Aldilà della disposizione normativa, infatti, gli incarichi di custodia dettagliano

le attività che il custode è richiesto di compiere (in collaborazione o meno con l'esperto stimatore) e che si sostanziano sia in controlli della regolarità formale degli atti posti in essere dal creditore procedente (e del rispetto dei termini richiesti dall'ultima novella) che in controlli sulla completezza e idoneità della documentazione depositata *ex* art. 567 c.p.c. che nelle verifiche dello stato di fatto e di occupazione dei beni che in tutte le attività di vigilanza e materiali di attuazione della funzione.

In particolare, in quasi tutti i Tribunali sono stati adottati i modelli della prima relazione del custode[1] (a volte denominati *check lists*[2] in conformità a quanto a suo tempo indicato dalle Linee Guida del CSM[3]), che il custode è tenuto a redigere (se del caso evidenziandone tempestivamente l'esito negativo al Giudice) prima dello svolgimento dell'udienza di autorizzazione alla vendita *ex* art. 569 c.p.c.

Tra i controlli di regolarità processuale solitamente richiesti nell'incarico del Giudice dell'esecuzione al custode (o nei modelli di relazione proposti), troviamo:

– la verifica che l'iscrizione a ruolo si sia avuta entro 15 giorni dalla consegna dell'atto di pignoramento da parte dell'ufficiale giudiziario al debitore esecutato;
– la verifica dell'avvenuto deposito, nello stesso termine di 15 giorni del titolo esecutivo, dell'atto di precetto e dell'atto di pignoramento;
– la verifica dell'avvenuto deposito dell'istanza di vendita entro il termine di 45 giorni dalla notifica del pignoramento al debitore esecutato;
– la verifica dell'avvenuto deposito della documentazione ipo-catastale o della relazione notarile entro il termine di 45 giorni dalla notifica del pignoramento al debitore esecutato;
– la verifica della copia attestata conforme all'originale del titolo esecutivo;
– la verifica del rispetto del termine di efficacia del precetto ossia se l'esecuzione è iniziata entro 90 giorni dalla notifica del precetto stesso;
– ma anche il controllo su:
– l'esistenza o permanenza del titolo esecutivo,
– la correttezza della notifica del pignoramento;

[1] Ad esempio sul sito del Tribunale di Roma è pubblicata la *Relazione iniziale del custode febbraio 2025*.
[2] Ad esempio sul sito del Tribunale di Verona è pubblicata prot. n. 1007 int. /1.2.2-2 e prot. n. 6294 u /1.2.2-2 la *Check list del Custode Giudiziario*.
[3] Pratica num. 533/VV/2020. *Buone prassi nel settore delle esecuzioni –Aggiornamento Linee guida.(delibera 6 dicembre 2021)*, par. 4 e allegato F.

– la correttezza della nota di trascrizione del pignoramento (art. 2659 c.c.).
In sede di controllo della nota il custode può essere richiesto di controllare espressamente: le anagrafiche del debitore ed in particolare lo stato civile, i dati catastali dei beni sottoposti a pignoramento, la quota pignorata e la natura del diritto;
– la correttezza dell'avviso ai creditori iscritti *ex* art. 498 c.p.c. da parte del creditore procedente.

Quanto al nuovo fisiologico controllo della completezza della documentazione *ex* art. 567 c.p.c., va anche precisato che con la riforma Cartabia è cambiato il termine per il suo deposito che oggi coincide con il termine entro cui il creditore deve depositare istanza di vendita (45 giorni dalla notifica del pignoramento), il ché determina il vantaggio della possibile immediata emersione di criticità.

Qui basti anticipare che gran parte di questi controlli (tutti quelli che possono incidere sulla regolarità della vendita) vengono richiesti una seconda volta al professionista delegato (eventualmente diverso dal custode) in sede di autorizzazione alla vendita.

Va, inoltre, precisato che il presente testo è destinato a descrivere un percorso operativo per il professionista delegato (alle operazioni di vendita e di distribuzione), nell'ambito del quale la custodia viene trattata solo come completamento e per una visione di insieme.

Nel presente capitolo si tratterà, pertanto, della figura del custode in genere e delle sue attività solo in rapporto ed ausilio alla funzione del professionista delegato e solo secondo la disciplina aggiornata all'ultimo correttivo della riforma Cartabia[4], anche in considerazione della circostanza che le due funzioni naturalmente distinte ben possono convergere in un unico professionista.

[4] Rinviando agli studi già pubblicati l'approfondimento della disciplina previgente e della sua evoluzione. Tra gli altri: M.L. RUSSO, *La disciplina degli artt. 559 e 560 c.p.c. alla luce del d.lgs. n. 149 del 2022. La conferma e l'ampliamento dei compiti del custode giudiziario*, Studio CNN 8-2023/PC, in *www.notariato.it*.; E. GASBARRINI, *Il nuovo articolo 560 c.p.c. Il diritto del debitore e dei suoi familiari conviventi di continuare ad abitare l'immobile fino all'emissione del decreto di trasferimento e le (nuove) modalità di attuazione della custodia dei beni immobili pignorati*, Studio CNN 20/2019, in *www.notariato.it*; P.V. D'ADAMO, *La custodia tra l'esperienza delle "best practices" e l'impianto delle leggi n. 80 del 2005 e n. 263 del 2005*, Studio CNN 10/2006/E, in *Studi e materiali*, 2006, 1779 ss. e in *www.notariato.it*.

2. Il provvedimento di nomina a custode

Con il pignoramento, il debitore è *ope legis* costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, compresi le pertinenze e i frutti, senza diritto al compenso (articolo 559, comma 1, c.p.c.).
La sostituzione del debitore nella custodia dei beni pignorati, secondo l'art. 559 c.p.c., è disposta d'ufficio entro 15 gg. dal deposito della documentazione *ex* art. 567 c.p.c., contestualmente alla nomina dell'esperto di cui all'art. 569 c.p.c.[5]
La nomina del custode terzo è dunque oggi fisiologica e preliminare ad altre attività e può essere omessa solo «se la sostituzione non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o della amministrazione del bene o per la vendita».
Ai sensi dell'art. 66 c.p.c., poi, il Giudice dispone la sostituzione del debitore custode con un custode terzo in qualsiasi momento su richiesta dello stesso debitore (il quale non avendo diritto a compenso può chiedere di essere sostituito in qualsiasi momento), mentre il terzo nominato custode con diritto al compenso[6] può chiedere al Giudice di essere sostituito, ma solo per "per giusti motivi".
Il Giudice dell'esecuzione deve sostituire il custode (che sia il debitore o un terzo) in tutti i casi non tipizzati dalla legge di inosservanza degli obblighi su di lui incombenti (art. 559 alinea).

I provvedimenti inerenti alla nomina e alla sostituzione del custode non sembrano richiedere il contraddittorio tra le parti, se è vero che sono presi fuori udienza e nelle forme dell'ordinanza non impugnabile (ai sensi degli articoli 66 e 559 c.p.c.)[7].

La nomina del custode non comporta necessariamente la consegna dei beni o la loro liberazione (come vedremo), ma determina l'inizio dell'attività di gestione, vigilanza e amministrazione da parte della procedura.

---

[5] È stata eliminata dall'art. 559 c.p.c. la previsione dell'istanza del creditore (il chè non esclude che lo stesso possa comunque sollecitare il Giudice ad emettere il provvedimento). Può ritenersi applicabile la previsione generale dell'art. 66 c.p.c. secondo cui il Giudice può disporre in ogni tempo la sostituzione del custode «su istanza di parte o d'ufficio».
[6] Ad esempio il professionista delegato.
[7] Sulle problematiche relative alla non impugnabilità di queste ordinanze si rinvia a P.V. D'ADAMO, in AA.VV, *La riforma del processo esecutivo. Prime riflessioni*, in *Studi e materiali*, suppl. 1, Milano, 2006, par. 5 ss., 119 ss. e ID., *La custodia tra l'esperienza delle "best practices" e l'impianto delle leggi n. 80 del 2005 e n. 263 del 2005*, cit., 1796 ss.

2.1. Chi può essere nominato custode

Il custode deve essere scelto tra uno dei professionisti inseriti nell'elenco di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. o essere l'istituto di cui al comma 1 dell'art. 534 c.p.c.
La formulazione attuale del 559 non indica una preferenza tra professionisti delegabili e IVG, ma solo un'alternativa[8].
Inoltre, nell'articolato di riferimento non è indicato né suggerito che il custode scelto tra gli iscritti nell'elenco *ex* art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. debba essere anche poi preferibilmente nominato delegato alle operazioni di vendita (come era espressamente previsto in una delle precedenti formulazioni dell'art. 559)[9], ma neppure si esclude che lo stesso professionista sia incaricato, prima, della custodia, poi, delle operazioni di vendita.
In alcuni distretti le due funzioni sono affidate a professionisti diversi[10] e, se nessuno dubita che tale scelta sia legittima (anzi in taluni casi auspicabile in considerazione delle peculiarità dell'incarico)[11], vero è che occorre sempre, nell'attuazione dei rispettivi incarichi, un forte coordinamento tra i diversi professionisti, coordinamento che oggi si avvale proficuamente di un comune percorso formativo (per l'accesso e la permanenza nell'elenco 179-*ter* disp. att.)[12].

[8] Per un esame di tale problematica si rinvia a commento della precedente formulazione, E. FABIANI, *La delega delle operazioni di vendita in sede di espropriazione forzata immobiliare. Novità introdotte dalla riforma del 2005 e ricostruzione sistematica del nuovo istituto*, Studio CNN 24/2006/E, in *I Quaderni della Riv. dir. civ.*, 2007, par. 7.3 e P.V. D'ADAMO, *La custodia tra l'esperienza delle "best practices" e l'impianto delle leggi n. 80 del 2005 e n. 263 del 2005*, cit., 1791 ss.
[9] Nel testo vigente dalla riforma del 2005-2006, dal 1 gennaio2006 (dall'allora terzo comma, poi divenuto quarto comma) fino alla riforma c.d. Cartabia, al 17 ottobre 2022, l'art. 559 prevedeva che: «Il Giudice, se custode dei beni pignorati è il debitore e salvo che per la particolare natura degli stessi ritenga che la sostituzione non abbia utilità, dispone, al momento in cui pronuncia l'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o disposta la delega delle relative operazioni, che custode dei beni medesimi sia la persona incaricata delle dette operazioni o l'istituto di cui al primo comma dell'articolo 534».
[10] Tribunale di Bologna ad esempio. Presso il Tribunale di Torino si legge nel *Vademecum* cit. «Stante la necessità di garantire una opportuna rotazione negli incarichi, e tenuto conto della necessità di anticipare la nomina del custode rispetto a quella del delegato per la vendita, potranno quindi essere nominati differenti professionisti per i compiti di custode e di delegato». Anche presso il Tribunale di Verona, a volte l'incarico è affidato unitariamente ad un unico professionista a volte a professionisti diversi.
[11] Immaginiamo il caso di beni con storia ipocatastale complessa o con situazioni di occupazione che suggeriscano un professionista con una determinata competenza dedicato all'attività ma in coordinamento ad altro.
[12] Resta da approfondire quanta parte della disciplina prevista per la tenuta dell'elenco e per

Si è posto il dubbio se la nomina a custode necessiti di accettazione (anche perché l'eventuale richiesta di sostituzione per legge deve essere supportata da "giusti motivi").
Secondo una prima tesi, l'incarico di custodia affidato ad un iscritto nell'elenco 179-*ter* disp. att. non dovrebbe poter essere rifiutabile e su questo presupposto alcuni Tribunali ritengono, conseguentemente, che per i professionisti delegabili alle operazioni di vendita (che, perciò, risultino iscritti nel corrispondente elenco) non si ponga neppure un problema di accettazione della nomina a custode.
Secondo altra tesi (ed è quanto previsto in diversi Tribunali), invece, è necessario che il custode accetti espressamente il proprio incarico[13].

Nel caso in cui un professionista sia nominato custode sarà bene che provveda a verificare se nel Tribunale di riferimento sia ritenuta necessaria la formale accettazione (e con quale forma), prima di procedere all'esecuzione dell'incarico.

2.2. Natura personale dell'incarico

L'incarico attribuito al custode è strettamente personale[14].

Non può, però, escludersi che il custode nominato possa avvalersi di uno o più collaboratori che lo aiutino temporaneamente e sotto la sua responsabilità per lo svolgimento di singole "attività materiali"[15].

La attuale disciplina della custodia individua come custode, alternativo agli Istituti all'uopo autorizzati, solo uno dei soggetti iscritti nei registri dei delegabili (soggetti a tutta la normativa specifica) non solo per consentire, se ritenuto opportuno, la concentrazione in un unico soggetto di tutta una serie

---

il professionista delegato alle operazioni di vendita possa essere applicata anche al caso di professionista incaricato della sola custodia.

[13] Ad esempio vedi Tribunale di Roma (sul sito risulta pubblicato il documento *Accettazione incarico esperto stimatore telematica* 27 aprile 2020 non è chiaro se nelle istruzioni attuali è ancora richiesta l'accettazione dell'incarico). Cfr. E. FABIANI, *La delega delle operazioni di vendita in sede di espropriazione forzata immobiliare. Novità introdotte dalla riforma del 2005 e ricostruzione sistematica del nuovo istituto*, cit., par. 7.3.

[14] Nel senso che non possono essere delegate le funzioni e nel senso che il custode nominato risponde direttamente ed esclusivamente al Giudice.

[15] E senza oneri a carico della procedura. Ad esempio in sede di sopralluoghi successivi al primo o nel caso di accompagnamento alle visite dell'immobile.

di attività strettamente connesse tra loro e finalizzate alla vendita dei beni, ma proprio per le competenze e capacità organizzative e di razionalizzazione delle attività che vengono riconosciute ai professionisti di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c.

Pare, pertanto, corretto ritenere che:
– le "attività decisionali" e l'organizzazione delle operazioni di custodia nel loro complesso siano di stretta competenza del soggetto nominato custode e debbano essere esercitate personalmente;
– le singole "operazioni materiali"[16] inerenti l'attività di custodia possano essere dal custode demandate ad incaricati sotto la propria responsabilità.

3. L'attività di custodia (art. 559 e 560 c.p.c.)

L'attività del custode nell'espropriazione forzata è innanzitutto delineata dalla disciplina positiva.

Nella prassi dei provvedimenti di nomina, il Giudice dispone spesso anche lo svolgimento di attività ulteriori e non previste dalla disciplina positiva a carico del custode.

Il Giudice può disporre istruzioni e fissare termini[17] per lo svolgimento delle attività previste.

A seguito delle recenti riforme del processo esecutivo, l'attività del custode di beni immobili pignorati, già descritta nel suo contenuto tipico dall'articolo 560 c.p.c., (che individua esplicitamente alcune attività, vietandone altre in assenza di espressa autorizzazione del Giudice), si è arricchita di una nuova e ulteriore attività (prima non prevista) quella di controllo della documentazione *ex* art.

[16] Cfr. P.V. D'ADAMO, *La custodia tra l'esperienza delle "best practices" e l'impianto delle leggi n. 80 del 2005 e n. 263 del 2005*, cit., 1781.
[17] Ad esempio il provvedimento di nomina del custode del Tribunale di Verona del 2023 prevede, entro 20 gg dalla nomina, il primo accesso con esperto (derogabile per giusti motivi). Quanto al termine previsto per la relazione informativa di cui al terzo comma dell'art. 569 si veda ad esempio il *Comunicato ai professionisti delegati e custodi* 05 giugno 2023 del Tribunale di Torino secondo cui: «Il GE, nel decreto di nomina del custode, indicherà i compiti dello stesso e fisserà il termine entro il quale lo stesso dovrà depositare la relazione informativa (di norma entro 30 gg. dalla comunicazione della nomina)».

567 c.p.c., da effettuare in collaborazione con l'esperto (art. 559, comma 3, c.p.c.) prima della celebrazione dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita.
Tale controllo, già prima dell'ultima riforma, era nella prassi affidato all'esperto stimatore (e previsto nel relativo incarico) e spesso replicato in molti provvedimenti di nomina del custode (e posto a suo carico), oltre che in quasi tutte le ordinanze di delega (a carico del professionista incaricato della vendita).
Nell'esperienza pratica era, infatti, emersa la necessità di un controllo preliminare alla redazione della perizia e alla autorizzazione alla vendita ad evitare attività che dovessero a posteriori rilevarsi inutili.
La scelta del legislatore ultimo ha seguito le indicazioni date dalle Linee Guida delle buone prassi del CSM[18] che avevano suggerito l'anticipazione della nomina del custode contestualmente a quella dell'esperto stimatore.

La disciplina oggi vigente di cui agli artt. 559 e 560 c.p.c. prevede in capo al custode le seguenti attività (che il Giudice potrà specificare meglio, anche fissandovi termini):

– il controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. in collaborazione con l'esperto e redigendo apposita relazione informativa nel termine fissato dal Giudice;

– l'obbligo di rendiconto ai sensi dell'articolo 593 c.p.c.;

– il divieto di dare in locazione il bene pignorato, se non previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 560, comma 2, c.p.c.[19];

– il dovere di vigilanza circa la conservazione e manutenzione dei beni da parte del debitore e dei suoi familiari con la diligenza del buon padre di famiglia nei casi in cui lo stesso/gli stessi mantengano la detenzione dei beni pignorati e delle loro pertinenze (art. 560, commi 3 e 4, c.p.c.);

– l'amministrazione e la gestione dell'immobile pignorato e l'esercizio delle

[18] Aggiornamento delle Linee guida del CSM, Pratica num. 533/VV/2020. *Buone prassi nel settore delle esecuzioni – Aggiornamento Linee guida*, (delibera 6 dicembre 2021), par. 6.
[19] In proposito si segnala che sussiste la possibilità che il Giudice autorizzi contratti di locazione a tempo determinato (pendente il procedimento). In tal senso si vedano le I*struzioni sui contratti di locazione stipulati dal custode e relativi modelli adottati*, prot. n. 1400/ n. 1.2.2/2 del 16 marzo 2023 adottati dal Tribunale di Verona e pubblicati sul relativo sito.

azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità, previa autorizzazione (art. 560, comma 5, c.p.c.);

– l'attività finalizzata a che gli interessati all'acquisto possano esaminare i beni, secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita (art. 560, comma 6, c.p.c.);

– l'attuazione dell'ordine di liberazione dei beni (quando pronunciato dal Giudice dell'esecuzione) secondo le disposizioni del Giudice dell'esecuzione, «senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi» (art. 560, comma 10, c.p.c.).

Può essere utile precisare che la disciplina della custodia dei beni immobili sottoposti a pignoramento deve tenere conto anche delle altre norme relative alla custodia dei beni pignorati in generale, ovvero:

– l'articolo 65 c.p.c. secondo cui «la conservazione e l'amministrazione dei beni pignorati sono affidate ad un custode, quando la legge non dispone altrimenti»;

– l'articolo 52 disp. att. c.p.c. secondo cui «il compenso agli ausiliari di cui all'articolo 68 del codice è liquidato con decreto dal Giudice che li ha nominati o dal capo dell'ufficio giudiziario al quale appartiene il cancelliere o l'ufficiale giudiziario che li ha chiamati, tenuto conto dell'attività svolta»;

– l'articolo 67 c.p.c. secondo cui «ferme le disposizioni del codice penale, il custode che non esegue l'incarico assunto può essere condannato dal Giudice ad una pena pecuniaria non superiore a 10 Euro» ed «è tenuto al risarcimento dei danni cagionati alle parti, se non esercita la custodia da buon padre di famiglia», ovvero la disciplina della responsabilità processuale e civile del custode;

– l'articolo 388 c.p. in materia di omissione o rifiuto di atti dell'ufficio del custode di beni pignorati, nonché ancora l'articolo 388 e l'articolo 388-*bis* c.p. per i casi di distruzione, dispersione, sottrazione dei beni pignorati rispettivamente per dolo o colpa da parte del custode, ovvero la disciplina della responsabilità penale del custode;

– nonché di quelle previste per casi simili e applicabili per analogia, quale ad

esempio, l'articolo 676 c.p.c., sulla custodia in caso di sequestro giudiziario, secondo la quale «il Giudice nomina il custode, stabilisce i criteri e i limiti dell'amministrazione delle cose sequestrate e le particolari cautele idonee a rendere più sicura la custodia […]».

Il Giudice dell'esecuzione può senz'altro arricchire di contenuti il proprio provvedimento di nomina del custode (ed è quello che accade nella gran parte delle ordinanze di nomina):
– dando istruzioni di comportamento al custode;
– autorizzando o meno, preventivamente, determinate attività di gestione ed amministrazione;
– fissando termini per lo svolgimento delle singole attività prescritte.

In tutti i casi in cui il provvedimento di nomina sia estremamente sintetico e il Giudice dell'esecuzione non dia istruzioni dettagliate al custode sulla gestione e sull'amministrazione dei beni, nonché sulle modalità di svolgimento dell'incarico ricevuto, ferma la facoltà (e l'opportunità in taluni casi) per il custode di chiedere chiarimenti e istruzioni di volta in volta al proprio Giudice dell'esecuzione, il criterio cui deve ispirarsi l'attività di amministrazione e gestione dell'immobile pignorato non può che essere quello della c.d. «diligenza del buon padre di famiglia» di cui all'articolo 67 c.p.c.

3.1. Attività che non necessitano di espressa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione

Nell'incarico di custodia possono ritenersi implicite, anche senza espressa previsione o autorizzazione nel provvedimento di nomina, alcune attività che la prassi ha da tempo individuato in quanto inerenti lo svolgimento della stessa funzione, ovvero:

– l'accesso al fascicolo processuale per gli adempimenti preliminari allo svolgimento dell'incarico (consultazione degli atti processuali per individuazione del creditore procedente e delle parti, dei beni pignorati);

– una comunicazione al debitore/esecutato[20]:

[20] Si vedano ad esempio le istruzioni e i modelli pubblicati sul sito del Tribunale di Roma, ove è specificato che la comunicazione sia indirizzata al domicilio effettivo e non a quello utilizzabile

• per avvertire del provvedimento di nomina a custode e dei doveri di collaborazione di parte esecutata;
• per concordare il primo sopralluogo e l'eventuale immissione nel possesso dei beni;
oppure, in caso di debitore e suoi familiari conviventi che continuino a detenere l'immobile pignorato:
• per concordare il controllo periodico degli obblighi incombenti al debitore e suoi familiari conviventi;
• per concordare tempi e modi per i sopralluoghi successivi e le visite con gli offerenti;

– un primo sopralluogo (con eventuale relativa "consegna dei beni"), spesso da effettuare insieme all'esperto (e che in taluni incarichi è specificato sia da effettuare personalmente) al fine di:
• stabilire un contatto personale con l'esecutato;
• accedere all'immobile per verificarne lo stato di fatto (e di conservazione) e di diritto (pensiamo agli accessi alla proprietà, ai beni condominiali, agli eventuali beni accessori non espressamente pignorati);
• verificarne lo stato di occupazione e, a seconda dei casi, chiederne la consegna se libero o il titolo di detenzione se occupato.
Detta attività, normalmente documentate da un verbale e da documentazione fotografica, possono svolgersi senza particolari problemi in caso di collaborazione dell'esecutato e/o degli occupanti il bene.
In difetto di collaborazione degli interessati, il custode, se non sia stato preventivamente autorizzato (con l'ordinanza di nomina) all'uso della forza pubblica per l'accesso forzoso, dovrà proporre istanza al Giudice dell'esecuzione;

– successivi accessi/sopralluoghi periodici per la verifica/aggiornamento dello stato di conservazione e di occupazione dei beni con relative relazioni periodiche da depositare nel fascicolo processuale, sia nel caso in cui lo stesso sia stato consegnato al custode che nel caso in cui resti nella detenzione del debitore o di terzi[21];
– l'acquisizione di dati certi e completi in ordine alla eventuale residenza del debitore nonché in ordine ai titoli di occupazione da parte di terzi e alla loro

per le comunicazioni legali, proprio in funzione della conoscenza effettiva degli avvisi.
[21] Di solito le nomine ne indicano anche la periodicità ad esempio trimestrali presso il Tribunale di Roma.

opponibilità o meno alla procedura. Alcuni provvedimenti di nomina specificano i documenti da acquisire[22];

– tutta l'attività finalizzata a che gli interessati all'acquisto possano esaminare i beni in vendita. La legge oggi prevede che sia il Giudice a disporre le modalità relative (e le ordinanze di nomina a custode sono piuttosto dettagliate sul punto)[23];

– una generica attività di vigilanza sulla condotta del debitore (sia per quanto riguarda la manutenzione e la conservazione dei beni che per quanto riguarda la collaborazione dell'esecutato in ordine agli accessi da effettuare a titolo di sopralluogo periodico o di visita per esaminare i beni con gli interessati all'acquisto)[24];

– il rendiconto dell'attività di custodia che l'articolo 593 c.p.c. prevede come trimestrale[25] e poi finale, ma che molte ordinanze di nomina a custode prescrivono diversamente.

[22] Le istruzioni del Tribunale di Roma prevedono acquisizione di certificato stato civile, stato di famiglia, certificato di residenza storico, estratto per riassunto atto matrimonio o certificato di unione civile.

[23] Nel testo vigente dal 3 luglio 2016 al 12 febbraio 2019 l'articolo 560 prevedeva, tra l'altro che «il Giudice, con l'ordinanza di cui al terzo comma dell'articolo 569, stabilisce le modalità con cui il custode deve adoperarsi affinchè gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita [...]» e che: «Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro». L'attuale formulazione, invece, prevede che «il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti, secondo le modalità stabilite con ordinanza del Giudice dell'esecuzione». Oggi molte ordinanze dei Giudici delle esecuzioni continuano a prevedere che le visite si svolgano non cumulativamente e senza contatti tra gli interessati all'acquisto (ad es. Tribunale Roma e Verona, tra gli altri).

[24] Anche in funzione di un'eventuale revoca dell'autorizzazione al debitore a continuare ad abitare e l'emissione del provvedimento di liberazione.

[25] Così l'ordinanza di nomina a custode presso il Tribunale di Roma.

3.2. Attività che necessitano di espressa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione

Per l'espresso disposto normativo dell'articolo 560 l'attività di gestione e amministrazione dei beni deve essere autorizzata dal Giudice dell'esecuzione[26].

Ciò significa che il custode, salva espressa preventiva autorizzazione contenuta nel provvedimento di nomina o nelle istruzioni di custodia ad esso eventualmente allegate, deve sempre riferire al Giudice dell'esecuzione e chiedere le relative autorizzazioni, prima di compiere atti di gestione e di amministrazione.

Molte ordinanze di nomina pre-autorizzano determinate attività e alcune prevedono espressamente la possibilità per il custode di adottare in via d'urgenza (salva ratifica del Giudice dell'esecuzione) eventuali atti di gestione/amministrazione ritenuti indifferibili in relazione alle circostanze.

Tra le attività strettamente inerenti alla custodia[27], che necessitano, comunque, sempre di un'espressa autorizzazione giudiziaria, ma che possono essere pre-autorizzate in ordinanza di nomina (attività particolarmente eterogenee

[26] A dispetto dell'attuale lettera dell'articolo 560 che prescrive l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione per la gestione e l'amministrazione dei beni in custodia in generale, potrebbe tutt'ora sostenersi l'utilità di una distinzione tra atti di ordinaria e atti di straordinaria amministrazione.

[27] Per maggiori approfondimenti si veda P.V. D'ADAMO, *La custodia tra l'esperienza delle "best practices" e l'impianto delle leggi n. 80 del 2005 e n. 263 del 2005*, cit., 1788, E. GASBARRINI, *Il nuovo articolo 560 c.p.c. Il diritto del debitore e dei suoi familiari conviventi di continuare ad abitare l'immobile fino all'emissione del decreto di trasferimento e le (nuove) modalità di attuazione della custodia dei beni immobili pignorati*, cit., par. 13. M.L. RUSSO, *La disciplina degli artt. 559 e 560 c.p.c. alla luce del d.lgs. n. 149 del 2022. La conferma e l'ampliamento dei compiti del custode giudiziario*, cit., par. 4.2 distingue tra attività di conservazione (in cui rientrano le attività dirette a preservare l'integrità materiale ed il valore economico dell'immobile, come i sopralluoghi, sia iniziali che periodici, le relazioni illustrative sullo *status* del cespite, la vigilanza sul rispetto degli obblighi da parte dell'esecutato che abita il cespite pignorato, il coordinamento con l'esperto stimatore in relazione a tutte le attività di accertamento, prodromiche all'attività di conservazione il cui obbligo non viene meno neppure in caso di sospensione della procedura esecutiva) e attività di amministrazione del bene pignorato, intesa come gestione attiva dell'immobile, volta all'incremento delle potenzialità economiche dello stesso (in cui rientrano le attività di riscossione dei canoni, le iniziative legate alla locazione del bene, nonché lo svolgimento delle azioni giudiziarie volte ad ottenere o riottenere la disponibilità del cespite staggito).

tra loro per funzione e, quindi, di difficile classificazione), rientrano, a titolo esemplificativo:

– l'accesso forzoso (con l'eventuale ausilio della forza pubblica autorizzato dal Giudice dell'esecuzione *ex* articolo 68 c.p.c.) per effettuare eventuali sopralluoghi[28];

– alcune attività di gestione e amministrazione dei beni, quali:
• l'apertura di un c.c. o deposito intestato alla procedura esecutiva per il versamento di eventuali rendite o frutti;
• la riscossione dei canoni di locazione;
• l'aggiornamento dei canoni di locazione;
• la disdetta o il rinnovo dei contratti in essere, la stipula di nuovi contratti di locazione o la regolarizzazione di occupazioni senza titolo;

– le eventuali azioni legali nei confronti degli occupanti;

– l'assicurazione dei beni in custodia;

– l'effettuazione di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria[29];

– la regolarizzazione catastale, urbanistica ed amministrativa dei cespiti.

La liberazione del bene presuppone sempre l'emissione di apposito provvedimento di liberazione.

In difetto di espressa preventiva autorizzazione, il custode in tutti i casi in cui ne ravvisi l'utilità potrà alternativamente:
– limitarsi a relazionare al Giudice dell'esecuzione sulla propria attività e sullo stato di fatto e di diritto in cui ha trovato gli immobili e sulle eventuali difficoltà nell'attuazione dell'incarico,

[28] Ad es, ordinanza nomina di Verona Post Cartabia si legge in merito al sopralluogo che il perito deve effettuare a fini di adempiere il proprio incarico «2) Il custode provvederà a far sì che all'esperto stimatore sia consentito l'accesso al compendio pignorato in ipotesi di impossibilità per irreperibilità o per rifiuto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della forza pubblica e di un fabbro».

[29] Le spese di manutenzione solitamente necessitano di autorizzazione di volta in volta. Le spese condominiali in particolari hanno una particola e tormentata disciplina su cui brevi cenni nel capitolo dedicato alla distribuzione.

– formulare e proporre istanze di autorizzazione allo svolgimento di specifiche attività, nei casi in cui lo ritenga opportuno.

3.3. Attività (ulteriori) previste dal Giudice dell'esecuzione nel provvedimento di nomina

Come già anticipato alcune ordinanze di nomina a custode prescrivono attività ulteriori rispetto a quelle tipiche previste dalla legge inerenti alla custodia dei beni pignorati e normativamente previste, e precisamente, ma solo a titolo esemplificativo:
– tutte quelle, già viste in premessa, di verifica degli atti procedimentali già compiuti da altri soggetti, che vengano richieste nel provvedimento di nomina o nei modelli di prima relazione[30] o nelle *check lists* adottate dal singolo Tribunale[31];
– quella di controllo della presenza di clausole contrattuali potenzialmente vessatorie, quando il titolo azionato sia un decreto ingiuntivo pronunciato nei confronti di persona fisica consumatore e a favore di soggetto professionista[32];
– quella relativa alla verifica dell'eventuale edificazione del bene in regime di edilizia agevolata o convenzionata di cui ai commi 376 e 377 dell'art. 1 della l. n. 178 del 2020[33];
– quella di accertamento dell'importo medio annuo delle spese condominiali e di quello relativo all'anno in corso e a quello precedente (ovvero delle spese condominiali che, se insolute, potranno gravare sull'aggiudicatario in solido con l'esecutato ai sensi dell'articolo 63 disp att. c.c.)[34];

[30] Tribunale di Roma.
[31] Tribunale di Verona.
[32] Tribunale di Roma, *Compiti del custode febbraio 2025* e provvedimento di nomina a custode di Verona, tra le altre.
[33] Tribunale Roma, *Compiti del custode febbraio 2025*: «Nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche il custode nominato evidenzierà ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura la necessità, al fine di fare procedere l'esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti [Comune di Roma Capitale e ente erogatore del finanziamento (di regola la Regione Lazio)] per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376 e 377 l. n. 178 del 2020». Su cui si veda anche capitolo V, *Le attività preliminari alla fissazione della vendita*, in relazione ai controlli richiesti al professionista delegato.
[34] Attività in alcuni Tribunali rimessa all'esperto stimatore (Verona), in altri al custode (Roma).

– quella di gestione della pubblicità degli avvisi di vendita *ex* articolo 490 c.p.c.[35] o quella più limitata relativa alla pubblicizzazione della vendita *in loco*[36];
– quella successiva di verifica della regolarità, tempestività e congruità della pubblicità (eventualmente già effettuata da altro soggetto: il professionista delegato o il creditore procedente);
– quella di presenziare all'udienza fissata per la vendita per fornire, in questa sede, tutte le nuove informazioni, riguardanti l'immobile oggetto di vendita, che sia stato impossibilitato a fornire precedentemente all'Ufficio e/o agli offerenti.

4. Lo svolgimento dell'incarico

La comunicazione della nomina a custode deve essere effettuata a cura della cancelleria, ma il Giudice dell'esecuzione può disporre la comunicazione a carico di un creditore (come accade anche per l'ordinanza di delega al professionista).
Le comunicazioni sono effettuate a mezzo PEC all'indirizzo risultante dal REGINDE.
Il custode deve effettuare tutte le attività e rispettare tutti gli adempimenti descritti specificamente nell'incarico ricevuto. Si consiglia, pertanto, una lettura analitica del provvedimento di nomina, soprattutto ove particolarmente dettagliato.

4.1. La consultazione del fascicolo processuale e l'accettazione dell'incarico

Vista la delicatezza dell'incarico e l'importanza che le attività siano svolte con efficienza e celerità, anche nei casi in cui l'ordinanza di nomina non preveda termini espressi di svolgimento delle singole attività, è opportuno che il custode sia sollecito nell'effettuare:
– l'accesso al fascicolo processuale con la consultazione dei documenti agli atti per una prima disamina degli atti processuali e l'individuazione dei beni pignorati,
– il controllo della documentazione depositata *ex* art. 567 c.p.c.,
– il primo sopralluogo dei beni con la verifica dello stato di occupazione.

[35] Attività che fisiologicamente spetterebbe al professionista delegato, ma che in alcuni casi (ad esempio presso il Tribunale di Roma) è affidata al custode.
[36] Come la previsione di affissione di cartelli VENDESI (provvedimento di Verona).

Si tratta di attività, che necessariamente e fisiologicamente devono essere effettuate tempestivamente sia in considerazione delle responsabilità che conseguono al custode dal momento della sua nomina, sia per rispettare i tempi e le scadenze del processo in vista dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita *ex* art. 569 c.p.c.

Se si ritiene che il custode debba accettare formalmente la nomina[37] gli eventuali termini fissati dal Giudice dell'esecuzione per lo svolgimento delle singole attività previste non potranno che decorrere dall'accettazione stessa.
Se, invece, si ritiene che non sia necessaria l'accettazione dell'incarico, il *dies a quo* di detti termini decorre dalla comunicazione del provvedimento di nomina.

4.2. Il controllo della completezza della documentazione *ex* art. 567 c.p.c.

Il custode, dopo aver esaminato il provvedimento di nomina, accettato l'incarico (se lo si ritenga necessario) e reperito la documentazione processuale preliminare e preordinata all'espletamento dell'incarico (pignoramento, documentazione *ex* art. 567 c.p.c.), effettua il controllo della completezza della documentazione *ex* art. 567 in collaborazione con l'esperto.
Solitamente i provvedimenti di nomina danno istruzioni per l'espletamento di tale compito.
Il controllo della documentazione *ex* art. 567 c.p.c. deve necessariamente essere svolto prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita (se lo scopo di questa anticipazione di controllo è proprio quello di evitare l'ordinanza di delega in difetto dei presupposti richiesti dalla legge).

Solitamente i provvedimenti di incarico[38] specificano che il custode debba controllare, in particolare:

---

[37] La vigente previsione della nomina tra uno dei professionisti iscritti nell'elenco *ex* art. 179-*ter* disp. att. potrebbe far pensare che non ve ne sia necessità.

[38] Ordinanza di Verona post Cartabia : «verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente all'esperto stimatore, la completezza della documentazione *ex* art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice eventuali gravi mancanze», provvedendo in caso di esito negativo (mancanza di un certificato ipotecario o di un estratto del catasto; assenza della continuità delle trascrizioni nella catena dei titoli di provenienza del diritto colpito dal pignoramento immobiliare sino al primo acquisto

– la titolarità del bene in capo all'esecutato;
– la continuità delle trascrizioni;
– che la documentazione prodotta copra il ventennio.
Naturalmente è implicito nel controllo richiesto che il custode verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello risultante dalla documentazione depositata (con esatta identificazione dei titolari del diritto pignorato e il controllo di eventuali fenomeni successori).

Se il custode in sede di controllo rileva dei vizi o delle incongruenze nella documentazione prodotta dal creditore procedente deve riferire al Giudice, se del caso previa interlocuzione con il creditore procedente.

4.3. La redazione della relazione o *check list* in vista dell'udienza di autorizzazione alla vendita

L'art. 559 c.p.c., al comma 3, prevede espressamente che il custode depositi una relazione sulla completezza della documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., nel termine fissato dal Giudice.

Nella prassi, però, fin da prima dell'ultimo intervento normativo e in conformità alle indicazioni date a suo tempo dal CSM nelle sue Linee Guida delle Buone prassi[39], i vari uffici hanno predisposto sia modelli di relazione del custode che di c.d. *check lists* nei quali il custode possa riportare tutti i controlli processuali e sostanziali effettuati.
Questa prima relazione di controllo della documentazione *ex* art. 567 c.p.c., estesa agli eventuali ulteriori controlli processuali richiesti dal Giudice, potrebbe quindi dare esito negativo e suggerire il suo deposito con istanza al Giudice anche in via anticipata e indipendentemente da un eventuale primo sopralluogo[40].

---

successivo al ventennio; incertezza assoluta nell'individuazione del bene colpito), al deposito di relazione (*check list*) entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico (mentre in caso di esito positivo è sufficiente depositare il documento entro 10 gg. prima dell'udienza fissata *ex* art. 569 c.p.c.).

[39] *Aggiornamento Linee guida*, (delibera 6 dicembre 2021).

[40] Il primo sopralluogo è una delle prime attività da compiere, ma per essere efficacemente effettuato deve essere preceduta dalla comunicazione al debitore. Anche i *Compiti del Custode febbraio 2025* del Tribunale di Roma, pubblicati sul relativo sito, prevedono che «prima di fissare l'accesso (ovvero il sopralluogo, il custode) esaminerà il fascicolo informatico dell'esecuzione […] superato l'esame positivo del fascicolo provvederà a comunicare la sua nomina al domicilio

In alcuni casi il Giudice, nel dettagliare l'incarico del custode e le modalità di redazione di questo documento iniziale, distingue, appunto, il caso in cui i controlli diano esito negativo (ovvero siano rilevate criticità), nei quali il custode deve tempestivamente rivolgersi al Giudice per eventuali provvedimenti, da quelli che diano esito positivo (ovvero ove non siano rilevate criticità particolari) per i quali è previsto un termine diverso di deposito nel fascicolo processuale, che può anche decorrere a ritroso rispetto alla data fissata per l'udienza di autorizzazione alla vendita e che presuppone l'avvenuto primo sopralluogo[41].

Le criticità di cui si discorre, a seconda dell'incarico ricevuto[42] e dei controlli richiesti, potranno evidenziare, oltre che errori o incompletezze della documentazione *ex* art. 567 c.p.c. o del pignoramento, anche irregolarità procedurali precedenti (il mancato rispetto di determinati termini processuali, la mancanza degli avvisi ai creditori iscritti non intervenuti, il rilievo della mancata o irregolare notifica a parte esecutata, la circostanza che il titolo esecutivo azionato sia rappresentato da un decreto ingiuntivo a favore di professionista e nei confronti di consumatore in determinati casi[43] o che il titolo esecutivo sia venuto meno o ne sia stata sospesa l'efficacia esecutiva).

reale del debitore esecutato […]». Il provvedimento di nomina a custode di Alessandria si limita a fissare il termine del primo sopralluogo in 15 giorni e quello per il deposito della relazione in 45 giorni. *Il Comunicato ai professionisti delegati e custodi 05 giugno 2023* (pubblicato sul sito del Tribunale di Torino) fissa il termine per il deposito della relazione del custode in 30 giorni dalla nomina e lascia presupporre l'avvenuto primo sopralluogo.

[41] Ordinanza di Verona: «rediga congiuntamente all'esperto stimatore il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Verona ed oggetto del Protocollo tra Tribunale di Verona e Ordine degli Avvocati, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza *ex* art. 569 c.p.c. in caso di esito "positivo" o di esito "attenzione", mentre, in caso di esito negativo provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico».

[42] Pensiamo agli estesi compiti attribuiti al Custode presso il Tribunale di Roma (*Compiti del Custode febbraio 2025*) che, in questa fase prevedono anche l'acquisizione del certificato di stato civile, stato di famiglia e certificato di residenza storico della parte esecutata, nonché – nel caso sia coniugata – l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e – nel caso sia unita civilmente – certificato di unione civile.

[43] Intendendosi per soggetto professionista un soggetto che abbia contratto l'obbligazione nell'esercizio di un'attività di imprenditore o di professionista professionista intellettuale o di lavoratore autonomo, per consumatore un soggetto che abbia contratto l'obbligazione per scopi estranei alla sua attività professionale, nel caso in cui il contratto fonte dell'obbligazione inadempiuta sia stato stipulato per iscritto e il decreto ingiuntivo non opposto non contenga nella parte motiva alcuna valutazione circa la natura non vessatoria delle clausole del contratto *ex* art. 33 cod. cons.

4.4. La comunicazione al debitore esecutato

Per poter effettuare efficacemente la comunicazione a parte esecutata della sua nomina al fine di effettuare il primo sopralluogo, il custode ricerca l'indirizzo del debitore. Molti provvedimenti o istruzioni specificano espressamente che la comunicazione vada effettuata all'indirizzo effettivo[44].
Il custode invia una comunicazione (PEC, raccomandata A.R., anche avviso affisso, telegramma, ecc.) finalizzata ad effettuare il primo sopralluogo e ad informare il debitore dell'avvenuta sostituzione nella custodia e dell'accettazione dell'incarico, dell'*iter* procedurale della vendita, dei compiti e dei doveri del custode, dei corrispondenti obblighi di collaborazione del debitore nonché delle modalità di esercizio dei suoi diritti[45].
In tale comunicazione il custode potrà fissare un giorno per il primo sopralluogo o chiedere all'esecutato di essere contattato entro un breve termine per concordare una data.
Le prassi sono estremamente eterogenee in proposito.

È in ogni caso opportuno che risultino dalla comunicazione effettuata o dal successivo verbale di primo sopralluogo tutte le avvertenze fatte dal custode al debitore in merito:
– a tutti i suoi diritti, oltre che del percorso processuale che riguarderà il bene oggetto di esecuzione,
– ai suoi obblighi, di conservazione dei beni e di collaborazione con la procedura e alle eventuali conseguenze in caso di inosservanza degli stessi.

4.5. Il primo sopralluogo, la verifica dello stato di occupazione e la (solo eventuale) consegna del bene

Molte ordinanze di nomina fissano un termine entro il quale il custode deve

[44] Si intende il domicilio reale, quindi anche diverso, in ipotesi, da quello risultante dagli atti di causa. V. *Disposizioni generali di vendita* pubblicate sul sito del Tribunale di Roma.
[45] L'informativa del custode al debitore ha la fondamentale funzione di rendere edotto l'esecutato di tutti i suoi diritti e del percorso processuale che riguarderà il bene oggetto di esecuzione. Solitamente il custode la deve fare in duplice copia, che deve essere sottoscritta dal debitore (una copia la mantiene il debitore ed l'altra la trattiene il custode). Tale informativa viene consegnata in occasione del primo sopralluogo, ma determinate avvertenze possono essere già date con la prima comunicazione.

effettuare il primo sopralluogo[46] e procedere alla "immissione nel possesso" dei beni da custodire.

Molte ordinanze di nomina prevedono che questo primo sopralluogo avvenga insieme all'esperto stimatore, indicazione importante quando non sia facile e immediata l'individuazione dei beni pignorati (immaginiamo magazzini o cantine in condomini complessi) o quando occorrano valutazioni con competenze incrociate tra professionisti (pensiamo al problema degli accessi e delle servitù o a quella dei beni accessori e pertinenziali da distinguere rispetto a quelli in condominio).

Indipendentemente dal termine fissato dal Giudice dell'esecuzione per effettuare il primo sopralluogo è sempre opportuno che il custode avverta, comunque, prima il debitore esecutato della sua nomina e della necessità di concordare un incontro *in loco*, verificando la sua collaborazione all'accesso e alla immissione nel possesso dei beni.

Al primo contatto personale con l'esecutato, il custode dovrà illustrare a questi, in sintesi, gli aspetti ineludibili della propria attività custodiale con particolare riferimento alla propria qualifica di ausiliario del Giudice ed incaricato di pubblico servizio ed ai connessi doveri di collaborazione da parte dell'occupante[47].

Sarà opportuno, anche laddove non espressamente previsto dall'ordinanza di nomina, che il custode illustri al debitore esecutato anche i momenti salienti della procedura in corso: la determinazione del prezzo, la fissazione della vendita, le modalità di liberazione dell'immobile (anche con riferimento ai beni mobili) e i tempi medi prevedibili per la consegna all'aggiudicatario dell'immobile libero da persone e cose.

È consigliabile che il custode, quale interfaccia della procedura con l'esecutato, sappia indicare al debitore tutti gli strumenti previsti dalla legge utilizzabili per evitare la vendita dell'immobile[48], rendendolo edotto anche sui costi

[46] Provvedimento di nomina di Alessandria 15 giorni.

[47] Si veda anche Allegato D all'aggiornamento delle Linee guida del CSM, *Buone prassi nel settore delle esecuzioni* – (delibera 6 dicembre 2021).

[48] Si tratta dell'accesso alla composizione della crisi da sovraindebitamento, della possibilità di presentare istanza di conversione del pignoramento (il custode indica i termini entro i quali

aggiuntivi connessi alle singole fasi della procedura (oneri di pubblicità, tariffe applicate per il compenso ai custodi, eventuali spese legali e materiali, accesso forzoso sostituzione della serratura, rimozione e deposito di mobili non ritirati od espressamente abbandonati) e lo informi dell'importanza della sua collaborazione con la procedura per poter continuare ad abitare il bene.

Il tutto, oltre che per stimolare il diritto di difesa del debitore, anche per superare atteggiamenti tesi ad ostacolare l'andamento della procedura.

Il custode, per esercitare il proprio incarico, si deve surrogare all'esecutato nel possesso dei beni (la c.d. immissione nel possesso).
Il possesso dei beni da parte del custode non esclude che la detenzione materiale del bene pignorato resti all'esecutato o a terzi[49].

Nella disciplina attuale:
– la detenzione del bene pignorato resta al debitore (secondo il vigente art. 560, comma 2, c.p.c.) solo nel caso in cui il bene sia abitato da lui e dai suoi familiari conviventi, fino all'emissione del decreto di trasferimento, salvo la violazione degli obblighi incombenti,
– la detenzione del bene pignorato resta all'occupante terzo solo se in possesso di titolo opponibile alla procedura.

In tutti gli altri casi l'art. 560, comma 7, c.p.c. dispone che la liberazione dell'immobile debba essere pronunciata non oltre l'autorizzazione alla vendita e delega delle operazioni.
Quindi, il custode è tenuto a dichiarare subito, fin dalla sua nomina, all'esecutato e a chi si trovi nella materiale detenzione dei beni la sua qualifica di custode e a chiedere in alternativa:
– la prova che il bene sia abitato dal debitore da prima del pignoramento

depositare l'istanza), ma anche della possibilità di proposte transattive,di ottenere una sospensione *ex* art. 624-*bis* c.p.c. (che è l'istanza di sospensione su richiesta delle parti), della riduzione del pignoramento, della proposizione dell'opposizione agli atti esecutivi e alla esecuzione prima della udienza 569 c.p.c.
Inoltre può essere importante ricordare a parte esecutata l'utilità di eleggere un domicilio anche digitale per eventuali comunicazioni (anche ai sensi del nuovo art. 492 c.p.c.).

[49] L'ordinanza di nomina a custode di Roma dispone che il custode, in occasione del primo sopralluogo, renda edotto l'occupante «della circostanza che egli in forza della procedura esecutiva è divenuto mero detentore dell'unità immobiliare pignorata».

(avvertendolo in tal caso degli obblighi su di lui incombenti fino all'emissione del decreto di trasferimento)
o
– l'esibizione di un valido titolo da parte del terzo occupante (verificandone poi l'opponibilità o meno alla procedura e relazionandone al Giudice per l'eventuale emissione di ordine di liberazione)
o
– la consegna delle chiavi del bene libero.

In sintesi al primo sopralluogo, il custode nell'esaminare i beni pignorati nel loro stato di fatto:
– ne verifica lo stato di occupazione;
– rende edotti gli occupanti della sua nomina e delle sue funzioni;
– redige verbale del primo sopralluogo nel quale da conto dei presenti, delle dichiarazioni rilasciate in merito allo stato di occupazione e dello stato di fatto dei luoghi;
se il bene non risulta locato e si presenta come libero,
– chiede il rilascio delle chiavi.

Si ritiene anche che il custode possa anche compiere attività urgenti, quali il cambio serratura, in determinati casi, chiedendone la successiva ratifica al Giudice[50].

4.5.1. … il bene libero

In tutti i casi in cui il bene sia libero e l'esecutato non sia reperibile o non abbia dato la propria disponibilità all'accesso:
– secondo alcune prassi, il custode deve procedere al rilascio secondo le forme di legge, previa emissione del provvedimento di liberazione da parte del Giudice dell'esecuzione;
– secondo altre prassi, il custode potrebbe agire sulla base del provvedimento di nomina (che a lungo è stato considerato dalla giurisprudenza anche titolo esecutivo per il rilascio) e, anche senza apposita autorizzazione, procedere al

[50] Ad esempio se vi siano segni di occupazione illegittima o illegale e il debitore conferma che il bene è libero, potrebbe procedere al cambio della serratura immediato, salvo poi chiedere la ratifica al proprio Giudice. Si tratta di attività da svolgere comunque con prudenza, dopo attenta lettura del proprio incarico e, previo confronto anche informale con il proprio Giudice.

cambio delle serrature, immettendosi nel possesso e nella detenzione del bene, limitandosi ad affiggere all'uscio una comunicazione rivolta all'esecutato in cui si evidenzia che le chiavi sono da lui detenute, quale custode della procedura esecutiva avente ad oggetto l'immobile.

Nel caso in cui il provvedimento di nomina e l'incarico non siano espliciti sul punto, sarà bene che il custode chiarisca con il proprio Giudice le modalità di immissione nel possesso nel caso di bene c.d. "libero" (cioè apparentemente non occupato e di esecutato irreperibile o non collaborativo), facendosi preventivamente autorizzare alle attività relative.

Se, invece, il bene è libero e l'esecutato consegna le chiavi al custode, la spontanea consegna delle chiavi supera il passaggio formale del provvedimento di liberazione. Resta comunque ferma anche in tal caso l'opportunità di procedere ad una sostituzione della serratura.

In tutti i casi in cui il custode acquisisca la materiale detenzione per consegna delle chiavi o mediante cambio della serratura, è necessario che provveda ad un inventario (eventualmente fotografico) del contenuto dell'immobile stesso. È bene che tale inventario sia allegato alla relazione periodica sulla custodia.

4.5.2. … il bene occupato dall'esecutato

Se il bene è occupato dall'esecutato ed è la casa di abitazione sua e dei familiari conviventi, il custode dovrà nuovamente far presente al debitore quanto già anticipatogli con la lettera di primo accesso, e cioè che:
– in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il Giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile (art. 560, comma 9),
– al contrario, in caso di collaborazione con il custode il debitore continuerà ad abitare nell'immobile fino all'emissione del decreto di trasferimento (art. 560, comma 8).

È onere del custode avvertire il Giudice dell'esecuzione dell'eventuale inosservanza dei suddetti obblighi di collaborazione, affinché questi possa adottare (anche prima del decreto di trasferimento) l'eventuale provvedimento di liberazione.

4.5.3. … il bene occupato da soggetti diversi dall'esecutato

Nel caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore esecutato, il custode chiederà l'esibizione del titolo in virtù del quale tali soggetti occupano il bene e ne acquisirà copia, verificandone l'eventuale registrazione ai fini della data certa.
In difetto di esibizione di titolo, come anche di collaborazione da parte degli occupanti[51], il custode trascriverà le dichiarazioni degli occupanti e segnalerà la situazione al Giudice per i provvedimenti opportuni (salvo che nel provvedimento di nomina o nelle istruzioni date non siano già specificate le relative attività consequenziali).

Una volta individuato il titolo in virtù del quale i beni sono occupati da terzi, occorrerà procedere alla valutazione di massima sulla opponibilità del contratto stesso alla procedura.
In alcuni Tribunali sono date dettagliate istruzioni sui controlli da eseguire per la verifica di opponibilità o meno alla procedura del titolo di detenzione[52], ma si tratta di questione estremamente delicata, idonea ad incidere sull'appetibilità del bene oltre che su eventuali diritti dei terzi detentori, che resta di competenza del Giudice verificare, ai fini dell'emissione dell'eventuale ordine di liberazione endoesecutivo.

In via meramente esemplificativa sono considerati, nella prassi dei vari Tribunali, titoli opponibili alla procedura e, quindi, all'aggiudicatario:

– il contratto di locazione trascritto o registrato o comunque di data certa anteriore al pignoramento (laddove l'anteriorità va riferita alla notificazione del pignoramento e non alla sua trascrizione rispetto alla data certa del contratto);

[51] Ciò anche al fine di "costringere" il terzo ad uscire allo scoperto e non trovarsi, dunque, nella situazione di venire a conoscenza dell'esistenza di un titolo opponibile alla procedura solo in una fase avanzata della stessa.
[52] Istruzione del Tribunale di Verona provvedimento nomina custode post Cartabia: «3.2) se, invece, dovesse risultare l'occupazione da parte di terzi in virtù di un contratto non opponibile alla procedura (es. comodato, contratto di locazione o di affitto privo di data certa o con data certa posteriore alla notifica dell'atto di pignoramento, contratto di locazione o di affitto con canone inferiore di un terzo al giusto prezzo di mercato al momento della stipula del contratto o del rinnovo o a quello risultante da precedenti locazioni o affitti), il custode ne darà comunicazione immediata al Giudice ed ai creditori, allegando bozza dell'ordine di liberazione, successivamente all'udienza *ex* art. 569 c.p.c., salvo la presenza di gravi motivi che impongano la liberazione dell'immobile ancor prima che venga delegata la vendita».

– il provvedimento di assegnazione della casa familiare, reso in causa di separazione o divorzio o di verbale di separazione consensuale omologato e trascritto in data anteriore al pignoramento, ma sempre che non risulti trascritto successivamente ad iscrizione ipotecaria a garanzia del credito per cui si procede alla vendita o che il coniuge sia anche esso debitore[53];

– il diritto di abitazione a favore del coniuge *ex* articolo 540 c.c., costituitosi prima del pignoramento effettuato nei confronti dell'erede, anche se non trascritto (e sempre che il creditore non abbia titolo contro il *de cuius* o che si faccia valere un'iscrizione ipotecaria sulla piena proprietà anteriore alla costituzione del diritto di abitazione *ex* art. 540)[54].

In tali casi, il custode, che non abbia ricevuto preventive esplicite istruzioni:
– comunica la propria nomina all'esecutato e all'occupante,
– si astiene dall'agire per il rilascio fino a diverso provvedimento del Giudice dell'esecuzione,
– riferisce dell'occupazione e del titolo esibito al Giudice dell'esecuzione e chiede eventuali istruzioni relativamente alla riscossione dei canoni e alle modalità di gestione delle relative somme e/o all'opportunità di intimare una tempestiva disdetta.

Al contrario sono considerati casi di immobili occupati da terzi senza valido titolo opponibile alla procedura, tutti i casi in cui l'immobile è occupato da persona diversa dall'esecutato[55]:

---

[53] Oggi (che è decorso un novennio dalla modifica normativa che ha previsto la trascrivibilità dei provvedimento di assegnazione di casa familiare) si ritiene che l'opponibilità dipenda dall'anteriorità della sua trascrizione rispetto a quella del pignoramento: v. ordinanza di incarico e nomina CTU Verona «Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato. Il provvedimento di assegnazione è opponile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155-*quater* c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura».

[54] Si rinvia sul punto a quanto riportato nel capitolo V.

[55] Le *Istruzioni generali di custodia* di Torino individuano i casi di cui di seguito nel testo come casi di «occupazione senza valido titolo opponibile alla procedura» e autorizzano preventivamente il custode a ricevere e sottoporre al Giudice dell'esecuzione proposte di regolarizzazione della posizione dell'occupante mediante stipulazione di un formale contratto di locazione con determinate clausole.

– senza titolo opponibile;
– in forza di contratto di comodato;
– in forza di contratto di locazione verbale o, comunque, senza data certa anteriore al pignoramento,
– in forza di contratto di locazione scritto, stipulato o tacitamente rinnovato successivamente al pignoramento[56] (e salvo i casi di rinnovo automatico *ex lege* alla prima scadenza di cui di seguito).

In tali casi, il custode, che non abbia ricevuto preventive e diverse esplicite istruzioni, è tenuto a:
– comunicare la nomina all'esecutato e all'occupante,
– riferire al Giudice dell'esecuzione per la valutazione circa l'opportunità di:
• riscuotere eventuali canoni a titolo di indennità per occupazione non opponibile,
• procedere alla liberazione dell'immobile
o
• raccogliere eventuali proposte di regolarizzazione della posizione dell'occupante, mediante stipulazione di un formale contratto di locazione (se del caso transitorio fino al decreto di trasferimento) da sottoporre al Giudice dell'esecuzione per l'autorizzazione[57].

Quanto alla questione dell'opponibilità alla procedura dei contratti di locazione stipulati in data anteriore al pignoramento, ma rinnovatisi tacitamente durante la pendenza del processo esecutivo, sembra opportuno razionalizzare quelle che sono le più diffuse problematiche che un custode può incontrare nello svolgimento della sua attività e le prassi più diffuse[58]:

– *ex* art. 2923, comma 3, c.c. le locazioni non sono opponibili alla procedura se il canone di locazione è inferiore di oltre 1/3 al giusto prezzo al giusto prezzo di mercato[59];

---

[56] Cass., sez. VI, n. 22711/2011.
[57] Si veda ad esempio la modulistica concordata dal Tribunale di Verona con l'Ordine degli avvocati e pubblicata sotto forma di protocollo di valore prassi sul sito del Tribunale.
[58] Rinviando a E. ASTUNI, *Vincoli opponibili nelle procedure esecutive: la locazione di immobili. rassegna di casi e questioni*, Studio CNN 2/2011/E del 11 Marzo 2011 per una disamina più approfondita delle diverse possibili interpretazioni in tema di disdetta e di eventuale prelazione del conduttore.
[59] Diciamo che questa è oggi una prassi piuttosto diffusa. Si rinvia a quanto ben illustrato in Cass., sez. III, 15 febbraio 2022, n. 9877. Molte istruzioni ai periti prevedono questo tipo di

– per costante giurisprudenza i contrati di locazione ad uso abitativo *ex* l. n. 392 del 1978 (4+4), anche se muniti di data certa anteriore al pignoramento ed opponibili *ex* art. 2913 c.c. alla procedura, qualora vengano a scadenza nel corso della procedura stessa non si rinnovano automaticamente indipendentemente dalla tempestiva loro disdetta da parte del custode, in quanto si ritiene il rinnovo come un nuovo contratto che dovrebbe essere autorizzato *ex* art. 560 dal Giudice[60];

– i contratti di locazione, invece, ad uso abitativo *ex* l. n. 431 del 1998 (che possono essere a canone libero 4+4 o a canone concordato 3+2) si rinnovano automaticamente alla prima scadenza perché il rinnovo è imposto dalla legge ed è solo dalla seconda scadenza che il contratto non può più essere rinnovato senza la autorizzazione del Giudice (malgrado non vi sia stata disdetta)[61]. In tali casi, diventa essenziale la valutazione – normalmente già compiuta in sede di stima – circa la congruità del canone di locazione ai sensi dell'art. 2923 c.c.;

– anche i contratti di locazione ad uso commerciale o alberghiero *ex* art. 27-29 l. n. 392 del 1978 (6+6 i primi 9+9 i secondi) si rinnovano automaticamente alla prima scadenza perché il rinnovo è imposto dalla legge[62], sicché è solo

valutazione di congruità e poi la conseguente possibilità di liberare il bene a cura del custode. Tecnicamente l'art. 2923 c.c. parla di inopponibilità all'acquirente e per molto tempo si è dubitato della legittimità di una liberazione endoesecutiva senza previo accertamento giudiziale della viltà del canone. V. E. ASTUNI, *Vincoli opponibili nelle procedure esecutive: la locazione di immobili. rassegna di casi e questioni*, Studio CNN 2/2011/E, par. 11.2. Sull'adeguatezza del canone al momento del pignoramento e non della stipula del contratto, ma in un caso in cui vi era stata una scrittura modificativa del contratto v. Cass., sez. III, ord. n. 7909 del 23 marzo 2024.

[60] V. Prot.n. 6294 del 25 ottobre 2021 *check list* del Custode giudiziario, nota 4, pubblicata sul sito del Tribunale di Verona.

[61] Dovrebbe essere possibile però, sia che si tratti di canone vincolato che di canone libero, evitare il rinnovo automatico inviando disdetta 6 mesi prima della scadenza *ex* art. 3 lettera g) cioè per diniego del rinnovo per il locatore che intenda vendere l'immobile, in tal senso l'indicazione data nel provvedimento di nomina a custode presso il Tribunale di Verona.

[62] La disciplina della rinnovazione tacita in tali immobili è disciplinata dagli artt. 28 e 29 della legge n. 392 del 1978; tali norme prevedono un *numerus clausus* di casi in cui è possibile disdettare la locazione e tra questi casi non sono previsti né le procedure esecutive né le procedure concorsuali. Per il rinnovo automatico del contratto di locazione alla prima scadenza cfr. Cass., 11 maggio 2013, n. 11830: «la rinnovazione tacita del contratto alla prima scadenza, ai sensi degli artt. 27 e 28 l. n. 392 del 1978, per il mancato esercizio, da parte del locatore, della facoltà di diniego della rinnovazione stessa, costituisce un effetto automatico, scaturente direttamente dalla legge, e non da una manifestazione di volontà negoziale. Ne deriva che l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, come previsto dall'art. 560, comma 2, c.p.c., in questo caso, non era necessaria».

dalla seconda scadenza che il contratto non può più essere rinnovato senza la autorizzazione del Giudice (malgrado non vi sia stata disdetta). In tali casi diventa essenziale la valutazione – normalmente già compiuta in sede di stima – circa la congruità del canone di locazione ai sensi dell'art. 2923 c.c.[63];

– in caso di contratto di durata superiore ai 9 anni occorre che lo stesso sia trascritto per l'opponibilità della sua durata all'acquirente da vendita forzata[64] (secondo un certo orientamento anche in caso di affitto di fondi rustici ad agricoltori coltivatori diretti, nonostante l'art. 41 della l. 203 del 1982 abbia eliminato per essi l'onere della trascrizione dei contratti di durata ultranovennale per l'opponibilità ai terzi, onere che è rimasto per gli imprenditori agricoli e per tutti gli altri soggetti c.d. "capitalisti")[65].

Fatte le dovute valutazioni, il custode relazionerà immediatamente al Giudice per l'emissione dei provvedimenti più opportuni, quando gli stessi non siano

---

Per i rinnovi successivi alla prima scadenza e per la non necessità di una diffida espressa da parte del custode per impedire il rinnovo automatico, cfr. Cass. civ., sez. VI, 02 novembre 2011, n. 22711: «in pendenza di procedimento di esecuzione forzata, la rinnovazione del contratto di locazione dell'immobile pignorato deve essere disposta dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 560 c.p.c., essendo inopponibile all'aggiudicatario qualsiasi forma di rinnovazione tacita dovuta a mancata disdetta».

[63] Per i rinnovi successivi alla prima scadenza e per la non necessità di una diffida espressa da parte del custode per impedire il rinnovo automatico, cfr. Cass., sez. III, 29 maggio 2015, n. 11168: «In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, la rinnovazione tacita del contratto alla seconda scadenza contrattuale, a seguito del mancato esercizio, da parte del locatore, della facoltà di disdetta (non motivata) del rapporto ai sensi dell'art. 28, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, costituisce una libera manifestazione di volontà negoziale. Pertanto, in caso di pignoramento dell'immobile locato eseguito in data antecedente alla scadenza del termine per l'esercizio della menzionata facoltà da parte del locatore, la rinnovazione della locazione necessita dell'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione prevista dall'art. 560, secondo comma, c.p.c.» e Cass., sez. VI, 02 novembre 2011, n. 22711: «In pendenza di procedimento di esecuzione forzata, la rinnovazione del contratto di locazione dell'immobile pignorato deve essere disposta dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 560 c.p.c., essendo inopponibile all'aggiudicatario qualsiasi forma di rinnovazione tacita dovuta a mancata disdetta». Resta il dato che in caso di disdetta il conduttore matura l'indennità di cui all'art. 34 l. n. 392 del 1978 con diritto di ritenzione del conduttore in caso di mancato pagamento dell'indennità da perdita di avviamento.

[64] Ai sensi dell'art. 2923 c.c.

[65] L'art. 41 l. n. 203 del 1982 ha riconosciuto validità anche ai contratti di affitto stipulati verbalmente da agricoltori coltivatori diretti e stabilito validità ed efficacia rispetto ai terzi anche di quelli ultranovennali non trascritti. (V. Cass. civ., sez. III, 18 maggio 1999, n. 4804), ma nel senso che tale norma deroghi agli artt. 1350 n. 8 e 2643 n. 8 c.c., e non agli artt. 2923 c.c. e 560 c.p.c., in ambito espropriativo, v. Cass. n. 16242/2005 e Cass., sez. III, 18 maggio 2015, n. 10136.

già stati esplicitamente previsti e autorizzati nel provvedimento di nomina a custode.
Si pensi per tutti alla proposizione di azioni giudiziali, tra le quali eventualmente, ove ritenuto conveniente, lo sfratto per morosità o la licenza per finita locazione alla data di scadenza o l'azione per recupero di canoni non riscossi.

Tra gli ulteriori compiti del custode, con riferimento alla presenza di contratti di locazione che gravino l'immobile in fase di espropriazione, vi sono, ovviamente, quelli attinenti alla riscossione dei canoni stessi.
Il custode, infatti, verificata l'esistenza di contratti di locazione e la loro opponibilità alla procedura (alla luce delle istruzioni già date dal Giudice dell'esecuzione[66] o contenute in specifici provvedimenti su richiesta del custode[67]) provvederà a:
– rendere edotto il conduttore che i canoni di locazioni dovranno essere riscossi dalla procedura e che, in mancanza di regolari pagamenti, si procederà ad azione di sfratto per morosità nei suoi confronti;
– acquisire detti canoni di locazione e depositarli immediatamente secondo le istruzioni ricevute dal Giudice dell'esecuzione (a seconda delle prassi in uso nei diversi Tribunali: sul libretto bancario già aperto e intestato alla procedura o su apposito libretto o conto corrente bancario o postale intestato all'ordine del Giudice o del Giudice e del delegato).

Qui basti precisare che:
– in caso di affitto di azienda il custode potrà procedere all'incasso solo previa determinazione della quota del canone complessivo imputabile all'immobile da acquisire alla procedura,
– qualora soggetto esecutato sia una società, secondo l'Agenzia delle entrate, il custode giudiziario è anche tenuto «ad emettere la fattura in sostituzione del contribuente»[68].

---

[66] Molte ordinanze di nomina sono estremamente dettagliate e danno istruzioni e autorizzazioni preventive: per la richiesta di esibizione del titolo di occupazione, per valutare l'opponibilità dei titoli vantati, per la riscossione dei canoni, per l'intimazione della disdetta, per ricevere proposte di regolarizzazione da parte degli occupanti senza titolo, per agire per il rilascio dell'immobile (sulla base del provvedimento di nomina a custode).
[67] Visto che la nuova disposizione dell'articolo 560, comma 5, c.p.c. stabilisce sempre l'autorizzazione al Giudice dell'esecuzione per gli atti di gestione e autorizzazione, in tutti i casi in cui non vi sia una preventiva autorizzazione nel provvedimento di nomina, il custode dovrà chiedere al Giudice dell'esecuzione l'autorizzazione a riscuotere i canoni e le relative modalità di gestione delle somme.
[68] Ciò in quanto secondo l'Agenzia delle entrate (risoluzione n. 158/E del 11 novembre 2005)

5. L'ordine di liberazione del bene (in corso di causa)

La previsione che l'ufficio curi la liberazione dell'immobile oggetto di espropriazione è certamente tra le più importanti innovazioni apportate alla materia delle espropriazioni immobiliari, fin dalle leggi n. 80 e n. 263 del 2005 e non più posta in discussione (salvi i rimaneggiamenti in merito ai tempi e modi di questa liberazione)[69].

La liberazione dei beni pignorati è (oggi nella formulazione ultima dell'art. 560 c.p.c.) fisiologicamente disposta:
– non oltre la pronuncia dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita o di delega delle operazioni a professionista (art. 560, comma 7, c.p.c.) in tutti i casi in cui il bene sia occupato da terzi senza titolo opponibile[70] e non sia l'abitazione del debitore,
– contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento nei casi in cui sia abitazione del debitore (art. 560, comma 8, c.p.c.).

Viene poi disposta in qualsiasi altro momento in tutti i casi patologici di mancanza di collaborazione del debitore (o del terzo esecutato) con il custode (art. 560, comma 9, c.p.c.).

Non viene e non può, invece, essere disposta in presenza di terzo che occupi il bene in virtù di titolo opponibile alla procedura.

---

tale formalità è «strettamente funzionale alla riscossione dei canoni locatizi, che […] rientra tra i compiti fondamentali del custode […]. Ne consegue che, oltre all'importo incassato, il custode è tenuto a trasmettere copia della fattura alla società esecutata, che provvederà, entro 15 giorni dal ricevimento, alla registrazione del documento e agli altri adempimenti prescritti dalle norme che disciplinano l'applicazione del tributo. Tuttavia in tutti i casi in cui non sia possibile rimetterne il relativo importo al soggetto esecutato, come ad esempio nel caso lo stesso si renda irreperibile, il custode giudiziario è tenuto a corrispondere direttamente il tributo all'amministrazione giudiziaria».
In tale occasione l'Agenzia delle entrate ha altresì evidenziato che la veste di soggetto passivo dell'imposta sul valore aggiunto permane «in capo alla società medesima, la quale sarà dunque tenuta a tutti gli adempimenti relativi alla fase della liquidazione e versamento del tributo nonché alla presentazione della dichiarazione annuale».

[69] V. Cass., sez. III, 15 febbraio 2022, n. 9877, per l'esame della funzione e struttura dell'ordine di liberazione (in particolare quello pronunciato per canone vile in caso di locazione anteriore).

[70] Sull'opponibilità di un provvedimento di assegnazione della casa familiare *ex* art. 155-*quater* c.c. o di un diritto reale minore si rinvia al capitolo V.

Nel caso in cui l'ordine di liberazione sia stato pronunciato esso «è attuato dal custode secondo le disposizioni del Giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 c.p.c. e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi. Per l'attuazione dell'ordine di liberazione il Giudice può autorizzare il custode ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68» (art. 560, comma 10, c.p.c.).

Volendo indicare nel dettaglio i passaggi endoprocedurali della liberazione c.d. in corso di causa essi si sostanziano nelle seguenti attività:
– in alcune ordinanze di nomina è espressamente previsto che il custode, prima di procedere con la richiesta di emissione dell'ordine di liberazione, comunichi al debitore o all'eventuale terzo occupante (che non abbia ancora consegnato il bene) un avviso circa l'esistenza dei presupposti per l'adozione anticipata dell'ordine di liberazione, con invito a consegnare le chiavi dell'alloggio e a lasciarlo libero da persone o cose entro un certo termine (solo in difetto di adempimento il custode procederà a chiedere l'emissione dell'ordine di liberazione);

– su istanza del custode, emissione del provvedimento di liberazione da parte del Giudice con modalità di sua attuazione deformalizzate e con autorizzazione ad avvalersi della forza pubblica e a nominare ausiliari *ex* art. 68 (il fabbro per il cambio serrature, ecc.);
– estrazione da parte del custode della copia conforme a quella originale presente nel fascicolo informatico del provvedimento di liberazione[71];
– notifica o comunicazione effettiva da parte del custode del provvedimento di liberazione all'esecutato e/o agli occupanti dell'immobile oggetto di liberazione con fissazione di una prima data per la consegna spontanea del bene libero[72];
– coordinamento con la forza pubblica e con gli eventuali ausiliari per i diversi accessi[73] all'immobile;
– notifica o comunicazione effettiva da parte del custode agli occupanti di

[71] Ai sensi del nuovo articolo 475: «in copia attestata conforme all'originale o in duplicato informatico, salvo che la legge disponga altrimenti».
[72] Ordinanza Verona 2023: in occasione di un accesso che il Custode deve effettuare entro 20 gg. dall'emissione dell'ordine di liberazione (che deve anche essere notificato *ex* art. 137 ss.) il Custode concorda per iscritto una data per il rilascio che deve comunque avvenire entro 90 gg. dal primo accesso, ma salvo casi di motivata urgenza non prima dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita.
[73] In genere al primo accesso ne segue un secondo (con l'uso della forza pubblica).

una data successiva con l'intervento dell'ausiliario il fabbro e/o con la forza pubblica[74];
– accesso all'immobile, eseguendo se del caso gli avvertimenti di cui alla procedura di liberazione dei beni mobili (art. 560, comma 10, c.p.c.)[75];
– una volta liberato il bene, verifica dello stato di fatto dell'immobile, con segnalazione al Giudice in caso di gravi danni arrecati dagli occupanti[76].

Si segnala, inoltre, che in tutti i casi in cui il custode rilevi situazioni di particolare disagio sociale (presenza di ammalati o portatori di handicap non assistiti o famiglie numerose che verrebbero private del sostegno alimentare o abitativo ecc.) è opportuno che ne relazioni al Giudice dell'esecuzione per essere autorizzato a farne eventualmente comunicazione scritta ai competenti uffici dell'ente locale di riferimento[77].

6. I periodici sopralluoghi e la verifica dello stato di fatto e della conservazione dei beni

Sia in occasione del primo sopralluogo che di quelli periodici successivi, il custode controlla la corrispondenza con quanto indicato in pignoramento e in perizia e verifica:
– lo stato di fatto dei beni (si pensi alla diversa distribuzione degli spazi o a lavori eseguiti con o senza rilascio di autorizzazioni edilizie, anche a frazionamenti e accatastamenti dei beni pignorati);

[74] Ordinanza di Verona, l'uso della forza pubblica è previsto in concomitanza non della seconda, ma di una terza data fissata-entro 20 gg. dalla precedente e senza ulteriori comunicazione all'occupante.
[75] Secondo cui: «L'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del Giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi. Per l'attuazione dell'ordine di liberazione il Giudice può autorizzare il custode ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato a cura del custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del Giudice dell'esecuzione, ne cura lo smaltimento o la distruzione».
[76] Nel caso in cui nel bene si trovino beni mobili non pignorati si applica l'articolo 609 c.p.c.
[77] Vedi le istruzioni date presso il Tribunale di Milano, tra gli altri.

– lo stato di conservazione dei beni.

La vigilanza sullo stato di conservazione e manutenzione dei beni ha poi una particolare rilevanza nel caso in cui il debitore resti nella detenzione del bene da lui abitato.
Il Giudice, infatti, sentite le parti e il custode, ordina la liberazione dell'immobile (anche prima dell'emissione del decreto di trasferimento) tra l'altro anche «quando l'immobile non è adeguatamente tutelato o mantenuto in uno stato di buona conservazione, quando l'esecutato viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico»[78].
In genere, nei provvedimenti di nomina a custode è previsto che il custode sia tenuto, a seguito dei periodici sopralluoghi, a depositare in cancelleria e/o comunicare a tutti i creditori una breve relazione.

Si ritiene opportuno che, anche qualora non espressamente previsto dal provvedimento di nomina del custode, quest'ultimo provveda, comunque, a riferire, sempre e tempestivamente, al Giudice dell'esecuzione della mancata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto indicato negli atti del processo, nonché di tutte le circostanze che rendano necessario procedere a specifiche valutazioni in ordine a particolari atti di amministrazione, quali ad esempio:
– stipulare un'assicurazione sui beni in custodia;
– effettuare eventuali interventi di manutenzione o conservazione urgenti;
– regolarizzare la situazione catastale o urbanistica dei beni.

Quanto alla periodicità dei successivi sopralluoghi, se l'ordinanza di nomina non provvede diversamente, il disposto dell'articolo 593 c.p.c. (cui l'articolo 560 c.p.c. rinvia) fa pensare ad un onere di rendiconto (e quindi al corrispondente sopralluogo) trimestrale.
Nella prassi, in considerazione dei termini che attualmente moltissime ordinanze di delega prescrivono al delegato per la fissazione della vendita, potrà verificarsi che anche prima della scadenza del trimestre il custode si rechi presso l'immobile in custodia per accompagnare gli eventuali interessati a visitarlo ed in tale occasione possa controllarne lo stato di fatto e di occupazione depositando eventuale relazione nel fascicolo processuale.

[78] Secondo alcuni la violazione ad esempio dell'obbligo di pagamento delle spese condominiali deliberate potrebbe comportare l'emissione anticipata della liberazione del bene da parte del debitore su segnalazione del custode.

7. Le attività preordinate alla vendita del bene e alla migliore informazione possibile agli interessati al bene

Il legislatore del 2005, facendo anche tesoro dell'esperienza delle cd. *best practices*, ha ritenuto opportuno, per una più facile alienabilità dell'immobile oggetto di esecuzione, che tutte le informazioni presenti nel fascicolo processuale riguardanti l'immobile debbano essere conosciute dai potenziali interessati, a tutto vantaggio delle vendite coattive, altrimenti appannaggio esclusivo di pochi operatori del settore.
Lo figura cui il legislatore ha fatto ricorso al fine di veicolare queste importanti informazioni è il custode.
Il nome del custode, unitamente ad altre informazioni (quali il relativo recapito), viene reso pubblico con le modalità di pubblicità commerciale e legale previste dall'art. 490 c.p.c., in modo che tutti i possibili interessati possano contattarlo.
Il custode giudiziario nel momento del primo contatto con il possibile offerente, dovrà, perciò, essere già in grado di fornire, anche a mezzo dei propri collaboratori, tutte le informazioni richieste sull'immobile e a tal fine sarà quindi essenziale che conosca la documentazione e lo stato di fatto degli immobili.
La normativa che regola le visite ha subito varie modifiche e nella formulazione attuale l'art. 560 c.p.c. si limita a prevedere al suo sesto comma che «il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti, secondo le modalità stabilite con ordinanza del Giudice dell'esecuzione»[79].

Le ordinanze di nomina a custode, in gran parte, prescrivono le modalità di

[79] Mentre nelle varie formulazioni che si sono susseguite era precisato che «Il Giudice, con l'ordinanza di cui al terzo comma dell'articolo 569, stabilisce le modalità con cui il custode deve adoperarsi affinchè gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita» (dal 11 settembre 2005 fino al 2 luglio 2016) o che «Il Giudice, con l'ordinanza di cui al terzo comma dell'articolo 569, stabilisce le modalità con cui il custode deve adoperarsi affinchè gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita […]. Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro» (fino al 12 febbraio 2019) e poi più semplicemente che «Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti. Le modalità del diritto di visita sono contemplate e stabilite nell'ordinanza di cui all'articolo 569» (fino al 29 febbraio 2020) o che «Le modalità del diritto di visita sono contemplate e stabilite nell'ordinanza di cui all'articolo 569» (fino al 17 ottobre 2022).

svolgimento di questa attività di informazione in modo dettagliato, ossia ad esempio disponendo che:

– il custode fornisce agli interessati le istruzioni su condizioni e modalità della vendita e indica ove reperire la perizia e i relativi allegati,

– la persona che "intercetta" gli interessamenti del pubblico[80], di persona o al telefono (anche se trattasi del collaboratore del professionista), deve essere in grado di fornire i chiarimenti richiesti in merito alle peculiarità delle vendite giudiziarie, chiarire con esattezza quali siano le spese che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere; lo stato di occupazione e la possibile liberazione,

– l'interessato non deve essere in alcun modo disincentivato all'acquisto, ad esempio per difficoltà di reperimento dell'incaricato della custodia. A tal fine sarà necessario che il custode sia sempre contattabile e che provveda a fissare un adeguato calendario di visite che assicuri l'accesso all'immobile prima della data fissata per la presentazione delle offerte/domande,

– il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati con le modalità più idonee alla migliore collocazione dell'immobile sul mercato[81],

– «le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della giustizia[82], se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto

---

[80] In alcune ordinanze di nomina è espressamente previsto che le informazioni siano date da persona "incaricata" o "delegata" dal custode.

[81] Nell'ordinanza di nomina a custode di Napoli sono previste indicazioni anche a tutela degli esecutati (le visite devono svolgersi in orari particolari e con 5 giorni di preavviso). L'ordinanza di delega di Verona prevede che le visite debbano essere effettuate entro 3 giorni dalla richiesta (ma non nei 3 giorni prima della vendita).

[82] L'ordinanza di Milano ricalca la previsione normativa contenuta in una delle formulazioni che si sono susseguite dell'art. 560 (oggi modificato), ma alla luce dell'attuale disciplina non si può escludere che le visite vengano fissate anche mediante contatto diretto con il custode i cui recapiti devono essere indicati in avviso di vendita. V. ordinanza Napoli: «che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode […]».

altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione»[83],

– saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati[84],

– la visita avverrà con modalità tali da evitare forme di contatto tra i visitatori ed assicurare la segretezza sull'identità degli offerenti o dei potenziali offerenti; «a tal fine il custode giudiziario *non* effettuerà visite cumulative all'immobile e distanzierà le visite di un congruo lasso temporale l'una dall'altra così da evitare che i potenziali offerenti possano entrare in contatto l'uno con l'altro»[85],

– «il custode giudiziario assicurerà, entro un congruo termine dalla richiesta che comunque non può essere superiore a tre giorni[86], che ai potenziali interessati ad offrire sia assicurato il diritto di visita dell'immobile pignorato; […] richieste di visita non potranno pervenire i tre giorni prima della data dell'asta»[87],

– «le visite possono essere effettuate oltre che mediante accompagnamento di persona o tramite un proprio delegato (senza costi aggiuntivi) da parte del custode Istituto Vendite Giudiziarie anche mediante sistema telematico – valutato dai Giudici della sezione – che da remoto garantisca la visione in diretta di ogni parte dell'immobile e la possibilità per gli interessati di interagire solo con l'operatore senza possibilità di registrazione, tutelando perciò il loro anonimato e le esigenze di rispetto della normativa sanitaria per tutte le parti

[83] Ordinanza Milano.
[84] Ordinanza Milano.
[85] Ordinanza Verona, ma in tal senso anche Napoli: «la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; […] la disamina dei beni in vendita deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro». Ordinanza di Pisa: «Il professionista delegato specificherà nell'avviso di vendita che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile. Rammenta al custode/delegato che la disamina dei beni in vendita deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro». Ordinanza di Roma.
[86] L'ordinanza di Napoli parla di 5 giorni.
[87] Ordinanza Verona e quella di Napoli a proposito dell'avviso: «con l'avvertenza che […] inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile».

coinvolte; anche per il caso di utilizzo del sistema di visita da remoto, dovrà, essere garantito l'accesso personale al bene a chi, comunque, lo richieda»[88].

Sarà opportuno che il custode si faccia firmare un foglio di visita da parte degli offerenti, ai fini del rendiconto e del riconoscimento di eventuali spese.
L'attività relativa alla visione dei beni spetta al custode e, quindi, al medesimo professionista delegato solo quando le due figure coincidano nel medesimo soggetto.
La sua disciplina è centrale e determinante per la competitività della vendita e ne rafforza la stabilità (nella misura in cui sia onere dello stesso offerente la verifica della conformità dello stato di fatto alla documentazione e alla descrizione in atti).
La sua importanza è anche testimoniata dalla circostanza che l'eventuale indisponibilità o mancanza di collaborazione alle visite da parte del debitore occupante è motivo di liberazione anticipata dei beni (anche nei casi sia previsto che il debitore resti nel possesso dei beni fino al decreto di trasferimento).

8. L'ordine di liberazione del bene abitato dal debitore contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento

L'art. 560 c.p.c. nella formulazione vigente, all'ottavo comma prescrive che, salvo quanto previsto dal suo nono comma[89]: «il Giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento».
Stiamo parlando del caso in cui i beni siano abitati dal debitore e dai suoi familiari conviventi.

Va precisato che nella formulazione dell'art. 560 precedente a quella della riforma Cartabia[90] era previsto che: «[…] A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine

[88] Ordinanza di delega di Roma.
[89] Ovvero che il Giudice, «sentite le parti ed il custode, ordina la liberazione dell'immobile pignorato quando è ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti o comunque impedito lo svolgimento delle attività degli ausiliari del Giudice, quando l'immobile non è adeguatamente tutelato o mantenuto in uno stato di buona conservazione, quando l'esecutato viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico».
[90] Art. 560 ultimo comma: «Fermo quanto previsto dal sesto comma, quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari il Giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586».

di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 c.p.c. e seguenti […]» e in molti Tribunali erano state date istruzioni ai professionisti nel senso di ordinare la liberazione (unitamente alla pronuncia del decreto di trasferimento e spesso in unico documento)[91], solo in caso di tempestiva istanza dell'aggiudicatario[92].

Nella formulazione oggi vigente, invece: «l'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del Giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi», e «il Giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento».

Si ritiene, pertanto, che post Cartabia l'ordine di liberazione e il decreto di trasferimento debbano essere due provvedimenti distinti seppure contestuali e che la liberazione sia fisiologica salvo il caso di espresso esonero da parte dell'aggiudicatario[93].

L'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del Giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento e salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi.

Per l'attuazione dell'ordine di liberazione il Giudice può autorizzare il custode ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68 c.p.c.

Inoltre, quanto ai beni mobili eventualmente presenti nell'immobile, è prevista una procedura semplificata che porta alla liberazione dei beni immobili dai mobili secondo cui:
– il custode intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza,

[91] Ad es. Tribunale di Verona e di Roma.
[92] Ad esempio presso il Tribunale di Verona entro e non oltre il versamento del saldo del prezzo.
[93] Ordinanza Pisa parla di dichiarazione di esonero espressa da inserire nel fascicolo informatico. Parla dell'acquisizione della dichiarazione di esonero e del suo invio al custode anche l'ordinanza di Milano.

– dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato a cura del custode,
– se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del Giudice dell'esecuzione, ne cura lo smaltimento o la distruzione.

9. La consegna del bene all'acquirente

Fisiologicamente e salvo ipotesi particolari[94], solo una volta che il decreto sia stato emesso, il custode consegna il materiale possesso dei beni acquistati all'acquirente (aggiudicatario/assegnatario), mediante la consegna delle chiavi debitamente verbalizzata.
Si segnala, anche in questa sede, la particolare attenzione da riservare alla fase di consegna all'acquirente nel caso di bene vincolato ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004. È, infatti, vietata, in tale caso, la consegna dei beni prima che sia decorso il termine per l'esercizio della prelazione da parte dello Stato (articolo 61 d.lgs. n. 42 del 2004).

96

La consegna del bene costituisce l'ultimo atto di competenza del custode, cui segue il deposito del rendiconto finale.

Sul piano dell'attività processuale finalizzata alla liquidazione ed alla soddisfazione dei crediti, l'esaurimento dell'incarico di custodia è, altresì, indispensabile per poter procedere all'approvazione del piano di riparto (che deve, appunto, tenere conto di tutte le spese da porre in prededuzione sul ricavato della vendita)[95].

[94] Ai sensi dell'art. 574, comma 1, c.p.c., in caso di pagamento rateale, l'aggiudicatario può essere autorizzato ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto a condizione che sia prestata fideiussione con determinate caratteristiche. Inoltre, in alcuni Tribunali, in taluni casi, il custode viene autorizzato alla consegna del bene all'aggiuducatario subito dopo il saldo del prezzo.
[95] Cfr. P.V. D'ADAMO, in AA.VV., *Le nuove modifiche al processo esecutivo di cui alla l. n. 263 del 2005*, cit., 123.

10. Il rendiconto finale, il deposito della nota spese e la collocazione in prededuzione nel progetto di distribuzione

La disciplina tipica della custodia, in virtù del richiamo effettuato dal primo comma dell'articolo 560 c.p.c., prevede:
– il c.d. rendiconto "periodico", ovvero il conto della gestione e il deposito delle rendite disponibili nei modi stabiliti dal Giudice, «nel termine fissato dal Giudice dell'esecuzione, e in ogni caso, alla fine di ciascun trimestre» (articolo 593, comma 1, c.p.c.);
– il rendiconto "finale", ovvero il rendiconto al termine della gestione (articolo 593, comma 2, c.p.c.);
– che i conti parziali e quello finale debbano essere approvati dal Giudice, previa instaurazione del contraddittorio delle parti (articolo 593, comma 3, c.p.c. e articolo 178 disp att. c.p.c.).

È ovvio che il custode depositerà una relazione della propria attività ogni volta che lo ritenga opportuno o necessario per segnalare situazioni particolari o chiedere specifiche autorizzazionie e, abbiamo già visto che, la maggior parte delle ordinanze di nomina a custode stabiliscono anche specifici termini per i rendiconti periodici.
In ogni caso i rendiconti dovranno indicare, in modo distinto ed analitico per ogni immobile in custodia[96]:
– le attività compiute[97],
– le difformità riscontrate rispetto a quanto indicato in perizia nello stato di fatto e di conservazione dei beni,
– lo stato di occupazione dei beni,
– le istanze proposte,
– le poste attive e quelle passive,
– gli interessi eventualmente maturati.

Nel caso in cui l'unico bene pignorato (o l'ultimo dei lotti posti in vendita) sia

[96] Le *Istruzioni generali di custodia* di Torino prevedono che al rendiconto siano allegati i documenti giustificativi delle spese sostenute e l'estratto bancario del conto corrente su cui siano state depositate le somme rinvenienti dalla custodia.
[97] Il rendiconto dovrà contenere il numero e le date degli accessi effettuati, il numero di sopralluoghi finalizzati all'accompagnamento di interessati a visionare il bene (cfr. P.V. D'ADAMO, *La custodia tra l'esperienza delle "best practices" e l'impianto delle leggi n. 80 del 2005 e n. 263 del 2005*, cit., 1787).

stato aggiudicato e il prezzo versato, si aprirà la fase distributiva destinata alla soddisfazione dei creditori.
Come vedremo nel prosieguo, per la formazione del progetto di distribuzione occorre, tra l'altro, la quantificazione e liquidazione da parte del Giudice delle spese e dei compensi del custode da porre in prededuzione o in privilegio *ex* art. 2770 c.c.
Solitamente, pertanto, il professionista delegato (cui sono fissati termini per la redazione del progetto di distribuzione) sollecita il custode:
– sia per il deposito della relazione di aggiornamento o finale con relativa nota spese,
– sia per l'eventuale rendiconto delle somme incassate,
anche provvedendo (in presenza di somme residue) a chiedere la consegna mediante il versamento sullo stesso conto corrente (o libretto bancario) su cui risultano già versate le somme ricavate dalla vendita (e poter più agevolmente procedere alla distribuzione finale).

PARTE II

La liquidazione dei beni pignorati

Le operazioni di vendita

CAPITOLO IV

Il contenuto dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e di delega delle operazioni di vendita

(artt. 569, 570 e 591-*bis* c.p.c.; art. 173-*quater* disp. att. c.p.c.)

Sommario: 1. Premessa. – 2. Il contenuto minimo dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e della delega delle operazioni di vendita previsto dall'art. 569, commi 3 e 4, coordinato all'art. 591-*bis*, commi 1 e 2, c.p.c. –3. L'incompletezza dell'ordinanza di delega rispetto a taluno degli elementi indicati dagli artt. 569, commi 3 e 4, e 591-*bis*, commi 1 e 2, c.p.c. – 3.1. La fissazione del termine finale per l'espletamento delle attività delegate e il numero degli esperimenti di vendita da svolgersi entro un anno. – 3.2. L'indicazione delle specifiche modalità telematiche. – 3.3. Le modalità di effettuazione delle pubblicità. – 3.4. Il luogo di svolgimento delle operazioni di vendita. – 3.5. La banca o il conto postale su cui versare le somme depositate. – 3.6. Il primo termine fissato nel terzo comma dell'art. 569 c.p.c. non inferiore a 90 e non superiore a 120 giorni. – 3.7. Le determinazioni relative agli elementi di cui all'art. 569, comma 3, c.p.c.: le modalità di versamento della cauzione, se la vendita è fatta in più lotti, il prezzo base, l'offerta minima, il termine massimo di versamento del prezzo e il versamento rateale. – 3.8. Le ulteriori determinazioni contenute in ordinanza di delega. – 4. Le operazioni delegabili e delegate secondo l'art. 591-*bis* c.p.c. e la delega parziale. – 5. Il contenuto ulteriore delle ordinanze di delega nella prassi dei Tribunali. – 6. I termini indicati dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di delega. – 6.1. L'applicazione della sospensione feriale ai termini indicati in ordinanza di delega. – 7. Eventuali incoerenze della delega. – 8. La marginalizzazione della vendita con incanto. – 9. La (nuova) vendita diretta. Rinvio.

1. Premessa

L'attività del delegato alle operazioni di vendita, come prevista dall'art. 591-*bis* c.p.c., può essere concettualmente suddivisa in alcune sequenze[1] preordinate ad un atto del professionista (sebbene si tratti di indicazione a meri fini descrittivi):

[1] Questa concettuale suddivisone è anche quella tenuta in considerazione dal d.m. n. 227 del 15 ottobre 2015 sulla determinazione e liquidazione dei compensi che prevede un compenso per ciascuna di queste fasi:
«1) per tutte le attività comprese tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita, ivi incluso lo studio della documentazione depositata a norma dell'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, […];

– quella di fissazione della vendita, che si esprime nella redazione del c.d. avviso di vendita e che implica lo svolgimento di una serie di attività e controlli preliminari e successivi (di comunicazione e pubblicità);

– quella di svolgimento delle operazioni di vendita, che si concretizza nell'esecuzione della vendita senza o con incanto, destinata a concludersi con l'aggiudicazione o con l'assegnazione, che oltre a presupporre la correttezza della fase precedente richiede ulteriori controlli preliminari e determinazioni successive (in vista del versamento del saldo del prezzo e delle spese);

– quella di trasferimento, che presuppone oltre che l'avvenuto versamento del prezzo e delle spese anche la raccolta di tutta la documentazione richiesta, propedeutica e funzionale alla predisposizione e deposito della minuta del decreto di trasferimento, che si conclude, dopo l'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, con l'esecuzione degli adempimenti di cui al n. 11, del comma 3, dell'art. 591-*bis* c.p.c.;

– quella di predisposizione della minuta del progetto di distribuzione, che anch'essa comporta una serie di controlli e attività preliminari funzionali alla sua predisposizione e che oggi, a seguito della riforma Cartabia, è stata fisiologicamente ampliata alla fase di vera e propria approvazione della distribuzione (che resta distinta da quella di semplice predisposizione del progetto, esterna alla previsione dell'art. 591-*bis* c.p.c. e nel perimetro degli artt. 596-698 c.p.c.), destinata operativamente a concludersi per il professionista delegato con l'esecuzione degli ordini di pagamento dopo l'approvazione del progetto di distribuzione.

Della fase distributiva nel suo complesso ci occuperemo in altra parte costituita dai Capitoli XII, XIII e XIV. In questa parte saranno, invece, descritte le sequenze delle attività di cui all'art. 591-*bis* c.p.c., a partire dalla prima "sottofase", quella che va dal conferimento della delega al deposito dell'avviso di vendita, fino a quella c.d. "di trasferimento", destinata operativamente a concludersi con l'esecuzione degli adempimenti di sua registrazione e trascrizione nonché di cancellazione delle formalità in esso ordinate.

---

2) per tutte le attività svolte successivamente alla redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione o all'assegnazione, […];
3) per tutte le attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà, […];
4) per tutte le attività svolte nel corso della fase di distribuzione della somma ricavata, […]».

Prima di affrontare in concreto l'attività del professionista delegato sembra, però, necessario dare alcune indicazioni in merito al contenuto dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e di delega delle operazioni di vendita ovvero di quel provvedimento del Giudice che nell'attribuire l'incarico al professionista ne definisce l'ampiezza e i limiti.

2. Il contenuto minimo dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e della delega delle operazioni di vendita previsto dall'art. 569, commi 3 e 4, coordinato all'art. 591-*bis*, commi 1 e 2, c.p.c.

Stando ad una lettura testuale del combinato disposto di cui agli articoli 569, commi 3 e 4, e 591-*bis*, commi 1 e 2, c.p.c., nella formulazione attuale, sembrerebbe esistere un contenuto tipico e fisiologico dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, la cui determinazione spetterebbe al Giudice[2], ovvero :

– la nomina del professionista delegato (salvo che il Giudice, sentiti i creditori, ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti) *ex* art. 591-*bis* commi 1 e 2[3], c.p.c.;

– l'indicazione delle specifiche modalità telematiche (salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura) *ex* artt. 569, comma 4, c.p.c. (richiamato dall'art. 591-*bis*, comma 1, ult. periodo) e 161-*ter* disp. att. c.p.c., inclusa la nomina del gestore della vendita telematica[4] (che nell'ambito dell'ufficio dovrebbe avvenire secondo

[2] A.M. SOLDI, *La vendita delegata dopo le ultime riform*e, Studio CNN 658/2016-C, in *Studi e materiali*, 2016, parla di atto di nomina del professionista delegato e di provvedimento-quadro «con un contenuto obbligatorio ed un contenuto facoltativo recante le direttive che il Giudice intende impartire al professionista per regolamentare lo svolgimento delle attività delegate di cui non ha la direzione immediata e diretta». Parla di contenuto minimo A. MEREU, *La responsabilità del professionista delegato alle operazioni di vendita nelle esecuzioni immobiliari*, in *www.inexecutivis.it*, 25 luglio 2022.

[3] L'art. 179-*quater* disp. att. c.p.c. si limita a dare, alcune indicazioni: che a nessuno dei professionisti *iscritti* possano essere affidati incarichi in misura superiore al 10 % di quelli affidati dall'ufficio o dal singolo Giudice, che la distribuzione debba essere senza danno per la giustizia, che vi sia trasparenza in questi affidamenti.

[4] Linee Guida CSM (aggiornamento 2021): «Dall'esame del questionario, è emerso che il 38% degli uffici ha indicato la scelta del GE (dovendosi escludere che sia ammissibile che la scelta sia affidata ai professionisti delegati) quale criterio adottato per l'effettiva distribuzione degli

criteri di rotazione diversi da quelli utilizzabili per la nomina degli ausiliari)[5];

– la fissazione del termine per il completamento della delega (art. 591-*bis*, comma 1, secondo periodo, c.p.c.) e del numero di esperimenti minimi che il delegato deve svolgere nell'arco di 1 anno (non inferiore a tre);

---

incarichi tra i gestori […]».

[5] V. anche Linee Guida del CSM: *Pratica num. 533/VV/2020. Buone prassi nel settore delle esecuzioni – Aggiornamento Linee guida*, (delibera 6 dicembre 2021) ove si legge che: «La trasparenza e l'imparzialità nell'assegnazione degli incarichi costituiscono una necessità imprescindibile. Tuttavia, occorre distinguere la nomina degli ausiliari del Giudice dell'esecuzione, quali esperti stimatori, custodi giudiziari e professionisti delegati dalla nomina dei gestori della vendita e della pubblicità. […] Criteri in parte diversi risultano, invece, applicabili alla rotazione dei gestori delle vendite telematiche e della pubblicità degli avvisi di vendita. Dall'esame del questionario sottoposto agli Uffici giudiziari, intanto, è emerso che solo l'11% del Tribunale non ricorre ancora alle vendite telematiche: si auspica che anche i Tribunali che utilizzano la vendita non telematica si adeguino al più presto alla previsione normativa, ormai introdotta dal 2016, riservando la vendita non telematica solamente a specifici casi residuali, legati allo scarso valore del cespite pignorato o alla particolare natura dello stesso. È, altresì, emerso che il 61% degli uffici giudiziari si avvale, per le vendite telematiche, di più di un gestore. Tra i predetti uffici, il 76% ha indicato che non è stata formalizzata nessuna convenzione, il 18% ha indicato una singola convenzione con ogni soggetto individuato, il 4% degli uffici non ha dato risposta, il 2% ha indicato una sola convenzione con tutti i soggetti individuati […]. In 65 uffici giudiziari è stata riscontrata la messa a disposizione, da parte dei gestori della pubblicità e delle vendite telematiche, di personale di ausilio alle Cancellerie o alle Segreterie degli Uffici; in 81 uffici i gestori curano la gestione del sito internet del Tribunale; in 72 uffici offrono assistenza (c.d. *help desk*) per gli offerenti ed in 105 uffici offrono assistenza (c.d. *help desk*) per i delegati; infine, in 38 uffici i gestori mettono a disposizione una "sala aste" esterna al Tribunale con relativa dotazione strumentale (es. computer; maxi schermo; cassaforte; etc.). Vengono, pertanto, brevemente fornite alcune indicazioni, ricavate sia dall'esame delle precedente delibere del CSM che delle buone prassi seguite dai Tribunali. Ove sia intervenuta la stipula di apposita convenzione, in seguito all'esperimento di una procedura rispettosa delle norme in materia di evidenza pubblica, e vi sia, quindi, un unico gestore, non si pongono problemi di rotazione, atteso che vi sarà un unico soggetto che opererà in esclusiva. Va osservato, al riguardo, che la Risoluzione del CSM del 23 maggio 2018 ha espressamente precisato che "l'affidamento in esclusiva può essere necessario quando l'ufficio ritiene indispensabile la fruizione degli ulteriori servizi […] (gestione del sito internet, assistenza ai professionisti delegati o agli offerenti, fornitura di *software* che offrono prestazioni non assicurate dal Ministero della giustizia, personale che coadiuvino i cancellieri, digitalizzazione di atti e documenti, punti informativi o sportelli)", principio tuttora valido, tranne che per il riferimento alla fornitura di *software*, che offrono prestazioni non assicurate dal Ministero, indicazione da ritenersi superata in quanto la fornitura di *software* non è strettamente inerente la materia dell'esecuzione. Laddove, invece, non sia stata stipulata alcuna convenzione con un gestore in esclusiva, l'individuazione del gestore è rimessa, previo interpello del capo dell'ufficio per verificare quali gestori intendano offrire i propri servizi per pubblicità e/o per le vendite telematiche, alla scelta del singolo Giudice dell'esecuzione, nel rispetto di un principio

– l'indicazione delle modalità di effettuazione della pubblicità, (art. 591-*bis*, comma 1, secondo periodo, c.p.c.);

– la determinazione dei luoghi di svolgimento delle operazioni di vendita (il luogo di presentazione delle offerte di acquisto e il luogo ove si procede all'esame delle stesse, alla gara tra gli offerenti e all'eventuale incanto *ex* art. 591-*bis*, comma 1, secondo periodo, c.p.c.);

a cui sembrerebbero potersi aggiungere anche:
– l'indicazione della banca o del conto postale su cui depositare le somme versate dall'aggiudicatario di cui all'art. 591-*bis*, comma 9, c.p.c.;

– l'eventuale autorizzazione al versamento del prezzo ratealmente entro un termine non superiore a dodici mesi di cui all'art. 569, comma 3, c.p.c., quando ricorrano giusti motivi[6].

Oltre a queste determinazioni che si ritiene spettino al Giudice anche in caso di delega a professionista, come contenuto minimo della delega, sussistono una serie di condizioni della vendita (quelle che solitamente la giurisprudenza considera come immutabili per garantire l'imparzialità della stessa[7] e che rappresentano anche i dati che possono interessare il pubblico, da inserire nell'avviso destinato alla pubblicazione di cui all'art. 490 c.p.c.), indicate nell'attuale terzo comma dell'art. 569 c.p.c., la cui determinazione potrebbe rientrare nel contenuto minimo della delega, ovvero:

generale di trasparenza e buon andamento e di rotazione temperata degli incarichi nonché di equipollenza tra i vari gestori […]». Quanto alle ordinanze esaminate alcune scelgono, appunto, criteri di rotazione tra alcuni gestori selezionati sulla base dei prezzi e dei servizi offerti (v. Tribunale di Verona nel quale ogni gestore scelto viene abbinato a determinati professionisti per cui la rotazione è garantita dalla rotazione dei delegati cui il gestore è abbinato), altre individuano un solo gestore (ad es. Tribunale Vibo Valentia).

[6] Quanto al versamento rateale molte ordinanze escludono espressamente che possa essere disposto dal delegato. Nel senso invece che il professionista possa autorizzare il versamento rateale si veda Tribunale di Torino, *Vademecum per lo svolgimento delle esecuzioni immobiliari ad uso dei professionisti delegati* :«Nel disporre la vendita il delegato valuterà con la massima prudenza se ricorrano le condizioni per autorizzare il versamento del prezzo a rate; secondo quanto previsto dall'art. 591-*bis* c.p.c., sono di competenza del delegato anche gli adempimenti previsti dall'art. 574 c.p.c. per l'ipotesi di versamento rateale del prezzo». In ogni caso è opinione comune che tale determinazione è sottratta alla competenza fisiologica del professionista delegato che, salvo espressa previsione, non potrà disporla.

[7] A partire dalla fondamentale Cass., sez. un., n. 262/2010 seguita da Cass. n. 11171/2015 e Cass. n. 32136/2019 con argomenti ripresi da Cass. n. 18421/2022.

– il termine tra 90 e 120 gg. per la presentazione delle offerte *ex* art. 571 c.p.c. cui si ricollega la fissazione, «al giorno successivo alla scadenza del termine», dell' «udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573»,
– le modalità di presentazione della cauzione,
– «se la vendita è fatta in uno o più lotti»,
– «il prezzo base determinato a norma dell'art. 568»,
– «l'offerta minima»,
– il termine, non superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dev'essere depositato con le modalità del deposito.

Questa parte del terzo comma dell'art. 569 si presta ad una doppia lettura:
– che questi elementi rappresentino contenuto minimo della delega, la cui determinazione spetti sempre e solo al Giudice dell'esecuzione, o
– che questi elementi siano il contenuto minimo ed essenziale di quell'atto di fissazione della vendita che fisiologicamente compie il delegato con il primo avviso di vendita (ma che occasionalmente resta al Giudice *ove, sentiti i creditori, ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti*) e la cui determinazione il Giudice può espressamente rimettere al delegato.

Nella prassi, quasi tutte le ordinanze di delega specificano la gran parte di questi elementi talvolta rinviando all'elaborato peritale, talaltra a condizioni di vendita generali adottate presso il Tribunale di riferimento. Si registrano anche casi in cui la determinazione di alcuni di questi elementi è espressamente affidata al delegato stesso o del tutto omessa[8].

3. L'incompletezza dell'ordinanza di delega rispetto a taluno degli elementi indicati dagli artt. 569, commi 3 e 4, e 591-*bis*, commi 1 e 2, c.p.c.

La casistica è molto variegata e occorre distinguere:
– i casi in cui la determinazione di una di queste indicazioni (contenuto

[8] Ad es. in relazione al termine di fissazione della prima vendita molte ordinanze indicano un termine espresso per la pubblicazione del primo avviso di vendita, ma non direttamente per la prima vendita, altre si limitano a fissare il numero di esperimenti minimi da svolgere entro un anno dalla delega; in relazione al rilancio minimo per la gara alcune ordinanze non danno alcun indicazione e ne rimettono la determinazione al professionista delegato (ordinanza Napoli).

fisiologico dell'ordinanza di delega), riguardi solo l'attività del delegato e il suo rapporto fiduciario con il Giudice dai casi in cui l'indicazione omessa riguardi elementi o circostanze idonei a riflettersi sulla validità delle operazioni delegate[9],
– i casi in cui la determinazione, pur non indicata in ordinanza di delega, possa comunque trovare la sua disciplina in circolari o direttive generali del Giudice dell'esecuzione o dell'Ufficio[10] (debitamente comunicate e pubblicizzate, meglio se richiamate in ordinanza) come anche implicitamente nel modello di avviso di vendita adottato in via generale ai sensi dei nuovi ultimi comma degli articoli 570 c.p.c. e 173-*quater* disp. att. c.p.c.[11],
– i casi in cui la determinazione sia stata affidata in ordinanza di delega espressamente al professionista delegato[12],
– i casi in cui la determinazione omessa possa comunque trovare la propria disciplina (se pur non espressamente richiamata in ordinanza di delega) nel diritto positivo[13],
– i casi in cui l'omissione dell'indicazione in ordinanza non possa essere colmata in ogni caso dal professionista delegato[14].

Per comprendere la varietà di casistica può essere utile passare in rapida rassegna come alcune di queste determinazioni vengano effettuate in alcune recenti ordinanze di delega.

[9] Pensiamo al caso del termine fissato per il completamento delle operazioni rispetto al caso in cui riguardi le forme di pubblicità.
[10] Quanto alla problematica r.lativa alle direttive e ai termini contenuti non nell'ordinanza di delega (e/o da essa espressamente richiamati), ma in circolari o istruzioni o precedenti, pubblicati o meno (a volte sul sito del Tribunale, a volte neppure resi pubblici e liberamente consultabili), si rinvia a quanto a suo tempo osservato da E. FABIANI – L. PICCOLO, *La vendita telematica nelle procedure esecutive e concorsuali nella prassi dei Tribunali*, Studio CNN 18-2019/E, in *www.notariato.it*.
[11] È plausibile che nel modello di avviso di vendita previsto dagli artt. 570 c.p.c. e 179-*quater* disp. att. c.p.c. siano inserite modalità e condizioni di vendita uniformi che di fatto vincoleranno il professionista delegato nell'eseguire la delega.
[12] Pensiamo alla determinazione dei luoghi di svolgimento delle operazioni di vendita e della banca presso la quale depositare le somme (due ipotesi ricorrenti nelle deleghe esaminate).
[13] È il caso degli esperimenti minimi da svolgere in un anno che devono essere comunque non inferiori a 3 o il caso del termine del saldo del prezzo per cui vale la disciplina generale (non superiore a 120 gg.).
[14] Secondo l'opinione prevalente, la determinazione delle modalità telematiche e la nomina del gestore della vendita telematica, le modalità di pubblicità, ad esempio.

3.1. La fissazione del termine finale per l'espletamento delle attività delegate e il numero degli esperimenti di vendita da svolgersi entro un anno

L'art. 591-*bis*, primo comma, c.p.c. prevede che il Giudice fissi «un termine finale per il completamento delle operazioni delegate» disponendo «lo svolgimento nel termine di un anno dall'emissione dell'ordinanza, di un numero di esperimenti di vendita non inferiore a tre».
È una determinazione dell'ordinanza di delega che non attiene alle condizioni della vendita, la cui violazione possa inficiarne la validità, ma che attiene, piuttosto, all'efficienza dell'operato dell'ufficio e al rapporto tra delegante e delegato e rappresenta una di quelle direttive la cui violazione può rilevare, tra l'altro, ai fini della revoca della delega[15].

Quanto al termine finale ci si può chiedere se esso vada inteso come riguardare solo le operazioni di vendita vere e proprie[16] o solo (ma tutte) le operazioni delegabili, inclusa la formazione e trasmissione del progetto di cui al n, 12 del terzo comma dell'art. 591-*bis* c.p.c. con esclusione, in ogni caso, delle operazioni di distribuzione vere e proprie.

L'interpretazione sembra diversa nelle varie ordinanze esaminate:
– in alcune è indicato un termine, decorso il quale (solo) in caso di mancata aggiudicazione occorre rimettere al Giudice. In questi casi, il termine non sembra riferito al completamento di tutte le operazioni delegate, ma sembra una sorta di termine di controllo dell'andamento delle sole operazioni di vendita delegate[17];
– in altre sembrano previsti due termini: uno per l'attuazione della (sola) vendita, decorso il quale occorre rimettere al Giudice in caso di esito infruttuoso e uno diverso e più ampio relativo alle operazioni nel loro complesso[18];

---

[15] Ordinanza Pisa espressamente: «Il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 570 c.p.c. all'emissione del primo avviso di vendita nel termine massimo di 60 giorni dalla data della presente ordinanza e, in caso di esito infruttuoso dei tentativi di vendita, provvederà ad esperire fino a quattro esperimenti di vendita nel corso dei diciotto mesi successivi all'emissione dell'ordinanza (di cui tre da celebrarsi necessariamente durante i dodici mesi successivi), all'esito dei quali la presente delega dovrà intendersi spirata ed il Delegato dovrà rimettere gli atti al GE con la procedura di seguito illustrata. Il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto».
[16] Fino all'aggiudicazione ad esempio o fino all'emissione del decreto di trasferimento.
[17] Ordinanza di Verona: «in caso di mancata vendita entro 18 mesi dalla comunicazione il fascicolo venga comunque rimesso a questo GE in via telematica».
[18] Ordinanza di Napoli: «– in caso di esito positivo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati,

– altre ordinanze indicano solo un termine finale e l'obbligo dei 3 esperimenti in un anno[19];
– altre ancora solo il termine finale[20] (oltre ad eventuali termini intermedi per il deposito della minuta del decreto di trasferimento, per il deposito della minuta del progetto di distribuzione, ecc.).

Si suggerisce al delegato, vista la previsione normativa espressa, di organizzare la propria attività per effettuare, comunque e sempre, almeno tre esperimenti di vendita nell'arco di un anno dal conferimento della delega e, in caso di ostacoli

---

il professionista delegato provveda alle operazioni successive nel termine di 180 giorni dalla data dell'aggiudicazione; – in caso di esito negativo dei tre tentativi di vendita autorizzati entro l'anno, il professionista delegato rimetta gli atti al Giudice senza ritardo». Ordinanza Pisa: «Il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 570 c.p.c. all'emissione del primo avviso di vendita nel termine massimo di 60 giorni dalla data della presente ordinanza e, in caso di esito infruttuoso dei tentativi di vendita, provvederà ad esperire fino a quattro esperimenti di vendita nel corso dei diciotto mesi successivi all'emissione dell'ordinanza (di cui tre da celebrarsi necessariamente durante i dodici mesi successivi), all'esito dei quali la presente delega dovrà intendersi spirata ed il Delegato dovrà rimettere gli atti al GE con la procedura di seguito illustrata. Il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto» (la procedura di seguito illustrata prevede un confronto con il custode e con i creditori istanti). Interessante la precisazione che «Laddove il termine concesso con l'ordinanza di delega sia spirato, la validità della delega è da intendersi comunque prorogata fino all'espletamento dell'ultimo tentativo di vendita autorizzato». La stessa ordinanza prevede anche un termine ulteriore diverso per il completamento di tutte le operazioni: «Assegna termine di 24 mesi per lo svolgimento delle attività delegate». Ordinanza di Vibo Valentia: «dispone che, in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi, il fascicolo venga comunque rimesso a questo Giudice e che, in caso di vendita, il professionista delegato trasmetta il fascicolo una volta effettuato il versamento del saldo» in altro passaggio indica in 4 il numero massimo di esperimenti oltre il quale vada rimessa la delega e comunque viene contestualmente fissata un'udienza, in altro passaggio indica una data come di verifica del completamento delle operazioni.

[19] Ordinanza di Bologna riferendosi al delegato: «nel termine di 36 mesi dall'avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico all'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno 3 esperimenti di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* comma 1 c.p.c.». Ordinanza di Roma: «Assegna al professionista nominato termine di 30 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno 3 esperimenti di vendita; il mancato rispetto di detto termine, come anche di quello fissato per il completamento delle operazioni delegate, se dovuto a causa imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto». Tribunale di Torino, *Vademecum* cit., prevede: 24 mesi per il completamento delle operazioni e almeno 3 esperimenti in un anno.

[20] Ordinanza di Genova, Tribunale presso cui la delega riguarda solo le operazioni di cui all'art. 591-*bis* c.p.c. fino al deposito del progetto di distribuzione, ove si legge: «Determina in mesi 18 la durata della presente delega. Allo scadere del suddetto termine e, comunque, all'esito del quarto

o difficoltà che rallentino la loro fissazione, di darne conto al Giudice in sede di riepilogo periodico[21].

Quanto alla previsione di un termine finale per il completamento delle sole operazioni di vendita o di tutte le operazioni delegate è bene che in prossimità del termine, comunque previsto e fissato dal Giudice in ordinanza, il delegato relazioni al Giudice su quanto effettuato e sulla progressione dell'attività delegata[22].

3.2. L'indicazione delle specifiche modalità telematiche

Ai sensi dell'art. 569, comma 4, c.p.c., richiamato dall'art. 591-*bis*, comma 1, ult. periodo, c.p.c. si direbbe che sia sempre il Giudice a dover determinare con quale modalità (se telematica o tradizionale)[23] la vendita debba essere svolta

---

esperimento di vendita, il delegato rimetterà gli atti al Giudice affinché provveda, eventualmente sentendo le parti, a rideterminare la durata ed il contenuto della delega o a provvedere alla estinzione della procedura».

[21] Pensiamo al caso di ritardo nella comunicazione del provvedimento di delega o al ritardo da parte del creditore procedente nel versamento di un acconto o nel versamento del fondo spese pubblicità, ove previsto.

[22] V. Tribunale di Torino, *Vademecum* cit.: «il termine finale per il completamento delle operazioni delegate che la sezione ha indicato in 24 mesi dalla trasmissione del fascicolo: nel caso in cui il termine venga a scadenza senza che le operazioni siano state ancora ultimate il delegato dovrà presentare una breve relazione informativa al GE con l'indicazione delle operazioni compiute, di quelle da compiersi e dello stato di avanzamento della procedura, richiedendo contestualmente la proroga del termine senza interrompere le operazioni in corso o fissate per una data successiva alla scadenza del termine».

[23] Scelta che dovrebbe essere sempre motivata dalla sussistenza di un pregiudizio per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura. V. ordinanza di Bologna che ad oggi dispone la vendita in modalità solo tradizionale: «ritenuto che la predisposizione delle attività liquidative endoprocedurali con modalità telematiche, in ossequio al disposto dell'art. 569 comma 4 e all'art. 161-*ter* disp. att. c.p.c. non essendo stato ancora individuato il gestore delle vendite telematiche attraverso un procedimento ad evidenza pubblica in fase di elaborazione, al momento può essere di pregiudizievole agli interessi dei creditori ed alla sollecita definizione della procedura; ritenuto che, in attesa del bando e salva la possibilità di nuove direttive da parte del Ministero, la nomina a pioggia di tutti i gestori che hanno fatto pervenire all'Ufficio la loro disponibilità sarebbe del tutto disfunzionale rispetto alla fase della vendita, in considerazione della confusione che si verrebbe a creare nel mercato di riferimento e della difficoltà dell' Ufficio, in tutte le sue componenti, di tenere i rapporti con diversi gestori». Sul tema v. E. FABIANI, *La vendita forzata immobiliare telematica*, Studio CNN 19/2918/E, in *Studi e materiali*, 2018, 181 ss. e in *www.notariato.it*, in particolare par. 7.3. in senso critico sulla scelta dell'obbligatorietà

e tra le modalità telematiche quale adottare (se la sincrona, la asincrona[24] o la mista[25]).
Tutte le ordinanze di delega delle operazioni di vendita esaminate operano, in modo esplicito, la scelta circa la modalità (telematica o meno) di svolgimento della vendita e, nel caso di modalità telematica, anche la scelta della tipologia di vendita telematica e la nomina del suo gestore[26].

Inoltre, spesso, le ordinanze di delega, oltre a rinviare genericamente alle disposizioni di cui al d.m. 32 del 26 febbraio 2015, danno anche ulteriori prescrizioni di dettaglio al delegato sulle modalità operative della vendita (telematica) stessa[27].

3.3. Le modalità di effettuazione delle pubblicità

L'articolo 591-*bis*, primo comma, c.p.c. prevede espressamente che il Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di delega stabilisca «le modalità di effettuazione della pubblicità».

Trattasi di una di quelle condizioni della vendita/direttiva al delegato alla cui violazione il nuovo articolo 179-*ter* disp. att. c.p.c. ricollega la revoca della delega e la conseguente sanzione (ossia la cancellazione del delegato dagli elenchi dei professionisti delegabili e l'impossibilità di reinserimento del suo nominativo per il triennio in corso e per quello successivo), ma anche di una di

della modalità telematica. e a E. FABIANI – L. PICCOLO, *La vendita telematica nelle procedure esecutive e concorsuali nella prassi dei Tribunali*, cit.

[24] Ordinanze di Pisa, di Roma e di Napoli.

[25] Ordinanze di Mantova, di Verona e di Vibo Valentia.

[26] Sia che il gestore sia unico sia che i gestori incaricati siano plurimi e nominati a rotazione (abbinati o meno ai singoli professionisti delegabili). V. E. FABIANI – L. PICCOLO, *La vendita telematica nelle procedure esecutive e concorsuali nella prassi dei Tribunali*, cit.

[27] Ad esempio (come si vedrà nel capitolo VIII, dedicato all'esperimento di vendita), richiedono l'identità tra presentatore telematico (il titolare della PEC utilizzata) e offerente telematico, in considerazione della mancata attuazione della PEC dedicata per la vendita telematica, oppure danno specifiche istruzioni in merito all'ammissibilità dell'offerta in relazione alla sua completezza (che all'offerta telematica sia allegato il documento di identità dell'offerente o la visura camerale aggiornata ad una certa data) o al controllo della cauzione (che entro 180 minuti prima dell'ora della vendita debba essere visibile l'accreditamento della somma sul c.c. indicato per il versamento della cauzione indipendentemente dalla data in cui il bonifico sia stato effettuato).

quelle condizioni della vendita la cui violazione o irregolarità può determinarne l'invalidità[28].

Nelle «modalità di effettuazione della pubblicità» potrà rientrare non solo la scelta del tipo di pubblicità da utilizzare (obbligatoria e/o facoltativa), ma pure l'individuazione dei termini della stessa.

Nel silenzio del Giudice dell'esecuzione[29], è certo che il termine previsto dalla legge per la pubblicazione sugli appositi siti internet e (eventualmente) sui quotidiani di informazione (o sui giornali di informazione equiparati nonché nelle forme di pubblicità commerciale) è di almeno 45 giorni prima di quello fissato per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto[30] o della data dell'udienza di vendita in quella con incanto, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., ma nulla esclude che il Giudice dell'esecuzione possa dare disposizioni diverse e fissare termini più ampi.

In particolare per quanto riguarda la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, fermo restando che in difetto di diversa indicazione debba ritenersi applicabile il termine generale dei 45 gg. prima di quello fissato per la presentazione delle offerte nella senza incanto (o della data della vendita in quella con incanto), va segnalato che molte ordinanze di delega fissano termini diversi e più ampi per l'espletamento di determinate attività, propedeutiche e funzionali alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche:
– al creditore procedente e agli altri creditori eventualmente legittimati a dare impulso, per il versamento del contributo previsto dall'art. 18-*bis* del d.P.R. 30 maggio 2012, n. 115 e/o per l'inoltro al professionista delegato del file xml generato dal Portale,
– al delegato, per il caricamento dei dati e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche).

A volte si tratta di tempistiche fissate per scandire l'attività dei vari soggetti

[28] Sulle questioni relative alla nullità della vendita conseguente all'irregolarità o omissione delle pubblicazioni ci permettiamo di rinviare a E. GASBARRINI, *Pubblicità e Portale delle Vendite Pubbliche*, Studio CNN 21-2018/E, in *Studi e materiali*, 2018, 247 ss. e in *www.notariato.it*; ID., *Pubblicità delle vendite pubbliche e delega delle operazioni*, in *Riv. es. forz.*, 2018, 3, 498 e ss, e 4, 742 ed ai riferimenti giurisprudenziali ivi contenuti.
[29] Alcune ordinanze di delega prevedono tempi di pubblicazioni più ampi.
[30] Ricordiamo che la data della vendita senza incanto *ex* art. 569, comma 3, c.p.c. è fissata il giorno successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

coinvolti[31] e abbastanza ampie per riservarsi la possibilità di procedere eventualmente alla sostituzione di un creditore munito di titolo esecutivo con altro, laddove il primo non abbia più interesse alla vendita e lo dichiari.

Nei fatti, una volta che in ordinanza di delega sia stato fissato un termine per una determinata attività inerente la pubblicità, può essere difficile stabilire se si tratti di un termine solo organizzativo, cioè con mera valenza interna, o se si tratti di una vera e propria condizione della vendita[32], la cui violazione ne possa determinare l'invalidità[33].

3.4. Il luogo di svolgimento delle operazioni di vendita

L'articolo 591-*bis*, primo comma, c.p.c. prevede espressamente che il Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di delega stabilisca il luogo di presentazione delle offerte *ex* articolo 571 c.p.c. e il luogo ove si procede all'esame delle

[31] Un termine al creditore per effettuare il versamento delle spese e che consenta al delegato di procedere poi con la pubblicazione o un termine fissato al professionista delegato per inoltrare la documentazione necessaria al gestore della pubblicità affinchè lo stesso provveda alla pubblicazione in termini.

[32] Ricordiamo che le pubblicità sono tradizionalmente uno di quegli elementi immutabili ed essenziali della vendita la cui irregolarità può determinare anche quella della vendita.

[33] Alcune ordinanze di delega prevedono un termine diverso e più ampio (dei 45 giorni di cui all'art. 490 c.p.c.) per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, ma non è affatto sicuro che tale termine sia da intendersi come una di quelle condizioni della vendita immutabili la cui violazione determini la nullità della vendita e non invece un termine di tipo organizzativo rivolto al delegato e ai creditori per garantire il rispetto del termine minimo previsto dalla legge e che, pertanto, la sua violazione non comporti di per sè sola alcun vizio della vendita (ricordiamo, infatti, che il Portale delle Vendite Pubbliche invia un flusso ai siti autorizzati). Non solo, molte ordinanze di delega prevedono anche un fondo spese per la pubblicità con una disciplina di dettaglio in merito ai termini per la sua richiesta e per il suo versamento (che solitamente decorrono dalla comunicazione dell'ordinanza o più opportunamente dall'indicazione da parte del delegato al creditore procedente degli estremi Iban del conto corrente su cui versare dette somme). Può quindi capitare che siano violate alcune di tali prescrizioni, ma che comunque le pubblicità siano effettuate nei termini previsti dalla legge. Le ordinanze di Mantova, Pisa, Roma e Verona, tra le altre, prevedono sia il versamento di un fondo spese pubblicità iniziale sia la richiesta successiva di integrazione di dette spese da parte del delegato nel caso le stesse risultassero poi insufficienti. Nell'ordinanza di Milano è previsto che il delegato segnali l'esaurimento del fondo spese tempestivamente e rendiconti al Giudice, mentre in altre ordinanze è previsto che il delegato, in caso di esaurimento dei fondi, fissi direttamente e autonomamente termine al procedente per l'integrazione.

offerte, alla gara tra gli offerenti e alle operazioni dell'eventuale incanto[34].

Dovrebbe trattarsi anche in questo caso di una direttiva alla cui violazione ricollegare la revoca della delega e la conseguente sanzione (ossia la cancellazione del delegato dagli elenchi dei professionisti delegabili e l'impossibilità di reinserimento del suo nominativo per il triennio in corso e per quello successivo)[35], ma non si può escludere che una certa determinazione contenuta in ordinanza di delega non sia anche una condizione di vendita, la cui violazione possa determinare invalidità delle relative operazioni[36].

Dall'esame delle ordinanze reperite risulta che in alcuni casi e in alcuni Tribunali le ordinanze di delega fissano il luogo di svolgimento delle operazioni delegate o di quelle di gara, a volte comune per tutte le vendite[37], in altre la

[34] L'ordinanza di Roma nel prevedere la vendita telematica asincrona e delegarvi il professionista dispone che lo stesso vi provvederà, «quale referente della procedura, presso la sala aste del gestore della vendita su designato, come specificata dal delegato nell'avviso di vendita»; l'ordinanza di Verona dispone che: «le offerte in via telematica o analogica siano depositate ed esaminate presso il luogo indicato dal delegato»; l'ordinanza di Pisa dispone che: «Il Delegato dovrà stabilire presso il proprio studio od altro locale di sua pertinenza (studio personale, in associazione con altri professionisti o gruppi di professionisti e simili) o presso il luogo indicato dai Consigli dell'Ordine degli Avvocati, dei Commercialisti o dal Consiglio notarile di Pisa, il luogo ove, con modalità telematiche, sovraintenderà alle operazioni di vendita»; l'ordinanza di Napoli dispone che: «la deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali abbiano luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo oppure presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque situati nel circondario del Tribunale); tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al Giudice dell'esecuzione abbiano luogo a cura del delegato presso il proprio studio».

[35] Così testualmente, infatti, presso il Tribunale di Torino, *Vademecum* cit., par. 2.3: «La violazione di questa direttiva è motivo di revoca della delega e di segnalazione della revoca al Comitato al fine della cancellazione del professionista dagli elenchi (artt. 591-*bis* c.p.c. e 179-*ter* disp. att. c.p.c.). Pertanto, se il delegato cambia l'indirizzo del proprio studio o del recapito presso cui intende svolgere le attività è tenuto a fare ricorso *ex* art. 591-*ter* al Giudice dell'esecuzione che lo ha delegato, affinché modifichi l'ordinanza di delega sul punto».

[36] Cass. n. 3096 del 10 febbraio 2020, in riferimento alla censura al delegato per aver eletto domicilio in luogo diverso da quello indicato dal Giudice (non già presso il proprio studio in Bormio ma presso lo studio di un avvocato in Sondrio), ne ha dichiarato l'infondatezza (ai fini della regolarità della vendita) in quanto l'elezione di domicilio presso lo studio in Sondrio era stata debitamente pubblicizzata nell'avviso di vendita come previsto dall'art. 591-*bis*. Questa pronuncia potrebbe essere presa a riferimento per una riflessione in merito alle possibili diverse conseguenze delle violazioni delle direttive previste in delega (nel caso di specie la diversità del luogo scelto non si ritiene aver determinato l'irregolarità della vendita).

[37] L'ordinanza di Roma, nel prevedere la vendita telematica pura asincrona e nel delegarvi il professionista, dispone che lo stesso vi provvederà, «quale referente della procedura, presso la sala

determinazione del luogo di svolgimento delle operazioni di vendita (che andrà indicata in avviso di vendita) è rimessa espressamente al delegato e/o consiste nell'indicazione generica del suo studio (eventualmente precisando che debba trovarsi nel circondario del Tribunale)[38].

Qui basti segnalare che la determinazione del luogo in cui il delegato è tenuto ad effettuare le operazioni di vendita potrebbe sembrare aver perso rilevanza[39] nei casi di vendita in modalità telematica pura (in particolare in quella c.d. asincrona), ma ancor oggi le ordinanze di delega che pur adottano questa modalità continuano ad indicare il luogo delle operazioni di vendita[40].

3.5. La banca o il conto postale su cui versare le somme depositate

Anche in relazione a questa determinazione, a fronte di un dato normativo letteralmente diverso (art. 591-*bis*, comma 9, c.p.c.), la gran parte delle ordinanze di delega prevede che sia il delegato ad individuare l'istituto bancario presso il quale aprire il conto corrente che sarà intestato alla procedura e su cui versare le somme ricavate dalla vendita dei beni pignorati[41].

aste del gestore della vendita su designato, come specificata dal delegato nell'avviso di vendita»; l'ordinanza di Bologna, per vendita in modalità tradizionale, prevede che: «L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa presso L'Ufficio Unico Vendite sito presso il Tribunale di Bologna, Via Farini n. 1 sportello B» e il delegato provvede «all'apertura, – presso la sala aste dei Notai delegati sita in Bologna, Piazzetta Prendiparte n. 2 – delle buste depositate dagli offerenti»; l'ordinanza di Mantova per vendita sincrona mista dispone che: «tutte le vendite siano tenute presso la Casa delle Aste di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3 S. Giorgio Bigarello (MN)».

[38] Ordinanza di Napoli.

[39] O averne meno di una volta, quando le operazioni in modalità tradizionale si svolgevano alla presenza fisica degli offerenti e delle parti.

[40] Ad esempio l'ordinanza di Roma per vendita in modalità esclusivamente telematica in modalità asincrona indica come luogo la sala aste del gestore della vendita.

[41] Ormai superati i vecchi libretti, il conto corrente bancario (con la funzione *homebanking* di consultazione) è lo strumento reso obbligatorio dalla vendita in modalità telematica (salvo che non si utilizzi un conto corrente generale per lo svolgimento di tutte le vendite, nel qual caso il deposito potrà essere effettuato successivamente come meglio si ritenga). L'ordinanza di Mantova dispone che il delegato provveda «all'apertura di un conto corrente per la singola procedura presso l'Istituto Bancario che sarà indicato dalla Cancelleria, a meno che detto conto non risulti essere già stato aperto dalla Cancelleria o dal Custode, comunicando sin dalla prima relazione gli elementi identificativi del conto». L'ordinanza di Verona dispone : «che il Delegato provveda ad aprire un conto corrente intestato alla procedura, con operatività *home banking*, e

Generalmente vengono, però, date direttive in merito alla scelta dell'Istituto, alle caratteristiche dello strumento (conto corrente con funzione di visibilità *homebanking*), all'intestazione del conto corrente (alla procedura n. RGE) alla firma dello stesso (Giudice e/o professionista delegato) e agli obblighi di rendicontazione in capo al delegato.

Anche in questo caso sembra trattarsi di direttive, la cui violazione sia idonea ad incidere significativamente sul rapporto fiduciario tra delegante e delegato.

Si suggerisce, però, nel caso in cui sia del tutto omessa qualsiasi indicazione sul punto che il professionista chieda l'integrazione della delega o l'autorizzazione ad effettuare la scelta.

3.6. Il primo termine fissato nel terzo comma dell'art. 569 c.p.c., non inferiore a 90 e non superiore a 120 giorni

Il primo termine, fissato nel terzo comma dell'art. 569 c.p.c., come non inferiore a 90 e non superiore a 120 giorni, entro cui depositare le offerte in occasione del primo avviso di vendita, si presenta come un termine acceleratorio, utile

vincolato all'ordine del GE e/o del Delegato disgiuntamente presso BNL agenzia 1 – Tribunale di Verona o altro istituto bancario scelto anche dal professionista delegato previa una valutazione comparativa tra le condizioni offerte dai diversi istituti di credito […] (il delegato è autorizzato ad acquisire dal procedente un fondo spese pari a cento euro per le spese di tenuta conto e per le imposte ed è, altresì, onerato a depositare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari le condizioni economiche applicate dalla Banca individuata ove diversa dalla BNL)». L'ordinanza di Pisa prevede che: «Il professionista delegato è autorizzato ad aprire uno o più conti correnti bancari (eventualmente, mediante un conto principale con sottoconti), intestato alla procedura esecutiva, con facoltà di operare sul conto anche in via telematica, previa negoziazione delle migliori condizioni economico-contrattuali disponibili. Sul detto conto dovranno confluire tutte le somme pertinenti alla procedura. Il professionista depositerà una volta all'anno nel fascicolo estratto conto del suddetto conto corrente». L'ordinanza di Napoli: «autorizza il professionista delegato ad aprire un conto corrente bancario presso uno dei seguenti istituti di credito: 1) Intesa SanPaolo SpA; 2) Unicredit SpA; 3) BNL; 4) Credit Agricole; oppure altri istituti di credito, previa autorizzazione da richiedersi al Giudice». L'ordinanza di Genova rimette la scelta al delegato. L'ordinanza di Roma, invece, (V. da ultimo I*struzioni e specifiche per il professionista delegato febbraio 2025*, pubblicate sul sito) individua un singolo Istituto Bancario per c.d. convenzionato e nelle istruzioni si legge anche l'indirizzo cui rivolgersi per l'apertura: «per le procedure iscritte sino all'anno 2024 e per quelle iscritte successivamente aventi numero dispari presso l'Agenzia n. 3 della Banca di Credito Cooperativo di Roma; per le procedure iscritte dall'anno 2025 in poi aventi numero pari presso l'Agenzia 90 della Unicredit SpA».

a scandire la tempistica tra autorizzazione alla vendita e primo esperimento di vendita (visto che il termine per i rinvii successivi è scandito dall'art. 591 c.p.c.), in particolare quando la vendita sia autorizzata e nel contempo fissata avanti al Giudice.
Nel caso, però, in cui sia conferita la delega delle operazioni di vendita ad un professionista, ormai, la prassi si è indirizzata nell'intenderlo come un termine di cui deve tenere conto il professionista nel momento in cui fissa la prima vendita avanti a sè e che, quindi, decorre (non dalla delega, ma) dalla firma (o dalla pubblicazione)[42] del proprio avviso di vendita[43].

L'interpretazione attuale, confermata dalla previsione di un po' tutte le ordinanze di delega di un termine per il deposito in cancelleria e/o la pubblicazione del primo avviso di vendita (decorrente appunto dalla comunicazione della delega) è, quindi, nel senso che di questo termine debba tenere conto il delegato nel fissare la data del primo esperimento di vendita[44] e nella gran parte delle deleghe ne è del tutta omessa l'indicazione[45].

---

[42] Ove per pubblicazione si può intendere sia il deposito dell'avviso nel fascicolo telematico che la vera e propria e completa sua pubblicazione in tutte le forme prescritte in ordinanza di delega.

[43] In tal senso anche l'attuale ordinanza di Milano: «a formare l'avviso di vendita secondo il modello, predisposto ai sensi dell'art. 570, ultimo comma, c.p.c., di seguito allegato e a fissare un termine non inferiore a 90 e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto […]».

[44] Esaminando le varie ordinanze reperite, possiamo dire che, se prima della riforma Cartabia questo termine sembrava essere interpretato in alcuni casi come quello dato dal Giudice al professionista per determinare la data della prima vendita o per pubblicare il primo avviso di vendita oggi, con la previsione dei 3 esperimenti minimi di vendita entro l'anno dalla comunicazione della delega tale termine è molto spesso del tutto omesso nelle nuove ordinanze di delega. V. nell'ordinanza di Napoli ante Cartabia: « – il professionista delegato provveda all'emissione del primo avviso di vendita nel termine di 90 giorni dalla data della presente ordinanza», mentre nell'ordinanza di Napoli post Cartabia si parla dei 3 esperimenti nel corso del primo anno e in caso di diserzione di rimessione al GE, ma non più di un termine per la fissazione della prima asta.

[45] V. ordinanza di Roma nella quale è semplicemente assegnato il termine di 30 mesi per svolgere tutte le operazioni delegate con l'obbligo di effettuare almeno 3 esperimenti di vendita entro 1 anno dalla comunicazione e predisporre il primo avviso di vendita entro 30 gg. dalla comunicazione dell'ordinanza. L'ordinanza di Verona «fissa termine 90 giorni dalla comunicazione per la pubblicazione (sul portale e sugli altri strumenti) del primo avviso di vendita» e dispone il termine di 18 mesi per la rimessione in caso di esito negativo. L'ordinanza di Mantova invita il delegato «a redigere entro 60 gg. dalla comunicazione del presente provvedimento l'avviso di vendita». Fanno eccezione l'ordinanza di Pisa, ove si legge che: «Il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 570 c.p.c. all'emissione del primo avviso di vendita nel termine massimo di 60 giorni dalla data della presente ordinanza» e che «Il Delegato dovrà fissare un termine, non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente

3.7. Le determinazioni relative agli elementi di cui all'art. 569, comma 3, c.p.c.: le modalità di versamento della cauzione, se la vendita è fatta in più lotti, il prezzo base, l'offerta minima, il termine massimo di versamento del prezzo e il versamento rateale

Per quanto riguarda l'elenco di dati di cui all'art. 569, comma 3 primo periodo, c.p.c.-*bis*ogna subito precisare che si tratta di quelle c.d. condizioni della vendita, da indicare anche in avviso di vendita e sempre destinate alla pubblicazione, che l'interpretazione consolidata della giurisprudenza ritiene non modificabili successivamente alla loro determinazione (e salva la loro tempestiva pubblicizzazione), pena l'irregolarità/invalidità della vendita[46].
Questi elementi si presentano come quei dati di interesse per il pubblico (di cui all'art. 490 c.p.c.) che devono sempre essere oggetto di tempestiva pubblicazione ai fini della trasparenza della vendita e restare immutabili fino al completamento dell'esperimento di vendita per garantire l'imparzialità del suo esito finale.

Le ordinanze di delega esaminate si occupano e determinano di massima tutti questi elementi, in particolare:

– quanto alle modalità di versamento della cauzione, oltre al versamento a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato[47] (che è l'unica modalità possibile nel caso di vendita telematica pura), si registrano nella prassi anche il deposito della cauzione a mezzo di assegno circolare o a mezzo di vaglia postale[48] nel caso di offerta in modalità cartacea;

– quanto all'importo della cauzione alcune ordinanze specificano un importo minimo superiore al 10%[49];

provvedimento o dalla ricezione del fondo spese (se troppo dilazionata), per la presentazione delle offerte di acquisto» e l'ordinanza di Savona che indica ancora il termine per la prima vendita in 120 giorni dalla delega.

[46] A partire dalla fondamentale Cass., sez. un., n. 262/2010 seguita da Cass. n. 11171/2015 e Cass. n. 32136/2019 con argomenti ripresi da Cass. n. 18421/2022 a proposito del termine fissato per il versamento del prezzo e debitamente pubblicizzato.

[47] Solitamente si tratta del conto corrente intestato alla procedura dal professionista delegato, ma in taluni casi (Vibo Valentia) la cauzione viene versata sul conto corrente messo a disposizione dal gestore dell'asta telematica che poi provvederà alle restituzioni e al riversamento della cauzione dell'offerente risultato aggiudicatario sul c.c. aperto dal delegato.

[48] Ordinanza di Verona.

[49] L'ordinanza di Bologna parla di ricevuta di effettuato pagamento sul conto corrente intestato alla procedura di una somma pari al 20% del prezzo proposto a titolo di cauzione.

– quanto alla possibilità che la vendita sia fatta in più lotti, visto che questa determinazione non è tra quelle contemplate dall'art. 591-*bis*, comma 3, c.p.c. sembra prevalente l'idea che sia solo il Giudice a poterla stabilire con (eventuale) rinvio all'elaborato peritale, ma in un Tribunale ne è rimessa la determinazione anche al professionista[50];

– quanto al prezzo base, sebbene l'art. 591-*bis*, comma 3 n.1, c.p.c. ne rimetta al delegato la determinazione sulla base dell'elaborato peritale, le ordinanze esaminate vincolano sempre il delegato alla determinazione da parte del Giudice del prezzo base per il primo esperimento o rinviano espressamente alla perizia, ma senza margini di discrezionalità del delegato sul punto[51];

– quanto all'offerta minima, se intesa come il prezzo che si possa offrire non inferiore di ¼ a quello base, dovrebbe essere sufficiente la previsione normativa a vincolare il delegato, anche qualora l'ordinanza si limitasse a fare riferimento alla vendita senza incanto senza ulteriori specifiche[52], mentre nella prassi delle ordinanze si registra una certa attenzione delle deleghe per il rilancio minimo da offrire in caso di gara[53], la cui indicazione a volte risulta omessa[54];

– quanto al termine di versamento del prezzo, se è vero che la disposizione normativa lascia la facoltà all'offerente di offrire un termine di versamento inferiore (circostanza che può rilevare specialmente in caso di offerte al medesimo prezzo in mancanza di rilanci), nelle ordinanze di delega esaminate, viene sempre e comunque ribadito che in mancanza di determinazione del termine da parte dell'offerente, il prezzo debba essere sempre e comunque versato entro 120 gg. dall'aggiudicazione[55]. È poi opinione concorde, sia per il tenore letterale delle disposizioni (art. 569, comma 3, e art. 574, comma 1,

[50] Ordinanza di Pisa.

[51] Nell'ordinanza di Vibo Valentia il Giudice «Dispone la vendita del compendio immobiliare staggito per come descritto nella ctu in atti ed al prezzo ivi stabilito».

[52] Come nel caso dell'ordinanza di delega di Verona che ripete il dettato normativo ma non indica quantitativamente il prezzo minimo da offrire per ciascun lotto.

[53] Nelle ordinanze di Verona, Milano e Bologna è previsto un diverso rilancio minimo in base alla fascia di valore del prezzo base.

[54] Ad esempio l'ordinanza di Pisa parla di offerta in aumento non inferiore al rilancio minimo determinato in avviso di vendita

[55] Con la precisazione in taluni casi (ordinanza di Milano) che se il termine offerto è superiore a 120 gg. l'offerta è inammissibile e in altri (ordinanze di Roma e di Napoli) che se il termine offerto è inferiore a 120 giorni il prezzo va versato entro tale termine e se, invece, il termine offerto è superiore, il saldo deve comunque essere versato entro i 120 giorni.

c.p.c.) che per la delicatezza delle valutazioni sottese, che il delegato non possa mai, in autonomia, disporre il versamento rateale[56].

Dal punto di vista del delegato qui basti ricordare che:

– tutti gli elementi costituenti il c.d. "contenuto minimo" dell'ordinanza di delega dovrebbero essere indicati dal Giudice dell'esecuzione in occasione dell'udienza di autorizzazione alla vendita (in quanto risultato della discussione che avviene alla presenza delle parti in udienza);

– l'attuale previsione di un modello di avviso di vendita (da adottarsi ai sensi degli attuali ultimi comma degli articoli 570 c.p.c. e 173-*quater* disp. att. c.p.c.) e/o l'adozione di direttive generali pubblicate e fruibili da chiunque, potrebbe sopperire all'eventuale omissione di talune delle condizioni di vendita nel singolo provvedimento di delega;

– laddove questi elementi o termini costituenti il c.d. "contenuto minimo" siano comunque stati indicati dal Giudice, vincolano il delegato che deve sempre rispettarli e non può discostarsene, se non previo confronto con il proprio delegante;

– quando, invece, uno o più di questi elementi sia del tutto omesso, ma esista una disciplina legale generale applicabile, il delegato potrà in alcuni casi ritenerla implicitamente richiamata[57], in altri più prudentemente e vista la loro rilevanza[58], rivolgersi comunque al proprio Giudice delegante:

---

[56] Sempre salvo che sia espressamente stato autorizzato in tal senso in ordinanza di delega.

[57] Pensiamo a termini della pubblicità *ex* artt. 490 e 570 c.p.c. o alla disposizione secondo cui nell'arco di un anno vadano effettuati almeno 3 esperimenti di vendita.

[58] Pensiamo alla suddivisione in lotti, ad esempio: o il Giudice nella delega ha espressamente individuato i lotti o deve aver fatto riferimento alla descrizione dei beni come proposta nella CTU agli atti, ma in difetto di una di queste due alternative è bene che il delegato chieda istruzioni in quanto si ritiene che il professionista non possa secondo lo schema legale della delega suddividere in lotti i beni da porre in vendita. Non mancano, però, ordinanze nelle quali la determinazione della suddivisione in lotti è rimessa espressamente al delegato (ordinanza di Pisa). Quanto alle modalità di versamento della cauzione il delegato potrebbe forse avvalersi delle prescrizioni di cui agli artt. 571, comma 2 (per senza incanto), 576, comma 1 n. 5 (per incanto), 584, comma 2 (per offerte in aumento dopo l'incanto), c.p.c., quanto alla sua misura (rispettivamente non inferiore ad un decimo del prezzo, non superiore al decimo del prezzo base, in misura pari al doppio di quella versata), e di quelle di cui di cui all'art. 571, comma 1, c.p.c. e di cui al d.m. n. 32 del 2015 quanto alle modalità di versamento (rispettivamente a mezzo di assegno circolare

• per chiedergliene la determinazione (con integrazione del provvedimento di delega)
e/o quanto meno,
• per riferire quella che lui stesso intenda proporre chiedendogliene conferma;

– il suggerimento di rivolgersi al Giudice in ogni caso vale (anche e a maggior ragione) quando uno o più di questi elementi sia del tutto omesso, ma non possa essere ricavato né da una disciplina positiva espressa, né da circolari o direttive generali né dal modello di avviso formalmente adottato dal proprio Tribunale[59].

Resta il dato che, nella prassi di alcuni Tribunali, la determinazione di alcuni di questi elementi di sicura competenza del Giudice è espressamente rimessa al professionista delegato (in alcuni casi dando alcune direttive in merito ai criteri da utilizzare nella loro determinazione): pensiamo alla scelta dell'istituto bancario presso il quale aprire il c.c. intestato alla procedura[60] o al luogo di svolgimento delle operazioni di vendita[61], ma anche alla suddivisione dei beni da vendersi in plurimi lotti[62].

Anche in quest'ultimo caso, resta, comunque, opportuno che il delegato, pur

nel caso di offerta cartacea e a mezzo di bonifico per la vendita telematica), ma è assolutamente consigliabile vista l'importanza di tale condizione, chiedere al Giudice dell'esecuzione l'eventuale integrazione dell'ordinanza di delega eventualmente carente o, quanto meno, la conferma della correttezza delle proprie determinazioni in tutti i casi dubbi.
Quanto al termine di versamento del prezzo il delegato in mancanza di diversa indicazione potrebbe tenere come termine massimo per l'ammissibilità dell'offerta quello di 120 giorni di cui all'art. 569, comma 3, c.p.c. nella senza incanto e quello massimo di 60 gg di cui all'art. 576, comma 1 n 7, c.p.c. nella vendita con incanto, mentre è opinione concorde sia per il tenore letterale delle disposizioni (art. 569, comma 3 e art. 574, comma 1, c.p.c.) che per la delicatezza delle valutazioni sottese che il delegato non possa mai comunque disporre in autonomia il versamento rateale.

[59] Secondo A.M. SOLDI, *La vendita delegata dopo le ultime riform*e, cit., par. 4, ad esempio il termine di saldo del prezzo (pur ricavabile dalla disciplina positiva) deve sempre essere stabilito dal Giudice in ordinanza e in caso di mancata previsione il delegato deve chiederne l'integrazione. Secondo l'opinione prevalente anche gli strumenti pubblicitari o la scelta della modalità telematica e del gestore non possono essere effettuate dal delegato in vaso di mera omissione. Diverso può, invece, essere il caso in cui il Giudice deleghi il professionista a effettuare una scelta tra mezzi alternativi magari previo confronto con il creditore procedente.

[60] L'ordinanza di Verona parla di primario istituto, con condizioni favorevoli che andranno depositate in cancelleria.

[61] In alcune ordinanze si parla di luogo da indicare all'interno del circondario o nel comune principale, ecc.

[62] Ordinanza di Pisa: «Il professionista delegato stabilirà se la vendita si deve fare in uno o più

adeguandosi all'indicazione data dal Giudice, riferisca tempestivamente sulla determinazione effettuata con la sua prima relazione periodica.

3.8. Le ulteriori determinazioni contenute in ordinanza di delega

Fin qui il contenuto c.d. "minimo" cioè normativamente previsto dell'ordinanza di delega.

Nella prassi, però, le ordinanze attualmente adottate nei vari distretti contengono o richiamano (a mezzo di rinvio a istruzioni o circolari debitamente pubblicate e rese disponibili), moltissime ulteriori specifiche ed istruzioni rivolte ai delegati relative all'attuazione dell'incarico e a tutte le sue fasi:
– in merito ai controlli preliminari alla fissazione della vendita e al termine di deposito del primo avviso,
– in merito allo svolgimento di tutte o alcune delle operazioni di gara, di aggiudicazione e/o di assegnazione dei beni e ai rinvii di asta,
– in merito al versamento del prezzo e in merito all'individuazione, quantificazione e modalità di versamento delle spese in caso di aggiudicazione o assegnazione,
– in merito all'acquisizione della documentazione preliminare e ai controlli da effettuare in vista del deposito della minuta del decreto di trasferimento,
oltre che (vedremo successivamente) in merito ai criteri da adottare nella redazione della minuta del progetto di distribuzione e ai termini e alle direttive per lo svolgimento della vera e propria fase distributiva[63].

Nel corso dell'esposizione si darà conto delle diverse prassi, nella consapevolezza che quanto contenuto nell'ordinanza di delega si configura molto spesso come una vera e propria "direttiva", idonea a rilevare per il delegato sia sotto il profilo del suo rapporto fiduciario con il Giudice che sotto il profilo dei limiti della sua eventuale responsabilità verso i terzi[64].

---

lotti, tendenzialmente in conformità alla descrizione contenuta nella relazione dell'esperto, potendone discostarsi laddove ravvisi significative e fondate ragioni di cui sarà data evidenza nell'avviso di vendita».

[63] Che verrà trattata nella parte III, ai Capitoli XII, XIII e XIV.

[64] Sul punto si rinvia a Cass., 25 settembre 2024, n. 25698, e a E. FABIANI, *Natura e responsabilità civile del professionista delegato alle operazioni di vendita nell'espropriazione forzata*, Studio CNN 67-2024/PC, in *CNN Notizie* del 4 aprile 2025, ma il tema merita sicuramente ulteriori

4. Le operazioni delegabili e delegate secondo l'art. 591-*bis* c.p.c. e la delega parziale

L'art. 591-*bis* c.p.c. al suo comma 3, nei numeri da 1 a 13, elenca le operazioni che sono il contenuto fisiologico della delega, ed esattamente: «Il professionista delegato provvede:
1) alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'articolo 568, primo comma, tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal Giudice ai sensi dell'articolo 569, primo comma, e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 173-*bis*, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del presente codice;
2) agli adempimenti previsti dall'articolo 570 e, ove occorrenti, dall'articolo 576, secondo comma;
3) alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;
4) alle operazioni dell'incanto e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'articolo 581;
5) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583;
6) sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'articolo 584 e sul versamento del prezzo nella ipotesi di cui all'articolo 585, secondo comma;
7) sulla istanza di assegnazione di cui agli articoli 590 e 591, terzo comma;
8) alla fissazione del nuovo esperimento di vendita e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 591;
9) alla fissazione dell'ulteriore esperimento di vendita nel caso previsto dall'articolo 587;
10) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'articolo 508;
11) alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586;

approfondimenti non fosse altro che per il fatto che molte istruzioni e direttive per i delegati non sono contenute nell'ordinanza di delega ma in circolari o provvedimenti di carattere generale (si rinvia in proposito a quanto a suo tempo osservato da E. FABIANI – L. PICCOLO, *La vendita telematica nelle procedure esecutive e concorsuali nella prassi dei Tribunali*, cit.).

12) alla formazione del progetto di distribuzione ed alla sua trasmissione al Giudice dell'esecuzione, nei modi e termini stabiliti dall'articolo 596;
13) ad ordinare alla banca o all'ufficio postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari. La restituzione ha luogo nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate».

A tali attività (in parte già viste) si aggiungono:

– le attività di cui al comma 4, secondo cui: «Nell'avviso di cui all'articolo 570 è specificato che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di cui al primo comma […]»;

– quella di cui al comma 5, secondo cui: «Il professionista delegato provvede altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita […]»;

– quella di cui al comma 8, secondo cui: «Avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, secondo comma, e verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'articolo 585, quarto comma, il professionista delegato predispone il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice dell'esecuzione il fascicolo […]»;

– quelle di cui ai commi 12 e 13, secondo cui: «Quando il Giudice dell'esecuzione provvede a norma dell'articolo 569-*bis*¸ quarto comma, al professionista sono delegate la riscossione del prezzo e le operazioni di distribuzione del ricavato, nonché le operazioni indicate ai numeri 10), 11) e 12) del terzo comma […]» e «Quando il Giudice dell'esecuzione provvede a norma dell'articolo 569-*bis*, quinto comma, al professionista sono delegate le operazioni di cui alla medesima disposizione, nonché la deliberazione sulle offerte e lo svolgimento della gara, la riscossione del prezzo e le operazioni di distribuzione del ricavato. Al professionista sono, altresì, delegate le operazioni indicate ai numeri 2), 5), 10), 11), 12) e 13) del terzo comma […]».
La disciplina contenuta nell'art. 591-*bis* c.p.c. ha subito molte modifiche ed ampliamenti dal 1998 ad oggi, ma la maggior parte delle operazioni indicate

dai numeri da 1 a 13 sono rimaste sostanzialmente invariate nella formulazione vigente dal 1 gennaio 2006 (all'indomani delle riforme che hanno valorizzato la vendita senza incanto rispetto a quello con incanto).

A fronte di un'iniziale opinione secondo cui il Giudice potesse sempre e comunque limitare la delega a solo alcune delle operazioni ivi indicate (la cd. delega parziale), nel tempo si è fatta strada e consolidata l'idea, invece, che fisiologicamente la delega sia (debba essere) sempre totale e ricomprendere tutte le operazioni indicate, orientamento che trova il suo attuale punto di riferimento nel vigente secondo comma[65].
Nell'interpretazione pratica, che vedremo nel prosieguo, analizzando le singole operazioni delegabili, l'impressione è che i Giudici facciano comunque uso dell'inciso di cui all'art. 591-*bis*, comma 2, c.p.c. (secondo cui: «Il Giudice non dispone la delega ove, sentiti i creditori, ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti») laddove ritengano opportuno escludere una certa operazione o competenza dall'incarico al professionista[66].
Ci riferiamo, ad esempio (perché è un caso non infrequente), alla espressa esclusione di alcune determinazioni preliminari alla fissazione delle operazioni di vendita con incanto[67] o alla esclusione della possibilità di rinvio nel caso di asta deserta (quando sia stata presentata istanza di assegnazione)[68], ma anche ai

[65] A seguito della riformulazione dell'art. 591-*bis*, commi 1 e 2, c.p.c. da parte del d.l. n. 83 del 2015. V. A.M. SOLDI, *La vendita delegata dopo le ultime riform*e, cit.: «Dall'esame della predetta disposizione si ricava che il Giudice ha facoltà di non delegare le operazioni di vendita quando tale modalità potrebbe pregiudicare la posizione delle parti. Nonostante l'art. 591 c.p.c. non individui quali siano gli interessi protetti che il legislatore-*bis* ha inteso salvaguardare, sembra potersi sostenere che la scelta di non delegare possa essere giustificata esclusivamente dalla considerazione che una gestione diretta del procedimento potrebbe garantire una definizione più sollecita della fase liquidatoria». L'autrice prosegue ipotizzando anche il caso di beni di modesto valore, per i quali i costi di una delega a professionista potrebbero risultare sproporzionati e conclude ammettendo la delega parziale solo alla luce della nuova formulazione dell'art. 591-*bis*, comma 2, c.p.c. ovvero quando la scelta di tale modulo organizzativo possa garantire una più sollecita definizione e una vendita a condizioni più vantaggiose nell'interesse delle parti.
[66] Così come quando siano affidate competenze tipiche dello schema legale della delega ad ausiliari diversi (pensiamo alle pubblicità affidate presso il Tribunale di Roma al custode anziché al professionista delegato).
[67] Vuoi in virtù della formulazione letterale dell'ultimo periodo del comma 3 dell'art. 569 c.p.c., che sembra attribuire al Giudice la discrezionalità della decisione, vuoi per l'idea che il Giudice possa sempre limitare la delega a solo alcune delle operazioni delegabili.
[68] Nel caso di primo esperimento di vendita secondo una certa interpretazione su cui si veda il capitolo VIII.

casi in cui il Giudice (in presenza di una certa conflittualità delle parti) scelga di provvedere lui stesso direttamente ad alcune determinazioni che sarebbero tipiche della delega, nel singolo caso (come le autorizzazioni alla limitazione del versamento del prezzo di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c.)[69].

Quanto all'ipotesi di delega frazionata[70], nonostante una certa opinione che ritiene quanto meno auspicabile la convergenza in unico soggetto, non solo di tutte le operazioni delegabili, ma anche di quelle di custodia, si ritiene ancora ammessa e compatibile con il nuovo assetto normativo l'incarico di alcune delle operazioni delegabili ad un professionista e l'affidamento di altre ad altro professionista[71].

[69] Torneremo sull'argomento anche nella parte III, a proposito della delega della fase distributiva e di come in taluni distretti venga utilizzata la possibilità per il Giudice di procedere direttamente a determinate operazioni. Per un approfondimento sul tema della delega parziale o frazionata, si rinvia a quanto a suo tempo osservato da E. FABIANI, *La delega delle operazioni di vendita in sede di espropriazione forzata immobiliare. Novità introdotte dalla riforma del 2005 e ricostruzione sistematica del nuovo istituto*, Studio CNN 24/2006/E, in *I Quaderni della Riv. dir. civ.*, 2007, e da A.M. SOLDI, *La vendita delegata dopo le ultime riform*e, cit., secondo cui «Resta, tuttavia, da valutare se, alla luce dell'art. 591-*bis* c.p.c., come riformato, sia ancora possibile procedere ad una delega solo parziale delle operazioni di liquidazione. La risposta a tale quesito deve ritenersi negativa. Non vi sono ragioni per sostenere che il Giudice dell'esecuzione possa limitare i compiti del professionista delegato se non quando ricorrano le condizioni indicate dal secondo comma di tale disposizione. Più precisamente, la delega parziale potrebbe, allora, essere disposta solo in virtù dell'assunto che la scelta di tale modulo organizzativo potrebbe garantire una più sollecita definizione del processo o, comunque, assicurare l'obiettivo di una vendita a condizioni vantaggiose per il ceto creditorio».

[70] La facoltà per il Giudice di delegare tutte le operazioni di vendita, ma individuando diversi delegati a seconda del segmento processuale delegato: ad es. il Giudice potrà delegare un professionista per la vendita e le attività connesse ed un altro per la predisposizione del progetto di riparto, valorizzando le diverse competenze. Per l'evoluzione dell'istituto si veda da ultima la ricostruzione contenuta E. FABIANI, *Natura e responsabilità civile del professionista delegato alle operazioni di vendita nell'espropriazione forzata*, cit., e già all'indomani della riforma del 2005, E. FABIANI, *La delega delle operazioni di vendita in sede di espropriazione forzata immobiliare. Novità introdotte dalla riforma del 2005 e ricostruzione sistematica del nuovo istituto*, cit.

[71] In particolare quella a due professionisti distinti delle operazioni di vendita e delle operazioni della fase distributiva. Il Tribunale di Bologna ha scelto la delega frazionata (in base alle competenze dei professionisti delegabili) indicando nel ruolo di custode un professionista avvocato, delegando alle operazioni di vendita un notaio e alle operazioni di distribuzione un commercialista.

5. Il contenuto ulteriore delle ordinanze di delega nella prassi dei Tribunali

Se è vero che esiste un contenuto minimo dell'ordinanza di delega e che il rinvio all'art. 591-*bis* c.p.c. per l'individuazione delle operazioni delegate potrebbe essere sufficiente al professionista per procedere alle diverse operazioni di vendita ivi indicate (ed è quello che spesso accade nel caso di vendita giudiziale in contesti diversi dall'espropriazione forzata- pensiamo alla vendita in divisione giudiziale c.d. pura, cioè non endo-esecutiva), nella maggior parte delle deleghe visionate, il Giudice dell'esecuzione, non solo si preoccupa di specificare meglio il dettato normativo, ma spesso onera il delegato di ulteriori e diverse attività che non sembrano essere sempre riconducibili alla delega come normativamente prevista, stabilendo direttive e termini agli incarichi affidati nell'esercizio del suo potere di direzione del procedimento[72].

Sui termini torneremo nel prosieguo, quanto invece alle più generali "direttive", vale qui precisare che esse si esprimono:

– sia come indicazione delle modalità attuative delle operazioni delegate (ad esempio previsione e quantificazione di un fondo spese da versare al delegato per le pubblicità, di tempi e modalità di pubblicazione dell'avviso di vendita, di quantificazione in percentuale dei versamenti che il delegato chiederà all'aggiudicatario di versare a titolo di spese e/o imposte di trasferimento),

– sia come interpretazione delle norme di legge (ad esempio in merito al comportamento da tenere in sede di vendita sull'ammissibilità delle offerte o sull'accoglibilità dell'istanza di assegnazione)[73],

---

[72] In linea, peraltro, con quanto raccomandato nelle Linee Guida CSM (aggiornamento 2021), cit., par. 12. *Il contenuto dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita*.

[73] A.M. SOLDI, *La vendita delegata dopo le ultime riform*e, cit., par. 4, indica come opportune le istruzioni al delegato in merito ai casi in cui possa non aggiudicare a prezzo inferiore a quello base, in mancanza di istanze di assegnazione da parte dei creditori o possa non accogliere l'istanza di assegnazione (al primo tentativo di vendita) *ex* art. 591, comma 1 («Se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accoglierle, il Giudice dell'esecuzione dispone l'amministrazione giudiziaria a norma degli articoli 592 e seguenti, oppure pronuncia nuova ordinanza ai sensi dell'articolo 576 perché si proceda a incanto, sempre che ritenga che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568») e 591, comma 3, c.p.c. («Se al secondo tentativo la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il Giudice assegna il bene al creditore o ai creditori richiedenti, fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Si applica il secondo comma dell'articolo 590»).

– sia come veri e propri incarichi ulteriori e diversi (rispetto al contenuto tipico della delega previsto dall'art. 591-*bis* c.p.c.). Si tratta di attività ritenute utili o opportune dal Giudice, a volte di coordinamento, ma spesso di controllo rispetto ad adempimenti e verifiche istituzionalmente spettanti ad altri soggetti ed in fasi antecedenti (al creditore, al Giudice stesso[74] o al custode e all'esperto).

Non è sempre facile distinguere quando la direttiva sia interpretativa di un disposto di legge e voglia essere di ausilio al delegato nell'attuazione dell'incarico da quando, invece, sia espressione dell'esercizio del potere di direzione del Giudice, a prescindere dal contenuto legale della delega. Vero è che, quanto più le ordinanze sono dettagliate, tanto più sembra circoscriversi l'autonomia decisionale del professionista delegato nell'esecuzione dell'incarico.

Qui basti osservare che l'affidamento di incarichi diversi da quelli connaturati alla delega delle operazioni di vendita può porre delicati problemi di interpretazione sia sul piano dei compensi liquidabili (in quanto del loro adempimento dovrebbe potersi tenere conto), che sul piano della responsabilità del delegato nel caso di loro inadempimento[75].

[74] Come correttamente si osserva nel *Vademecum per lo svolgimento delle esecuzioni immobiliari ad uso dei professionisti delegati*, 7, del Tribunale di Torino, pubblicato sul relativo sito: «L'ordinanza con la quale il GE, provvedendo sull'istanza di vendita, delega a un professionista le operazioni di vendita, presuppone essenzialmente che siano già stati verificati i seguenti aspetti: 1) validità formale del titolo esecutivo ed eventuali adempimenti necessari in caso di decreto ingiuntivo emesso nei confronti del consumatore (si rinvia nel dettaglio al punto 4); 2) validità formale del pignoramento e della nota di trascrizione e inesistenza di altri pignoramenti anteriori (non cancellati né riuniti) sul medesimo bene; 3) competenza dell'ufficio giudiziario; 4) deposito dell'istanza di vendita e della documentazione ipotecaria e catastale (o del certificato notarile sostitutivo); 5) notifica ai creditori iscritti o sequestranti e ai comproprietari degli avvisi rispettivamente previsti dagli artt. 498 c.p.c., 158 disp. att. c.p.c. e 599 c.p.c.; 6) assenza di opposizioni o di altri elementi ostativi alla prosecuzione del procedimento; 7) appartenenza del bene pignorato all'esecutato e continuità delle trascrizioni, alla cui verifica sono preordinati sia il deposito del certificato catastale e dei certificati delle trascrizioni e iscrizioni nell'ultimo ventennio (art. 567 c.p.c.), sia l'attività dell'esperto nominato dal GE prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita. […] I controlli e le valutazioni del Giudice non sono naturalmente a prova di errore: può accadere, ad es., che il procedente sia privo di titolo esecutivo, sia stato omesso un avviso necessario *ex* artt. 498 o 158 disp. att. c.p.c., a seguito di migliori verifiche presso la Conservatoria dei Registri immobiliari l'immobile risulti in proprietà (o gravato di diritti reali a favore) di terzi non pignorati etc. Se ricorre una situazione siffatta, il delegato ha il dovere di darne pronta segnalazione al GE, mediante lo strumento del ricorso *ex* art. 591-*ter*».

[75] La distinzione potrebbe essere rilevante nel caso di loro violazione e relative conseguenze. Si tratta di materia, in parte trattata da Cass., 25 settembre 2024, n. 25698, su cui E. FABIANI, *Natura*

Nelle ordinanze di delega esaminate si sono reperite le seguenti ulteriori attività[76]:
– controllo della originaria sussistenza e attuale permanenza del titolo esecutivo nel creditore che da impulso alla vendita[77];
– controllo circa la presenza di clausole vessatorie nel titolo contrattuale alla base di decreti ingiuntivi non opposti azionati come titolo esecutivo, con la specifica di tutte le attività da compiere nell'esecuzione del controllo[78];

---

e responsabilità civile del professionista delegato alle operazioni di vendita nell'espropriazione forzata, cit., certamente meritevole di ulteriori approfondimenti.

[76] Su cui ci soffermeremo nei prossimi capitoli, esaminando le attività del professionista delegato nell'esecuzione dell'incarico.

[77] Ordinanza di Verona 2024: «il delegato verifichi nuovamente che il procedente abbia agito in forza di titolo esecutivo (*nulla executio sine titulo*) e che, nel caso in cui dovesse risultare *ex actis* che il titolo esecutivo sia venuto meno in corso di procedura esecutiva, che sia presente un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo e che il suo intervento sia antecedente alla caducazione del titolo esecutivo in forza del quale è stata iniziata la procedura esecutiva».

[78] Ordinanza di Verona: «che il delegato verifichi, laddove il titolo esecutivo del creditore procedente o di uno dei creditori intervenuti sia rappresentato da un decreto ingiuntivo non opposto ed il provvedimento di condanna non contenga nella parte motiva alcuna valutazione circa la natura non vessatoria delle clausole del contratto *ex* art. 33 cod. cons., che:
– il decreto ingiuntivo sia stato emesso a favore di un professionista (e, cioè, di un soggetto che abbia contratto l'obbligazione nell'esercizio di un'attività di imprenditore);
– il decreto ingiuntivo sia stato emesso contro un consumatore, ovverosia di un soggetto che abbia contratto l'obbligazione per scopi estranei alla sua attività professionale;
– il contratto fonte dell'obbligazione inadempiuta sia stato stipulato per iscritto; qualora la verifica di cui sopra abbia dato esito positivo rispetto a tutti i punti sopra enunciati, il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione affinché questi, laddove emerga dal fascicolo processuale che non vi abbia già provveduto, possa svolgere il controllo di alla sentenza della Corte di giustizia dell'Unione europea, Grande Sezione, 17 maggio 2022, cause riunite C 639/19, SPV Project 1503, e C-831/19, comunicare alla parte esecutata l'esito del controllo ed informarla della possibilità di proporre l'opposizione tardiva *ex* art. 650 c.p.c. a decreto ingiuntivo soprassedendo, per l'eventualità in cui nel processo esecutivo non vi siano altri creditori intervenuti titolati, alle operazioni di vendita sino allo spirare del termine per l'opposizione tardiva oppure, in caso di sua proposizione, sino alla decisione del Giudice della cognizione ai sensi dell'art. 649 c.p.c.;
– il delegato verifichi, per l'eventualità in cui il titolo esecutivo stragiudiziale sia rappresentato da un contratto concluso tra professionista (creditore procedente o intervenuto) e consumatore (parte esecutata) che non sussistano clausole vessatorie potenzialmente idonee a caducare l'intero titolo esecutivo (tali sono potenzialmente le clausole di cui all'art. 34, comma 2, cod. cons., nonché di cui all'art. 35, comma 1, cod. cons.): nel caso in cui la valutazione possa dare esito positivo rimetterà senza indugio gli atti al Giudice dell'esecuzione per il controllo ufficioso in relazione all'esistenza del titolo esecutivo». Ordinanza Tribunale di Pisa: «Nel caso di esecutato "persona fisica-consumatore" il Delegato: a) ove l'unico creditore procedente ovvero tutti i creditori anche intervenuti (tenendo conto che – in caso di intervento ad es. dell'Agenzia delle entrate Riscossione o di un condominio – deve escludersi la ricorrenza della fattispecie in questione) agiscano in base

– controllo degli incombenti di cui all'art. 498 c.p.c.[79], cioè della notifica ai creditori iscritti non intervenuti (e all'eventuale sequestrante *ex* art. 158 disp. att. c.p.c.), effettuata dal creditore procedente;
– analogo controllo in merito alla notifica di un avviso di avvenuto pignoramento (e poi del primo avviso di vendita) a soggetti diversi da quelli di cui all'art. 498 c.p.c. e 158 disp. att. c.p.c., ma esattamente indicati, quali i comproprietari ai sensi dell'art. 599 c.p.c.[80] o quali i titolari di una possibile prelazione processuale in caso di vendita dei beni pignorati (ovvero i titolari di diritti reali minori trascritti prima del pignoramento, ma dopo l'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente; coloro che hanno trascritto un preliminare in data anteriore alla trascrizione del pignoramento in ragione del privilegio speciale previsto dall'art. 2775-*bis* c.c; il creditore che ha trascritto una domanda revocatoria prima della trascrizione del pignoramento[81]);
– controllo dell'avvenuta udienza per la verifica *ex* art. 499 c.p.c., dei crediti non muniti di titolo esecutivo[82];
– controllo sulla continuità delle trascrizioni a partire dall'atto anteriore al ventennio e sulla titolarità dei beni[83];

a decreto ingiuntivo non opposto e non contenente la valutazione in merito all'abusività delle clausole contrattuali (*ex* Cass., sez. un., n. 9479/2023) il Delegato verificherà dagli atti di causa se è stato fornito al debitore l'avviso della facoltà di presentare opposizione *ex* art. 650 c.p.c. In caso in cui riscontri la mancanza del suddetto avviso depositerà ricorso al GE *ex* art. 591-*ter* c.p.c. segnalandogli l'indicata circostanza; si asterrà dall'emettere l'avviso di vendita; nel caso di operazioni di vendita in corso, provvederà a "congelare" le offerte pervenute e disporre rinvio (entro il termine di efficacia delle offerte) in attesa del provvedimento del GE; b) nel caso vi siano uno o più creditori i cui titoli non rientrino nelle ipotesi in questione, e pertanto autonomamente in grado di dare impulso alla procedura esecutiva, il Delegato depositerà comunque il ricorso al GE *ex* art. 591-*ter* c.p.c. per segnalargli l'eventuale mancanza dell'avviso relativamente ad uno o più degli altri creditori, ma proseguirà nelle operazioni delegate».

[79] Ordinanze di Vibo Valentia, di Bologna, di Verona.

[80] Ordinanza di Bologna: che il delegato provveda «al controllo delle ritualità degli avvisi ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. e ai contitolari del diritto pignorato, ai sensi dell'art. 599 c.p.c., rimettendo gli atti a questo Giudice nell'ipotesi di riscontro negativo».

[81] In quanto, ove la domanda fosse accolta, ha diritto in sede di progetto di distribuzione a soddisfarsi sul ricavato della vendita con preferenza rispetto ai creditori della parte esecutata.

[82] Ordinanza di Pisa: «Il Delegato segnalerà al Giudice, ove la ravvisi, la sussistenza di creditori intervenuti non titolati per i quali non è stata ancora svolta l'udienza di verifica dei crediti ai sensi dell'art. 499, comma 5 e 6, c.p.c.».

[83] Ordinanza di Verona: «che il delegato verifichi che il diritto pignorato è pervenuto alla parte esecutata sulla base di una serie continua di atti d'acquisto debitamente trascritti nei Registri immobiliari sino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio, segnalando al Giudice dell'esecuzione prontamente eventuali carenze della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutiva *ex* art. 567 c.p.c. o l'impossibilità di risalire al primo atto

– controllo circa la sussistenza di trascrizioni o formalità che non saranno cancellate e che siano ostative alla vendita[84];
– controllo sull'esatta identificazione catastale del bene pignorato nell'atto di pignoramento[85];
– controllo sugli immobili che risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati con risorse pubbliche[86];
– controllo della notifica prescritta al creditore procedente (a parte esecutata e ai creditori iscritti non comparsi) dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e delega)[87].

L'inserimento di molte altre e diverse attività, può di fatto determinare ambiguità tra ciò che vincola il solo delegato nel rapporto con l'ufficio e riguarda il suo rapporto fiduciario con il Giudice (rilevante ai fini della revoca della delega, della cancellazione dall'elenco dei delegabili, nonché della liquidazione della nota spese finale) e ciò che, invece, disciplina l'attività delegata (in ipotesi la vendita) e la cui violazione potrebbe comportarne l'irregolarità.

d'acquisto anteriore al ventennio ed al nominativo del primo dante causa anteriore al ventennio dalla trascrizione dell'atto di pignoramento». Ordinanza di Bologna: che il delegato provveda «al controllo della titolarità in capo al debitore esecutato e/o ai debitori esecutati dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi del comma 3 dell'art. 568, provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c., nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi provveda ad informarne questo Giudice, trasmettendogli agli atti senza indugio».

[84] Ordinanza di Bologna: che il delegato provveda «al controllo di trascrizioni, anteriori al pignoramento, ostative alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo di cui all'art. 586 c.p.c., rimettendo gli atti a questo Giudice nell'ipotesi di riscontro positivo».

[85] Ordinanza di Verona: «che il delegato verifichi l'esatta identificazione catastale del bene pignorato nell'atto di pignoramento segnalando al Giudice dell'esecuzione l'impossibilità, per il tramite dei dati indicati nell'atto di pignoramento, di risalire all'immobile descritto nella perizia di stima».

[86] Si rinvia al relativo paragrafo nell'ambito del capitolo V.

[87] Ordinanza Tribunale di Verona: «onera il creditore procedente di notificare la presente ordinanza di delega alla parte esecutata ove non costituita ed ai creditori iscritti non comparsi entro e non oltre venti giorni dalla data dell'udienza, il professionista delegato, nel termine per il deposito del rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte (30 giorni a decorrere dall'ordinanza di delega come previsto dall'art. 16-*bis*, comma 9-*sexies*, d.l. n. 179 del 2012) rappresenta all'interno del rapporto riepilogativo anche se agli atti del fascicolo processuale è presente la prova della conoscenza anche solo di fatto dell'ordinanza di delega da parte dell'esecutato».

È, infatti, evidente la differenza di regime che potrà esserci nel caso in cui il delegato disattenda il termine fissato dal Giudice per il versamento del prezzo (condizione della vendita che vincola il delegato e rappresenta una delle condizioni della vendita c.d. immutabili[88] ecc.) rispetto al caso in cui il delegato non rispetti un termine fissato dal Giudice per il compimento di una specifica attività (ad esempio per il deposito di un riepilogo di un'attività svolta o per la richiesta di versamento di un fondo spese per le pubblicità).

La questione potrebbe non essere altrettanto chiara nel caso in cui il Giudice dell'esecuzione abbia disposto in delega termini relativi alla pubblicazione dell'avviso di vendita, magari diversi da quelli previsti *ex* art. 490 c.p.c.[89]
Così come nel caso in cui abbia disposto obblighi ulteriori, quali quello di effettuare l'ispezione ipotecaria aggiornata prima della fissazione di ciascun esperimento di vendita o quello di effettuare una notifica ai creditori iscritti non intervenuti *ex* art. 498 c.p.c. o ad altri soggetti o di ricontrollare l'operato del creditore o quello dell'esperto o del custode in merito alla verifica della completezza della documentazione depositata *ex* art. 567 c.p.c. o in merito alla presenza di clausole vessatorie nei titoli azionati[90].

[88] Cass., sez. III, 8 giugno 22, n. 1421, la quale è divenuta nota per aver qualificato come sostanziale (non processuale), e come tale sottratto alla sospensione feriale dei termini, il termine fissato in ordinanza di vendita e riportato nel bando pubblicato dal professionista delegato per il versamento del saldo del prezzo. Invero nel caso trattato la decisione poteva essere fondata semplicemente sull'immutabilità delle condizioni della vendita come pubblicizzate, in quanto nel singolo caso il bando aveva indicato una precisa data ultima per versare il prezzo e non la decorrenza di un termine. Vero quindi che la platea indifferenziata degli interessati non poteva che essersi basata su quanto indicato nel bando pubblicizzato e che la successiva interpretazione data dal Giudice dell'esecuzione (di applicabilità della sospensione feriale dei termini) aveva finito per violare l'affidamento circa l'uguaglianza e la parità di trattamento tra tutti i partecipanti alla gara o interessati all'acquisto e la trasparenza della vendita assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni.

[89] Occorrerebbe, infatti, verificare se i termini diversi e ulteriori, fissati in ordinanza di delega, siano stati fissati per motivi di coordinamento tra i professionisti o tra i professionisti e i gestori delle pubblicità (ad esempio 50 giorni per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche rispetto ai 45 minimi per le altre forme di pubblicità) o se siano stati dettati per dare maggiore visibilità e trasparenza alla vendita.

[90] Nel caso in cui uno di questi adempimenti ulteriori non venisse effettuato correttamente e nel frattempo fosse stata effettuata una trascrizione (pregiudizievole o meno) che non possa essere cancellata dal decreto di trasferimento o se risultasse a posteriori che la notifica *ex* art. 498 c.p.c. effettuata dal creditore non sia stata effettuata correttamente e/o che la documentazione depositata *ex* art. 567 c.p.c. sia incompleta, la vendita potrebbe essere viziata e il delegato incaricato del controllo potrebbe esserne ritenuto responsabile? Si tratta di materia delicata su cui si veda da

6. I termini indicati dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di delega

Prima dell'ultima riformulazione dell'art. 591-*bis* c.p.c., nella prassi, alcune deleghe indicavano solo il termine per il compimento del primo atto della procedura di vendita o termini intermedi tra un atto e l'altro[91] e non un termine per il completamento di tutte le operazioni delegate, altre deleghe indicavano solo un termine per così dire finale, raggiunto il quale, il delegato avrebbe dovuto sempre rimettere gli atti al Giudice dell'esecuzione.

Oggi la lettera della legge è univoca e richiede innanzitutto l'indicazione da parte del Giudice di un termine finale[92] a cui aggiungere l'indicazione dello svolgimento, entro il termine di un anno dall'emissione dell'ordinanza, di un numero di esperimenti di vendita non inferiore a tre (obbligo che sembra sussistere per il delegato anche in mancanza di espresso richiamo nel provvedimento di delega).
La previsione normativa dello svolgimento di almeno 3 esperimenti sembra tenere conto di alcuni termini normativi previsti per fissare le vendite: la previsione che la prima vendita avvenga tra i 90 e i 120 giorni (di cui all'art. 569 c.p.c.) e quella che i successivi rinvii avvengano tra i 60 e i 90 gg. (di cui all'art. 591 c.p.c.)

Quanto agli ulteriori termini previsti in delega, relativi alle operazioni di liquidazione dei beni, alcuni ripetono previsioni normative, altri le modificano, altri ancora si aggiungono allo schema legale, nell'intento di scandire meglio l'operato del professionista delegato. Pensiamo a:
– il termine previsto per comunicare al gestore della vendita telematica la sua nomina[93],

ultimo Cass., 25 settembre 2024, n. 25698 e E. FABIANI, *Natura e responsabilità civile del professionista delegato alle operazioni di vendita nell'espropriazione forzata*, cit., materia che sicuramente richiede ulteriori approfondimenti. Qualche spunto di riflessione può essere tratto anche da Cass., 10 febbraio 2020, n. 3096.

[91] L'ordinanza di Verona, ad esempio, prevedeva un termine di 120 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza per la pubblicazione del primo avviso, un ulteriore termine di 18 mesi entro cui doveva essere stato aggiudicato il bene e, in difetto, si dovesse rimettere il fascicolo al Giudice dell'esecuzione, un termine di 180 giorni – decorrente dall'aggiudicazione – per il deposito del progetto di distribuzione, ma non un termine complessivo finale.

[92] Ordinanza di Bologna: 36 mesi per il completamento delle operazioni delegate.

[93] Le ordinanze di Verona e di Mantova lo fissano al delegato in 15 giorni dal conferimento della delega.

– il termine di 30 gg. dalla notifica del conferimento della delega previsto dall'art. 591-*bis* ult. comma, c.p.c. per il primo riepilogo e gli eventuali altri termini previsti per i rapporti riepilogativi periodici[94],
– il termine per la redazione del primo avviso di vendita[95] o per la sua pubblicazione[96],
– il termine, quando previsto, per versare il fondo spese pubblicità o il contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e/o per la pubblicazione dell'avviso di vendita[97],
– il termine, eventualmente fissato, per il deposito della bozza di decreto di trasferimento decorrente dal saldo del prezzo[98].

Quanto alla decorrenza dei termini assegnati e all'eventuale loro assoggettamento a sospensione feriale, si segnala l'importanza di chiarirne con il Giudice dell'esecuzione sia il *dies a quo* sia il regime.

In alcune ordinanze di delega il termine finale è espressamente fatto decorrere, a seconda dei casi: dalla comunicazione dell'ordinanza[99] o dalla ricezione dell'anticipo fondo spese, mentre non pare in linea con il dettato costituzionale la previsione, contenuta in alcune ordinanze, della decorrenza dei termini dall'emissione del provvedimento anziché dalla sua conoscenza[100].
Nei casi dubbi si deve intendere che i termini decorrano, comunque, dall'effettiva conoscenza da parte del delegato del provvedimento di delega.

[94] L'art. 591-*bis*, ultimo comma, c.p.c. li prevede dopo ogni esperimento di vendita. Il Giudice dell'esecuzione a Verona in provvedimento circolarizzato ai delegati ha specificato in 5 gg. dallo svolgimento dell'asta, il termine entro cui depositare tali rapporti riepilogativi. In alcune ordinanze è ancora fissato comunque un riepilogo ogni 6 mesi (previsto dall'originaria formulazione del d.l. n. 79 del 2012 che aveva introdotto il rapporto riepilogativo periodico).
[95] Molto spesso previsto nelle ordinanze di delega (di Roma 30 gg. dalla comunicazione della delega; di Pisa 60 gg. dalla data dell'ordinanza di delega; di Napoli 90 gg. dalla data dell'ordinanza).
[96] Ordinanza di Verona: attualmente 90 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza per la pubblicazione (sul portale e sugli altri strumenti) del primo avviso di vendita.
[97] Nell'ordinanza di Verona è fissato in 60 giorni il versamento del contributo e in 50 giorni la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (termini decorrenti a ritroso dalla data della vendita).
[98] Ad esempio di 30 gg. nell'ordinanza di Verona.
[99] Ordinanza di Bologna.
[100] Ordinanza di Napoli ad esempio 24 mesi dalla data dell'ordinanza (in caso di esito negativo dei tentativi di vendita), 180 gg dall'aggiudicazione in caso di esito positivo dei tentativi di vendita.

Importante segnalare il principio di recente espresso dalla Suprema Corte, sezione III, con pronuncia n. 35855 del 6 gennaio 2022[101] secondo cui «per lo svolgimento delle attività del professionista delegato alla vendita degli immobili pignorati valgono […] i medesimi principi applicabili in caso di termini previsti dalla legge per le attività del Giudice, il mancato rispetto dei quali non determina certamente la preclusione a svolgere quell'attività e/o l'invalidità dell'attività svolta una volta elassi quei termini (almeno in mancanza di una previsione espressa sul punto), rilevando, semmai, esclusivamente sotto il profilo disciplinare e/o deontologico», con la conseguenza che: «laddove il professionista delegato non osservi i termini a lui fissati per lo svolgimento delle operazioni delegate, senza che sussista una causa non imputabile di giustificazione del ritardo, sarà possibile (anzi, doveroso, per il Giudice dell'esecuzione) tenerne conto nella liquidazione del suo compenso e/o ai fini della sua sostituzione (salve altresì le eventuali azioni risarcitorie, in caso di danni arrecati alle parti), ma, fino alla sua eventuale sostituzione, egli avrà il potere e il dovere di proseguire quelle operazioni e le attività comunque svolte, anche tardivamente, saranno processualmente valide».

[101] Cass., ord., sez. III, 6 dicembre 2022, n. 35855: «Il professionista delegato può anche qualificarsi come un "ausiliario", in senso ampio, del Giudice dell'esecuzione, purché sia chiaro che la sua posizione è certamente peculiare, trattandosi di un ausiliario particolarmente qualificato (sovente definito come una sorta di alter ego del Giudice dell'esecuzione), essendo lo stesso incaricato di porre in essere vere e proprie attività di natura giurisdizionale di regola riservate al Giudice, non specifiche attività estranee, o di natura complementare, rispetto all'ordinario esercizio della giurisdizione, in quanto tali specificamente attribuite alla competenza all'ausiliario stesso, come ad esempio avviene per quelle svolte dal CTU o dagli interpreti o, in generale, dagli ausiliari "non qualificati" del Giudice. Indipendentemente dalla corretta definizione della sua posizione, comunque, certamente i termini che sono stabiliti dal Giudice per lo svolgimento delle operazioni del processo esecutivo delegate al professionista ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. non possono ritenersi disciplinati dalle disposizioni valide per i termini processuali (ordinatori o perentori che siano) fissati dal Giudice alle parti ai sensi degli artt. 152 ss. c.p.c. Per lo svolgimento delle attività del professionista delegato alla vendita degli immobili pignorati valgono, invece, i medesimi principi applicabili in caso di termini previsti dalla legge per le attività del Giudice, il mancato rispetto dei quali non determina certamente la preclusione a svolgere quell'attività e/o l'invalidità dell'attività svolta una volta elassi quei termini (almeno in mancanza di una previsione espressa sul punto), rilevando, semmai, esclusivamente sotto il profilo disciplinare e/o deontologico. In caso contrario, d'altra parte, finirebbero per essere impedite, compromesse o quanto meno ritardate, per fatto dell'ufficio, la stessa prosecuzione e/o la definizione del processo, il che contrasterebbe con principi generali di rilievo anche costituzionale (artt. 24, 97 e 111 Cost.) per cui deve essere sempre garantito lo svolgimento dell'attività giurisdizionale, a tutela dei diritti ed interessi legittimi, secondo modalità di efficienza ed in un tempo ragionevole».

Tale principio conferma l'idea che (almeno taluni) termini fissati dal Giudice in ordinanza di delega[102], per così dire organizzativi, abbiano rilievo meramente interno e che la loro eventuale violazione non determini irregolarità o invalidità del procedimento[103].

In ogni caso in cui, nell'imminenza dello scadere dell'unico termine o di uno dei termini indicati nell'ordinanza di delega, le operazioni previste non siano state compiute e non possano esserlo, è bene che il delegato relazioni comunque tempestivamente al Giudice dell'esecuzione sull'attività svolta e sulle cause del ritardo.

6.1. L'applicazione della sospensione feriale ai termini indicati in ordinanza di delega

Quanto alla sospensione dei termini processuali nel *periodo feriale* (articolo 1 della l. n. 742 del 1969), sembra applicabile a tutti i termini previsti per lo svolgimento delle attività da parte del delegato. Spesso tale regime è espressamente previsto in ordinanza di delega[104].

[102] O contenuti in Circolari e Disposizioni generali, richiamate dalle ordinanze stesse.

[103] Si ritiene opportuno in proposito, verificare di volta in volta, quando l'atto è stato compiuto dal delegato oltre il termine indicato dal Giudice dell'esecuzione per il suo svolgimento, se il termine sia stato stabilito dal Giudice dell'esecuzione per scandire l'attività del delegato o se è stato previsto per il compimento di una determinata attività altrimenti espressamente preclusa (ad esempio quando sia la ripetizione o l'interpretazione di termini processuali previsti dalla legge per il compimento di determinata attività a pena di loro nullità). V. A.M. SOLDI, *La vendita delegata dopo le ultime riform*e, cit., nel quale si dava conto delle diverse opinioni: «Diversamente, è controversa la sorte degli atti posti in essere a termine finale già maturato. Nonostante vi sia chi sostiene che, decorso il termine finale, gli atti posti in essere dal delegato siano inefficaci poiché riconducibili ad un soggetto sprovvisto di potere, sembra preferibile la tesi che propende per la ultrattività della delega e per la conseguente operatività dei compiti posti in essere dal delegato dopo la scadenza con conseguente esclusiva rilevanza della condotta del professionista sul piano della revoca dall'incarico». Pensando oggi ai termini legali fissati dall'art. 490 c.p.c. in tema di pubblicità ad esempio e a quelli ulteriori fissati dal Giudice in ordinanza ci permettiamo anche di rinviare a E. GASBARRINI, *Pubblicità e Portale delle Vendite Pubbliche*, cit.; ID., *Pubblicità delle vendite pubbliche e delega delle operazioni*, cit. Si tratta di materia delicata su cui si veda in generale Cass., 25 settembre 2024, n. 25698 e E. FABIANI, *Natura e responsabilità civile del professionista delegato alle operazioni di vendita nell'espropriazione forzata*, cit., ma il tema merita sicuramente ulteriori approfondimenti.

[104] Ordinanza di Verona.

In assenza di indicazioni espresse nell'ordinanza di delega possono ritenersi oggetto di sospensione feriale, a titolo meramente esemplificativo:
– il termine finale per lo svolgimento dell'attività delegata;
– il termine per il primo riepilogo e per i successivi;
– i termini eventualmente fissati per determinate ulteriori attività quali la fissazione di un nuovo esperimento di vendita, il deposito della minuta del decreto di trasferimento o la redazione della minuta del progetto di distribuzione.

Un discorso a parte deve essere fatto, oggi dopo la pronuncia della Cassazione, sez. III, 8 giugno 2022, n. 18421, per il termine fissato in ordinanza di delega per il versamento del saldo del prezzo[105].
Che questo termine rientri in una di quelle condizioni della vendita che debbano restare immutabili per rispettare la parità di trattamento tra gli offerenti e la trasparenza delle operazioni è pacifico[106] ed è pure riaffermato anche dalla citata ultima Cassazione.
Altrettanta consolidata l'opinione secondo cui le esigenze di certezza, legittimità, trasparenza, correttezza ed efficienza che sovrintendono al sistema dell'espropriazione forzata comportano che le parti del procedimento esecutivo (in primo luogo, il debitore esecutato) abbiano sempre pieno interesse a farne

[105] Tra i vari principi di diritto enunciati da Cass., sez. III, 8 giugno 2022, n. 18421 si legge: «3) In tema di vendita forzata, il termine di versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario è di natura sostanziale, in quanto è posto a presidio del relativo *ius ad rem* circa l'emissione del decreto di trasferimento *ex* art. 586 c.p.c., attenendo all'adempimento dell'obbligazione pecuniaria assunta dall'aggiudicatario stesso, attività che non necessita di difesa tecnica, ma che costituisce esecuzione di un atto dovuto e non negoziale; ne consegue che esso non è soggetto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale, *ex* art. 1 della l. n. 742 del 1969».
[106] Cass. n. 11171/2015: «Va data continuità all'orientamento di questa Corte regolatrice, di cui a Cass., sez. un., 12 gennaio 2010, n. 262, a mente del quale la natura perentoria del termine può essere tratta dalla sua funzione, sicché esso può essere perentorio anche in assenza di una sua esplicita qualificazione in tal senso (Cass., 8 febbraio 2006, n. 2787; Cass., 5 marzo 2004, n. 4530), se non altro nel contesto del subprocedimento di vendita, scandito da condizioni di forma, sostanza e tempo che devono non solo essere conoscibili e chiare fin dall'avvio di quello, ma soprattutto rimanere tali e restare ferme per tutto lo sviluppo successivo e fino all'emanazione del decreto di trasferimento, che quel subprocedimento conclude. E, a tutto concedere, la modifica potrà anche aver luogo (come ricorda appunto la richiamata Cass., sez. un., n. 262/2010), ma – deve ora ulteriormente precisarsi – pur sempre prima che la gara abbia inizio: onde evitare il mutamento delle regole a gioco ormai iniziato ed avviato. Infatti, solo in tal modo sono mantenute non solo l'uguaglianza e la parità di condizioni iniziali tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, ma pure l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, quindi, sulla trasparenza, coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte: trasparenza, coerenza ed immutabilità che sole possono scongiurare non solo le reali perturbazioni *ex post* della regolarità della gara stessa e della genuinità del suo esito, ma anche il solo rischio di esse e, così, l'alterazione delle determinazioni di ciascun

valere l'eventuale violazione, mediante opposizione agli atti esecutivi *ex* art. 617 c.p.c., non dovendo dimostrare di aver da ciò subito uno specifico pregiudizio[107].

Quanto, invece, alla sua natura di termine (processuale o sostanziale) al fine di stabilire l'assoggettamento o meno ad eventuale sospensione feriale, la questione sembra tuttora controversa in quanto:
– da una parte, la giurisprudenza a più riprese ne ha affermato il carattere di perentorietà[108] e la conseguente necessità di applicarvi il meccanismo rigoroso della rimessione in termini e non quello della proroga[109], ragionamento pur sempre fatto nell'ambito di termini qualificabili come processuali;
– dall'altra, la recente sentenza Cass., 8 giugno 2022, n. 18421, pur ribadendo la *ratio* della decisione ovvero la necessaria immutabilità delle condizioni della vendita, ha affermato la sottrazione alla sospensione feriale del termine di versamento del prezzo, negandone proprio la natura processuale (sulla base

potenziale offerente circa la sua partecipazione alla gara e quindi dell'accesso dell'indifferenziato pubblico alla medesima».

[107] Tra i vari principi di diritto enunciati da Cass., sez. III, 8 giugno 2022, n. 18421: «4) In tema di vendita forzata, le disposizioni adottate dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita o di delega circa gli adempimenti, le modalità, i termini e, in generale, le condizioni cui l'esperimento di vendita è soggetto sono posti a presidio delle esigenze di certezza, legittimità, trasparenza, correttezza ed efficienza che sovrintendono al sistema dell'espropriazione forzata. Ne consegue che le parti del procedimento esecutivo (in primo luogo, il debitore esecutato) hanno pieno interesse a farne valere l'eventuale violazione, mediante opposizione agli atti esecutivi *ex* art. 617 c.p.c., non dovendo dimostrare di aver da ciò subito uno specifico pregiudizio».

[108] Cass. n. 11171/2015 secondo cui «Va data continuità all'orientamento di questa Corte regolatrice, di cui a Cass., sez. un., 12 gennaio 2010, n. 262, a mente del quale la natura perentoria del termine può essere tratta dalla sua funzione, sicché esso può essere perentorio anche in assenza di una sua esplicita qualificazione in tal senso (Cass. 8 febbraio 2006, n. 2787; Cass. 5 marzo 2004, n. 4530)».

[109] Cass., sez. un., n. 262/2010; Cass. n. 32136/2019 e Cass. n. 18841/2021. Cass. 11171/2015: «Ed è allora l'esigenza di tutela dei terzi, sollecitati dall'ufficio giudiziario con la messa in vendita del bene, come pure della credibilità delle operazioni da quello (direttamente o per delega) espletate, che comporta la perentorietà del termine e lo sottrae alla disponibilità dei soli soggetti del processo esecutivo. Va pertanto fatta applicazione del seguente principio di diritto: nell'espropriazione immobiliare il termine per il versamento del saldo del prezzo da parte di chi si è già reso aggiudicatario del bene staggito va reputato perentorio e non prorogabile, tanto ricavandosi dalla necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, quale appunto il termine di versamento del prezzo: immutabilità di decisiva importanza nelle determinazioni dei potenziali offerenti e quindi del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere – per tutto lo sviluppo della vendita forzata – l'uguaglianza e la parità di condizioni iniziali tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, nonché l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte».

dell'affermazione che anche in ambito sostanziale si può parlare di perentorietà dei termini[110] e che vi sono altri esempi nel processo esecutivo di termini pacificamente considerati sottratti alla sospensione feriale in quanto non processuali[111]).

Segnaliamo, a testimonianza di quanto la questione sia ancora controversa che, a fronte di quanto statuito dalla recente pronuncia della Cassazione, sez. III, 8 giugno 2022[112], in alcune recenti ordinanza di delega[113] è ancora espressamene ribadito che il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita per il versamento del prezzo è soggetto a sospensione del periodo feriale[114].

Qui basti suggerire al professionista delegato che, vista la delicatezza della questione, è assolutamente essenziale ricevere un'indicazione chiara dal proprio Giudice sull'assoggettamento o meno a sospensione feriale del termine di saldo del prezzo e che tale informazione debba essere debitamente pubblicizzata agli offerenti in relazione a ciascun esperimento di vendita.

[110] La pronuncia fa il caso del termine di 8 giorni per denunciare i vizi della cosa compravenduta *ex* art. 1495, comma 1, c.c.

[111] Si fa l'esempio dei termini per il versamento delle rate *ex* art 495 c.p.c., in caso di conversione del pignoramento, caso in cui non si dubita che il termine fissato sia sostanziale e sia sottratto alla sospensione feriale del termine.

[112] In contrasto con quanto in precedenza statuito da Cass. n. 12004/2012 secondo cui: «Il termine per il versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario non ha funzione sostanziale (o essenzialmente tale), atteso che lo stesso si inserisce nel procedimento esecutivo, ma non lo conclude, per costituire il versamento del prezzo adempimento prodromico al trasferimento del bene, da cui la natura processuale del termine di cui si tratta, in quanto inteso a scandire il compimento di atti aventi natura processuale, diretti a concludere la fase del processo esecutivo. Sono nella specie mutuabili le argomentazioni fatte valere nella pronuncia n. 420/1987 che, quanto all'aumento del sesto nell'esecuzione forzata immobiliare, ha ritenuto che si tratta di una fase ulteriore dell'individuazione dell'aggiudicatario, attraverso il proseguimento dell'incanto con le forme della vendita senza incanto, che segna una particolare modalità di svolgimento del processo esecutivo, e che il termine di dieci giorni, entro il quale tale aumento deve esser fatto *ex* art. 584 c.p.c., collocandosi all'interno del processo, assume natura processuale, con la conseguenza che è soggetto alla sospensione prevista per il periodo feriale dalla l. n. 742 del 1969».

[113] Ordinanza di Roma, a proposito del contenuto dell'offerta: «il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale)».

[114] Diversamente da altri Tribunali che hanno ritenuto di adeguarsi alla recente sentenza n. 18421/2022 (ordinanze di Verona, di Firenze, di Milano e di Pisa).

7. Eventuali incoerenze della delega

Il principio, consolidato in materia, ribadito anche dalla pronuncia di Cassazione n.18421 del 2022, è che l'ordinanza di delega deve certamente rispettare il diritto positivo, ma laddove vi si discosti dovrebbe essere tempestivamente impugnata dalle parti, diversamente consolidandosi come *lex specialis* della singola vendita[115].

È, altresì, opinione pacifica che il professionista delegato, in quanto ausiliario del Giudice, non sia parte del processo e resti privo della legittimazione ad impugnare gli atti processuali oltre che «a contraddire o a prendere posizione sulla fondatezza o meno di una opposizione agli atti esecutivi, da chiunque proposta, ciò costituendo un "*vulnus*" alla terzietà dell'ufficio nel suo complesso»[116].
Si suggerisce, pertanto, al professionista delegato, ove le direttive o le istruzioni date in ordinanza di delega non siano ritenute coerenti con l'incarico ricevuto o vi siano difficoltà di loro attuazione o interpretazione, di confrontarsi sempre *in limine* con il proprio Giudice dell'esecuzione, se del caso valutando la rinuncia all'incarico, senza possibilità né di disattendere le istruzioni ricevute né di impugnare la delega.

[115] Cass. n. 18421/2022 enuncia tra gli altri il seguente principio di diritto: «In tema d'espropriazione forzata, il Giudice dell'esecuzione, nel fissare le condizioni di vendita, può esercitare i poteri discrezionali che la legge implicitamente o esplicitamente gli attribuisce, nel rispetto delle disposizioni "minime" cogenti ovvero – ove la legge stessa non disponga diversamente – coniando le regole particolari che ritenga idonee a disciplinare il subprocedimento liquidatorio (ad es., in tema di pubblicità dell'avviso *ex* art. 490 c.p.c., contenuto dell'offerta, entità della cauzione, ecc.). Qualora, tuttavia, il Giudice dell'esecuzione disponga *contra legem*, costituisce onere delle parti interessate – ferma restando l'eventuale responsabilità disciplinare del Giudice stesso – proporre tempestivamente opposizione agli atti esecutivi *ex* art. 617 c.p.c. avverso il provvedimento illegittimo, pena la sua inoppugnabilità, la necessità di darvi pedissequa attuazione (in attuazione del principio di immutabilità delle condizioni di vendita, fatta salva l'eventuale revoca o modifica prima dell'esperimento di vendita stesso), nonché l'impossibilità di impugnare il successivo decreto di trasferimento, non potendo farsi valere l'invalidità derivata in caso di mancata reazione processuale avverso l'atto presupposto, salvo che l'opponente abbia incolpevolmente ignorato l'esistenza di quest'ultimo».

[116] Cass., sez. III, ord., 19 maggio 2022, n. 16219 «In tema di espropriazione immobiliare, il professionista delegato, quale ausiliare del Giudice, partecipa alla giurisdizione nei limiti di quanto previsto dall'ordinanza di delega *ex* art. 591-*bis* c.p.c. ed è, pertanto, privo di legittimazione a contraddire o a prendere posizione sulla fondatezza o meno di una opposizione agli atti esecutivi, da chiunque proposta, ciò costituendo un "*vulnus*" alla terzietà dell'ufficio nel suo complesso».

8. La marginalizzazione della vendita con incanto

Prima di procedere nella descrizione delle attività che il professionista delegato è tenuto a compiere nella fase della liquidazione e delle relative operazioni delegate, sembra doveroso spiegare perché, nell'ambito di questo percorso operativo, la maggior attenzione è stata prestata alle operazioni di vendita secondo il modello della vendita senza incanto, riservando solo alcuni scarsi cenni all'originario modello della vendita con incanto (peraltro ben descritto nell'originario percorso operativo nella precedente edizione di cui si ripropongono alcune parti).

A fronte di un articolo 591-*bis*, comma 3, c.p.c. che ai nn. 2, 3, 4, 6, 8 e 9 parla sia di vendita senza che di vendita con incanto[117], è pacifico che, a partire dalla riformulazione[118] degli articoli 503 (nella parte dedicata all'espropriazione forzata in generale) e 569 (nella parte dedicata all'espropriazione forzata immobiliare) del codice di procedura la vendita con incanto sia stata marginalizzata.
Secondo l'art. 503 c.p.c.: «La vendita forzata può farsi con incanto o senza, secondo le forme previste nei capi seguenti», ma «L'incanto può essere disposto solo quando il Giudice ritiene probabile che la vendita con tale modalità abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568 […]».
Secondo l'art. 569, comma 3, ultimo periodo, c.p.c.: «Il Giudice provvede ai sensi dell'articolo 576 solo quando ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568».

La vendita con incanto può dirsi, secondo una certa opinione, di fatto abrogata nella misura in cui la valutazione che la norma sottintende sia impossibile o di rarissima verifica[119].

Va, inoltre, precisato che la formulazione attuale del terzo comma dell'art. 569 c.p.c. è da molti interpretata nel senso che la valutazione sottesa dalla

[117] Chi ha vissuto le varie riforme che si sono succedute dal 2005 ad oggi sa bene che si è passati da un modello base che era la vendita con incanto ad un altro modello ibrido, quello con doppio esperimento di vendita senza e con incanto, per approdare all'attuale modello della vendita senza incanto con la riformulazione dell'art. 503 e dell'art. 569 c.p.c. vigente dal 11 novembre 2014.
[118] Vigente dal 11 novembre 2014 di cui al d.l. 12 settembre 2014, n. 132.
[119] Cass., 8 giugno 2022, n. 18421.

norma possa comunque spettare al solo Giudice delegante e sia sottratta alla competenza fisiologica del professionista delegato.

Il concetto è esplicitato in molte ordinanze di delega che con varie formulazioni escludono espressamente il potere del delegato di disporre la vendita con incanto[120].

In considerazione della rilevanza prevalente (se non assoluta) del primo modello di vendita (quello senza incanto) sul secondo (quello con incanto), questo percorso operativo tratterà prioritariamente delle operazioni di vendita senza incanto, dedicando solo un breve capitolo a quelle con incanto.

9. La (nuova) vendita diretta. Rinvio.

Tra le plurime innovazioni apportate all'esecuzione forzata dalla cd. riforma Cartabia (d.lgs. n. 149 del 2022) di grande rilevanza, specie nella prospettiva notarile, oltre che dal punto di vista sistematico, è l'introduzione nel nostro ordinamento di un istituto processuale inedito, disciplinato dagli artt. 568-*bis* e 569-*bis* c.p.c., qualificato come "vendita diretta".

La grande rilevanza di ordine sistematico dell'intervento effettuato dal legislatore risiede nella valorizzazione di nuovi modelli di vendita coattiva

[120] Ordinanza di Roma: «visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo; Dispone la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona […] Delega il compimento delle operazioni di vendita al professionista […]»; ordinanza di Pisa: «Ritenuto di dover procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 571 c.p.c., non apprezzandosi, allo stato, i presupposti di cui all'art. 569, comma 3, ultimo periodo, c.p.c. per disporre la vendita con incanto […] Dispone […]»; ordinanza di Napoli: «[…] considerato che, sulla scorta della documentazione in atti, sussistono i presupposti per autorizzare la vendita del compendio pignorato e che, nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; […] Autorizza la vendita del compendio pignorato nei termini di seguito indicato […]». Mentre talune ordinanze, in controtendenza rispetto a questo prevalente orientamento, attribuiscono al delegato questa possibilità, v. l'ordinanza di Vibo Valentia secondo cui: «22. ove la vendita senza incanto vada deserta, il professionista delegato provvederà alla fissazione di nuova vendita ai sensi dell'art. 591 c.p.c., disponendo la vendita con incanto solo se ritenga che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.» e dà alcune indicazioni in merito allo svolgimento dell'incanto. In tal senso anche l'ordinanza di Savona.

– differenti da quella disciplinata dal codice del '40 – nonché nel ricorso, analogamente a quanto già avvenuto in sede di procedure concorsuali, all'atto pubblico notarile quale possibile alternativa rispetto al decreto di trasferimento emesso dal Giudice[121].
Ci riferiamo alla previsione di cui all'ultimo comma dell'art. 569-*bis* c.p.c. secondo cui: «Su istanza dell'aggiudicatario, il Giudice autorizza il trasferimento dell'immobile mediante atto negoziale e ordina, contestualmente alla trascrizione di quest'ultimo, la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie ai sensi dell'articolo 586. Il notaio stipulante trasmette copia dell'atto al cancelliere o al professionista delegato, che provvedono al deposito nel fascicolo della procedura».

In questo percorso operativo, anche per motivi di spazio e tempo, si è scelto di non trattare la sequenza[122] della vendita diretta, ovvero il caso in cui il debitore proponga non oltre i dieci giorni prima dell'udienza *ex* art. 569 c.p.c. un'istanza per l'acquisto dell'immobile (o di uno degli immobili) pignorato, offrendo un prezzo non inferiore al valore indicato nella relazione di stima.

Le particolarità del procedimento sono molte e uno degli aspetti maggiormente rilevanti riguarda proprio l'atto di trasferimento finale.

Si rinvia, nel merito, a quanto già pubblicato dal Notariato in materia[123] nonché alle istruzioni pubblicate sui siti di taluni Tribunali[124], limitandosi in questa sede a segnalare che, ai sensi dei commi dodici e tredici del vigente art. 591-*bis* c.p.c.[125], il professionista delegato, ricorrendo i presupposti della vendita diretta, potrà essere incaricato:

---

[121] Così testualmente E. FABIANI – L. PICCOLO, *La vendita diretta nell'espropriazione immobiliare*, in *FNN – Focus e novità normative*, Novità (N) 11 luglio 2023. V. S. FAZZARI, *Vendita fallimentare e atto notarile*, Studio CNN 31-2018/E, in *www.notariato.it*.
[122] Possibile e alternativa a quella tipica e fisiologica della vendita forzata senza e con incanto.
[123] A.M. SOLDI, *La vendita delegata dopo le ultime riform*e, cit.; E. FABIANI – L. PICCOLO, *La vendita diretta nell'espropriazione immobiliare*, cit.
[124] Alcuni Tribunali hanno dedicato istruzioni e modelli per la gestione dell'eventuale fase di vendita diretta. V. Tribunale di Roma con oltre 10 modelli di provvedimenti tipo da adottare.
[125] Si legge ai commi dodici e tredici: «Quando il Giudice dell'esecuzione provvede a norma dell'articolo 569-*bis*, quarto comma, al professionista sono delegate la riscossione del prezzo e le operazioni di distribuzione del ricavato, nonché le operazioni indicate ai numeri 10), 11) e 12) del terzo comma. Si applicano, in quanto compatibili, i commi dal settimo all'undicesimo.
Quando il Giudice dell'esecuzione provvede a norma dell'articolo 569-*bis*, quinto comma, al professionista sono delegate le operazioni di cui alla medesima disposizione, nonché la

– (solo) delle operazioni di riscossione del prezzo, di trasferimento e di distribuzione, successive al provvedimento di aggiudicazione che vien pronunciato dal Giudice, in esito ad una sequenza procedimentale che si svolge avanti a lui, nel caso di cui all'art. 569-*bis*, comma 4, c.p.c.;
– anche delle operazioni di fissazione della vendita e svolgimento del relativo esperimento (inclusa l'aggiudicazione al miglior offerente), oltre che di quelle successive di riscossione del prezzo, di trasferimento e di distribuzione, nel caso di cui all'art. 569-*bis*, comma 5, c.p.c.

deliberazione sulle offerte e lo svolgimento della gara, la riscossione del prezzo e le operazioni di distribuzione del ricavato. Al professionista sono, altresì, delegate le operazioni indicate ai numeri 2), 5), 10), 11), 12) e 13) del terzo comma. Si applicano, in quanto compatibili, i commi dal quarto all'undicesimo».

CAPITOLO V

Le attività preliminari alla fissazione della vendita

Sommario: 1. Premessa. – 2. Il rapporto riepilogativo iniziale. – 3. La comunicazione dell'ordinanza di vendita al gestore della vendita telematica (e l'acquisizione della relativa accettazione e dichiarazione). – 4. L'apertura del conto corrente intestato alla procedura. – 5. I controlli di tipo processuale. – 5.1. L'individuazione del creditore procedente e il controllo della sussistenza e della permanenza del titolo esecutivo. – 5.1.1. Il controllo di procedibilità in caso di pignoramento di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche. – 5.1.2. Il controllo delle clausole vessatorie nei titoli costituiti da decreto ingiuntivo. – 5.1.3. Il controllo dell'effettiva erogazione della somma mutuata (il caso del contestuale deposito su conto vincolato nella disponibilità dell'istituto mutuante). – 6. Il controllo di notifiche precedenti alla vendita – 6.1. Il controllo delle notifiche ai creditori iscritti *ex* art. 498 c.p.c. – 6.2. Il controllo della notifica al sequestrante di cui all'art. 156 disp. att. c.p.c. o ad altri soggetti per estensione del disposto di cui all'art. 498 c.p.c. o per esigenze di tutela del contraddittorio. – 6.3. Altri casi di controllo di mancata integrazione del contraddittorio. – 7. Il controllo del mancato svolgimento dell'udienza di verifica *ex* art. 499 c.p.c. – 8. La richiesta al creditore procedente della somma disposta dal Giudice a titolo di fondo spese per la gestione delle spese di pubblicità e della piattaforma telematica. – 9. Il controllo di corrispondenza tra beni pignorati, beni periziati e beni delegati. – 10. Il controllo della titolarità dei beni e della documentazione depositata *ex* articolo 567 c.p.c. – la continuità delle trascrizioni – il regime patrimoniale dell'esecutato. – 11. L'attuale identificazione catastale dei beni e l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie. – 12. L'esistenza e permanenza dei diritti reali minori. – 13. La particolare disciplina di cui all'art. 2812 c.c. (i diritti reali minori la cui costituzione sia trascritta dopo l'iscrizione di ipoteca) – possibili criticità. – 14. L'esistenza di un diritto di abitazione *ex* art. 540 c.c. a favore del coniuge superstite.– 15. L'esistenza e/o trascrizione di diritto di assegnazione della casa familiare *ex* art. 337-*sexies* c.c. – 16. Il controllo dello stato in vita del titolare di un diritto reale minore opponibile. – 17. I diritti di servitù a favore o contro il fondo oggetto di vendita forzata. – 18. Il controllo di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attività edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico che resteranno a carico dell'acquirente e di quelli che risulteranno inopponibili all'acquirente. – 19. Le formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati. – 20. Le indicazioni urbanistiche ai fini della loro menzione in avviso e l'acquisizione del CDU di cui all'articolo 30 del TUE – 21. Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (l'esistenza in particolare di contratti registrati in data antecedente al pignoramento). – 22. L'individuazione delle condizioni di vendita (determinate in ordinanza di delega). – 23. Conclusioni in merito alle attività preliminari alla fissazione della vendita.

1. Premessa

La fase preliminare alla fissazione della vendita e alla redazione del relativo avviso è particolarmente delicata in quanto destinata, oltre che alla definizione di quello che sarà l'oggetto della vendita e del trasferimento in favore di terzi, anche al controllo da parte del professionista dei presupposti per procedere nell'attività delegata nel suo complesso.

Il professionista delegato è tenuto in tale fase a compiere sia attività esecutive pratiche (quali l'apertura del conto corrente intestato alla procedura o l'inoltro di comunicazioni operative al creditore procedente) che attività di verifica e controllo, interloquendo sia con il proprio Giudice (ove opportuno) che fisiologicamente con le parti e gli ausiliari del processo.

Quanto alle verifiche e ai controlli preliminari che il delegato è tenuto ad effettuare, prima di fissare la data della vendita:
– alcuni possono considerarsi impliciti nella stessa attività di definizione del contenuto dell'avviso di vendita, secondo lo schema legale della delega di cui all'art. 591-*bis* c.p.c. (pensiamo al controllo di corrispondenza tra beni pignorati, beni periziati e beni per i quai sia stata depositata la documentazione *ex* art. 567 c.p.c. o al controllo sul contenuto minimo dell'ordinanza di delega in merito a quegli elementi e a quelle condizioni della vendita su cui il Giudice è tenuto a dare indicazioni e di cui al precedente capitolo),
– altri, per così dire interpretativi delle disposizioni di legge e dell'incarico, attuativi e di dettaglio (pensiamo al controllo sulla continuità delle trascrizioni nel ventennio, alla richiesta di verifica di uno stato in vita in caso di vendita del diritto di usufrutto, ecc.) o funzionali all'ordinato svolgimento della procedura (pensiamo alla verifica della sussistenza originaria e/o della permanenza del titolo esecutivo in capo al creditore procedente), sono solitamente esplicitati nella singola ordinanza di delega o, più opportunamente, in istruzioni e circolari generali adottate dal singolo Ufficio[1] e dipendono dalla ricostruzione del ruolo e dei compiti che si intendono affidare al delegato[2].

[1] In alcuni uffici giudiziari le deleghe specificano tutti i controlli preliminari (insiti o meno nella funzione delegata) che il Giudice ritiene di affidare al professionista (v. ordinanze di Verona, di Mantova, di Pisa), mentre in altri uffici nessuna traccia di questi controlli preliminari è contenuta nell'ordinanza di delega e le istruzioni ai delegati sono contenute invece in circolari o in altri provvedimenti generali (v. Tribunale di Roma e di Torino). Talvolta le circolari o istruzioni generali adottate dall'Ufficio sono richiamate dalla singola ordinanza di delega, talaltra (pur non richiamate) sono comunque pubblicate sui siti di ciascun Tribunale; altre volte ancora

Dall'esame delle prassi in essere nei vari Tribunali esaminati è risultato che questi controlli, quando espressamente previsti, possono talvolta rappresentare, di fatto, una vera e propria rinnovazione di attività normativamente già spettanti ad altri ausiliari, se non addirittura allo stesso Giudice[3].
Il controllo della completezza della documentazione *ex* art. 567 c.p.c., ad esempio,

---

l'Ufficio circolarizza i provvedimenti generali presso gli Ordini perché li diffondano ai propri iscritti; altre volte ancora sono i Giudici delle esecuzioni a circolarizzare in modo informale presso i professionisti (che abbiano ricevuto deleghe nell'anno ad esempio a Verona) i propri provvedimenti come "precedenti", al fine di condividere prassi ed orientamenti. Sull'infungibilità dell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita e sui provvedimenti di carattere generale dei Tribunali v. E. FABIANI – L. PICCOLO, *La vendita telematica nelle procedure esecutive e concorsuali nella prassi dei Tribunali*, Studio CNN 18-2019/E, in *www.notariato.it*, in particolare par. 11.2. Quanto alle circolari e alle istruzioni adottate dal Presidente di sezione si riporta qui per comodità il testo dell'art 47-*quater* dell'ordinamento giudiziario (R.d. 30 gennaio 1941, n. 12): «Attribuzioni del presidente di sezione. Il presidente di sezione, oltre a svolgere il lavoro giudiziario, dirige la sezione cui è assegnato e, in particolare, sorveglia l'andamento dei servizi di cancelleria ed ausiliari, distribuisce il lavoro tra i Giudici e vigila sulla loro attività, curando anche lo scambio di informazioni sulle esperienze giurisprudenziali all'interno della sezione. Collabora, altresì, con il presidente del Tribunale nell'attività di direzione dell'ufficio».

[2] Quanto più sintetica sarà la delega tanto più il professionista delegato nella sua attività sostitutiva di quella del Giudice dovrà fare affidamento sulla propria competenza e tenere conto degli orientamenti interpretativi delle singole disposizioni consolidati a livello nazionale, se non alle prassi in uso nel singolo distretto di appartenenza, ma pur sempre relazionando al Giudice delegante e interloquendo con lui nei casi dubbi. Quanto più estesa e di dettaglio sarà la delega (per così dire esaustiva) quanto più sarà possibile un'interpretazione restrittiva dei compiti del delegato e limitata a quanto espressamente ivi previsto.

[3] Ad esempio pensiamo al controllo sulla sussistenza del titolo esecutivo o sull'avvenuta notifica *ex* art. 498 c.p.c. che è un controllo di procedibilità spettante d'ufficio al Giudice prima dell'autorizzazione alla vendita. D'altronde acutamente si legge nel *Vademecum per lo svolgimento delle esecuzioni immobiliari ad uso dei professionisti delegati*, Tribunale di Torino (pubblicato sul sito del Tribunale di Torino), al par. 5, che: «L'art. 591-*bis* c.p.c., nell'individuare il contenuto dell'attività del delegato, rinvia continuamente alle norme che, nel codice di rito, disciplinano la fase della vendita, senza e con incanto. V'è infine una norma di portata generale e di chiusura, contenuta nel terzo comma, secondo cui "nell'avviso di cui all'articolo 570 è specificato che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di cui al primo comma". In altri termini, il professionista delegato assorbe e unifica nella sua figura: a) le attività, a contenuto più o meno latamente decisorio, altrimenti spettanti al Giudice; b) le attività d'ordine e di verbalizzazione che spettano al cancelliere e al personale di cancelleria. Da tali elementi testuali può chiaramente evincersi che il procedimento avanti al delegato è stato strutturato, dal punto di vista procedurale, ricalcando il modello dell'espropriazione immobiliare davanti al GE, con una sostanziale analogia tra le attività dell'uno e dell'altro».
Da questo punto di vista è fisiologico che il professionista sia invitato a ricontrollare i presupposti di procedibilità in ipotesi già verificati in occasione dell'autorizzazione alla vendita.

spetta fisiologicamente già all'esperto stimatore (art. 173-*bis* disp. att. c.p.c.) e, a seguito della recente riforma Cartabia, anche al custode in collaborazione con il primo (art. 559 c.p.c.), ma viene, comunque, spesso richiesto nuovamente anche al professionista delegato alla vendita che è fisiologicamente incaricato di verificare la corrispondenza tra il diritto pignorato e le risultanze ipocatastali in atti (in particolare quando le funzioni di custode e delegato alla vendita siano distinte)[4].

Sebbene sia testuale la differenza di adempimenti spettanti al custode e al professionista delegato alla vendita[5], vuoi la circostanza che i soggetti scelti a rotazione per l'uno o l'altro incarico debbano comunque tutti essere iscritti nel medesimo elenco di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. (e quindi in un certo senso sono tra loro intercambiabili per requisiti) vuoi la lievitazione degli incarichi ulteriori che i Giudici di fatto affidano a entrambi questi ausiliari, si sono determinate prassi secondo cui molte delle attività ulteriori e di controllo che qui andremo esplicitando (come preliminari alla fissazione della vendita) vengono affidate indifferentemente al custode[6] o al delegato e a volte ad entrambi in sequenza successiva[7].

Qui basti precisare e ricordare al professionista delegato, che si appresti a dare esecuzione all'incarico ricevuto, quanto già visto nel precedente capitolo a proposito del contenuto della delega, ovvero che:
– l'ordinanza di delega e le disposizioni in essa contenute, quando non impugnate nei termini di cui all'opposizione *ex* art. 617 c.p.c.[8], si stabilizzano[9];

[4] Così presso il Tribunale di Roma, di Bologna, di Verona, di Firenze, tra gli altri.
[5] La conservazione e amministrazione dei beni pignorati, l'assistenza alla loro vendita, la loro liberazione dei beni *ex* artt. 559 e 560 c.p.c., oggi anche il controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. per il custode; lo svolgimento delle operazioni di vendita descritte dall'art. 591-*bis* c.p.c., per il delegato.
[6] In alcuni casi (Tribunale di Roma) si assiste anche ad uno spostamento a favore del custode di attività che fisiologicamente sembrerebbero dover spettare al delegato (è il caso della pubblicità che viene affidata al gestore della vendita su impulso del custode, che è anche tenuto a coordinarsi con il delegato, sia prima che dopo il loro espletamento, con la previsione di doppi controlli).
[7] Ad esempio provvedimenti di nomina di Verona, in relazione al controllo sulla presenza di clausole abusive a tutela del consumatore, su cui di seguito.
[8] Ricordiamo in proposito che il termine per proporre l'opposizione agli atti esecutivi da parte dei legittimati all'impugnazione decorre dalla conoscenza legale o di fatto dell'atto o di quello successivo dallo stesso presupposto (momento che, in caso di opposizione oltre i 20 giorni dalla pronuncia, deve essere allegato e dimostrato da chi voglia far valere la contestazione. V. Cass., sez. VI, ord., 27 luglio 2017, n. 18723).
[9] Anche se *ultra* o *contra legem* secondo Cass., 8 giugno 2022, n. 18421 «In tema d'espropriazione

– le stesse risultano comunque vincolanti per il delegato che, tra l'altro, non è neppure legittimato alla loro formale contestazione in qualità di ausiliario[10] (in quanto non è parte del procedimento esecutivo);
– il mancato rispetto di istruzioni contenute nell'ordinanza di delega o in altri provvedimenti dell'ufficio (pubblicati o debitamente portati a conoscenza dei delegati) può presentare aspetti delicati[11]:
• sotto il profilo del rapporto fiduciario con il delegante (fino a determinare la revoca della delega e la possibile cancellazione dall'elenco),
• sul piano di un eventuale irregolarità/invalidità degli atti[12],

---

forzata, il Giudice dell'esecuzione, nel fissare le condizioni di vendita, può esercitare i poteri discrezionali che la legge implicitamente o esplicitamente gli attribuisce, nel rispetto delle disposizioni "minime" cogenti ovvero – ove la legge stessa non disponga diversamente – coniando le regole particolari che ritenga idonee a disciplinare il subprocedimento liquidatorio (ad es., in tema di pubblicità dell'avviso *ex* art. 490 c.p.c., contenuto dell'offerta, entità della cauzione, ecc.). Qualora, tuttavia, il Giudice dell'esecuzione disponga *contra legem*, costituisce onere delle parti interessate – ferma restando l'eventuale responsabilità disciplinare del Giudice stesso – proporre tempestivamente opposizione agli atti esecutivi *ex* art. 617 c.p.c. avverso il provvedimento illegittimo, pena la sua inoppugnabilità, la necessità di darvi pedissequa attuazione (in attuazione del principio di immutabilità delle condizioni di vendita, fatta salva l'eventuale revoca o modifica prima dell'esperimento di vendita stesso), nonché l'impossibilità di impugnare il successivo decreto di trasferimento, non potendo farsi valere l'invalidità derivata in caso di mancata reazione processuale avverso l'atto presupposto, salvo che l'opponente abbia incolpevolmente ignorato l'esistenza di quest'ultimo».

[10] Cass, sez. III, ord., 19 maggio 2022, n. 16219 «In tema di espropriazione immobiliare, il professionista delegato, quale ausiliare del Giudice, partecipa alla giurisdizione nei limiti di quanto previsto dall'ordinanza di delega *ex* art. 591-*bis* c.p.c. ed è, pertanto, privo di legittimazione a contraddire o a prendere posizione sulla fondatezza o meno di una opposizione agli atti esecutivi, da chiunque proposta, ciò costituendo un "*vulnus*" alla terzietà dell'ufficio nel suo complesso».

[11] Cass., sez. III, 25 settembre 2024, n. 25698, in tema di responsabilità del professionista delegato, il cui tenore potrebbe comportare in futuro l'adozione di ordinanze sempre più dettagliate e la riduzione di fatto dello spazio di autonomia decisionale del professionista delegato nella risoluzione delle singole difficoltà pratiche (nonostante la sempre maggiore competenza e preparazione richiesta allo stesso), anche inducendo il professionista a presentare ricorso *ex* art. 591-*ter*, anziché risolvere le singole difficoltà pratiche in autonomia.

[12] In quanto, come da ultimo ribadito da Cass., sez. III, 08 giugno 2022, n. 18421: «In tema di vendita forzata, le disposizioni adottate dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita o di delega circa gli adempimenti, le modalità, i termini e, in generale, le condizioni alle quali l'esperimento di vendita è soggetto sono posti a presidio delle esigenze di certezza, legittimità, trasparenza, correttezza ed efficienza che sovrintendono al sistema dell'espropriazione forzata, sicché le parti del procedimento esecutivo hanno pieno interesse a farne valere la violazione mediante opposizione agli atti esecutivi *ex* art. 617 c.p.c., non essendo tenuti altresì a dimostrare di aver subito uno specifico pregiudizio». Da questo punto di vista è apprezzabile la scelta di alcuni Tribunali, ad evitare equivoci tra prescrizioni dettate per ragioni organizzative interne (e inerenti il rapporto fiduciario tra delegante e delegato) e vere e proprie condizioni della vendita (la

• ai fini di un'eventuale responsabilità del professionista delegato verso i terzi[13];
– i termini stabiliti dal Giudice per lo svolgimento delle operazioni del processo esecutivo delegate al professionista ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. come statuito dalla recente pronuncia di Cassazione n. 35855/2022, «non possono ritenersi disciplinati dalle disposizioni valide per i termini processuali (ordinatori o perentori che siano) fissati dal Giudice alle parti ai sensi degli artt. 152 ss. c.p.c. Per lo svolgimento delle attività del professionista delegato alla vendita degli immobili pignorati valgono, invece, i medesimi principi applicabili in caso di termini previsti dalla legge per le attività del Giudice, il mancato rispetto dei quali non determina certamente la preclusione a svolgere quell'attività e/o l'invalidità dell'attività svolta una volta elassi quei termini (almeno in mancanza di una previsione espressa sul punto), rilevando, semmai, esclusivamente sotto il profilo disciplinare e/o deontologico»[14].
«Laddove il professionista delegato non osservi i termini a lui fissati per lo

cui violazione infici la stessa), di dedicare appositi e distinti provvedimenti o circolari alle prime (che restano atti interni dell'ufficio) e inseriscono nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e delega solo le seconde (in quanto destinate alla pubblicazione insieme all'avviso di vendita, ad esempio si veda Tribunale Roma). Sono estremamente sintetiche nell'indicazione circa i controlli preliminari alla fissazione della vendita anche l'ordinanza di Napoli, quella di Milano, e quella di Vibo Valentia.

[13] V. Cass., sez. III, 25 settembre 2024, n. 25698, nella quale, rigettando la richiesta del ricorrente, si disattendono anche le conclusioni del procuratore generale sulla ricostruzione del sistema dei rapporti tra Giudice dell'esecuzione e professionista delegato quale comportante l'esercizio pieno di funzioni giudiziarie o giurisdizionali in capo al delegato e nella quale si legge che: «la legge processuale, come modificata a decorrere dall'anno 1998, si limita a prevedere la delegabilità di un novero, invero assai ampio di atti del processo esecutivo, che resta diretto dal Giudice dell'esecuzione, giusta la previsione dell'art. 484, comma 1, c.p.c., ferma restando che l'imputazione degli atti fa capo sempre all'ufficio giudiziario nel suo complesso (cfr. in termini sembra potersi leggere Cass., 19 maggio 2022, n. 16219 Rv. 664904 – 01), cosicché l'eventuale azione di risarcimento danni per violazione commesse nell'esercizio dell'attività giurisdizionale dovrà essere comunque rivolta nei confronti dell'ufficio giudiziario, qualora esso sia collegiale, ovvero del singolo Giudice persona fisica […] e non nei confronti del professionista delegato, che potrà essere chiamato a rispondere in via ordinaria, per colpa o dolo, ai sensi dell'art. 2043 c.c., qualora ne sussistano i presupposti, ossia quando i suoi atti sono stati posti in essere al di fuori dello schema legale e non possano essere ricondotti in alcun modo al legittimo esercizio della delega». V. E. FABIANI, *Natura e responsabilità civile del professionista delegato alle operazioni di vendita nell'espropriazione forzata*, Studio CNN 67-2024/PC, in *www.notariato.it*. Il tema è estremamente delicato e merita sicuramente ulteriori approfondimenti.

[14] Cass., sez. III, n. 35855/2022, che prosegue: «In caso contrario, d'altra parte, finirebbero per essere impedite, compromesse o quanto meno ritardate, per fatto dell'ufficio, la stessa prosecuzione e/o la definizione del processo, il ché contrasterebbe con principi generali di rilievo anche costituzionale (artt. 24, 97 e 111 Cost.) per cui deve essere sempre garantito lo svolgimento dell'attività giurisdizionale, a tutela dei diritti ed interessi legittimi, secondo modalità di efficienza ed in un tempo ragionevole».

svolgimento delle operazioni delegate, senza che sussista una causa non imputabile di giustificazione del ritardo, sarà possibile (anzi, doveroso, per il Giudice dell'esecuzione) tenerne conto nella liquidazione del suo compenso e/o ai fini della sua sostituzione (salve altresì le eventuali azioni risarcitorie, in caso di danni arrecati alle parti), ma, fino alla sua eventuale sostituzione, egli avrà il potere e il dovere di proseguire quelle operazioni e le attività comunque svolte, anche tardivamente, saranno processualmente valide».

Fatta questa premessa, andiamo ora con ordine ad esaminare ciascuna singola attività che, più o meno esplicitata nell'incarico di delega, il delegato è tenuto a compiere preliminarmente alla fissazione della data per il primo esperimento di vendita e alla predisposizione e pubblicazione del suo avviso, che è anche il primo atto a rilevanza esterna della sequenza procedimentale liquidatoria affidatagli (preso in considerazione come conclusivo di fase anche ai fini della liquidazione del compenso del professionista delegato dal d.m. 15 ottobre 2015, n. 227)[15].

2. Il rapporto riepilogativo iniziale

L'art. 591-*bis*, ultimo comma, c.p.c. nella sua attuale formulazione, prevede che entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita[16] (che è anche quella di delega) il professionista delegato depositi un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte.
Si tratta di termine previsto espressamente da norma di rango primario e ripetuto nella gran parte delle ordinanze esaminate.

[15] Interessante quanto si legge nel *Vademecum* cit. del Tribunale di Torino, par. 5 secondo cui da alcuni elementi testuali (art. 591-*bis*, comma 4, c.p.c.) può chiaramente evincersi che il procedimento avanti al delegato è stato strutturato, dal punto di vista procedurale, ricalcando il modello dell'espropriazione immobiliare davanti al Giudice, con una sostanziale analogia tra le attività dell'uno e dell'altro. «In particolare, il generico richiamo alle operazioni di vendita implica che alle udienze di comparizione delle parti avanti al GE corrispondano, nella procedura delegata, delle "comparizioni" davanti al professionista che – pur non potendo essere definite vere e proprie "udienze" – ne mantengono comunque, nella sostanza, struttura e funzione. Analoghe considerazioni valgono per le decisioni che il professionista deve adottare nel corso della procedura: esse, infatti, non rivestono la forma – ordinanza o decreto – dei provvedimenti del Giudice, ma di fatto, pur trattandosi di semplici "atti", secondo la definizione contenuta nell'art. 591-*ter* c.p.c., ne condividono contenuto e finalità».
[16] Si tratta di PEC inoltrata dalla cancelleria all'indirizzo PEC del professionista delegato risultante

Non esistono attività che per espressa previsione normativa debbano essere compiute nei primi 30 giorni dalla delega, ma la gran parte delle ordinanze di delega e/o le istruzioni generali, adottate dai Giudici delle esecuzioni, indicano termini (solitamente più brevi dei 30 giorni fissati dal codice per il riepilogo) per compiere determinate attività[17] che, pertanto, andranno poi riferite nella prima relazione del professionista.

Alcune ordinanze specificano su cosa il professionista debba relazionare in questo primo documento[18].

In ogni caso, anche laddove manchino indicazioni specifiche, è naturale che il professionista riferirà nel primo riepilogo dei controlli e delle attività fino a quella data effettivamente svolti.
Immaginiamo a titolo esemplificativo:
– la comunicazione dell'ordinanza di vendita al gestore della vendita telematica e l'acquisizione della relativa accettazione e dichiarazione di cui all'art. 10, comma 2, del d.m. n. 32 del 2015[19];
– l'attivazione e apertura del conto corrente intestato alla procedura nel caso di

dal REGINDE (ai sensi dell'art. 16, commi 4, 6 e 7 e 8 del d.l. n. 179 del 2012, ancora vigente e dell'art. 136 c.p.c. in quanto applicabile nella sua attuale formulazione).

[17] Ad esempio l'apertura del conto corrente intestato alla procedura, la richiesta dell'acconto sui propri compensi o del fondo spese pubblicità disposti in delega al creditore procedente. Talvolta il termine del primo riepilogo coincide con quello fissato per il deposito del primo avviso di vendita (ordinanza di Roma).

[18] Ad esempio ordinanza di Firenze, la quale indica dettagliatamente i controlli che il delegato è tenuto ad effettuare e su cui deve relazionare con il primo riepilogo, ovvero: «che la notifica del pignoramento si è perfezionata; che il bene pignorato è esattamente individuabile dalla lettura dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione e che il debitore esecutato è titolare del diritto pignorato in forza di titolo di acquisto trascritto in suo favore; che il debitore ha ricevuto la comunicazione dell'ordinanza di fissazione dell'udienza di cui all'art. 569, comma primo, c.p.c. (o che, in mancanza, è comunque comparso all'udienza); che il creditore procedente è munito di valido titolo esecutivo; che i creditori iscritti hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c.; che sono stati esattamente individuati i comproprietari; che i comproprietari hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 599 c.p.c. o che (in caso di vendita dell'intero eseguita in seno ad un giudizio di divisione) gli stessi sono stati ritualmente citati in giudizio con la notifica dell'atto di citazione; la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. […]»

[19] L'art. 10, comma 2, d.m. n. 32 del 2015 dispone che :«Il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, o un suo procuratore, sottoscrive una dichiarazione dalla quale risulti che il gestore non si trova in conflitto d'interesse con la procedura. La dichiarazione è portata a conoscenza del Giudice al momento dell'accettazione dell'incarico». Molte ordinanze prevedono che sia il delegato ad acquisire la dichiarazione del gestore.

vendita telematica, per poterne inserire l'Iban in avviso di vendita, in funzione del versamento delle cauzioni[20], e/o per il versamento di un fondo spese per la gestione delle pubblicità, ove previsto[21];
– la richiesta al creditore procedente della somma disposta dal Giudice a titolo di acconto sul compenso e/o di quella eventualmente disposta a titolo di fondo spese per la gestione delle spese di pubblicità e/o di gestione della piattaforma telematica[22];
– i controlli richiesti in delega ed eventualmente già compiuti in merito ad atti processuali che abbiano preceduto la delega o in merito ai beni da porre in vendita (pensiamo all'acquisizione di un CDU aggiornato quando quello acquisito dall'esperto sia scaduto nei casi di cui all'art. 30 TUE o al controllo della completezza della documentazione depositata *ex* art. 567 c.p.c. o alla verifica di congruità e coerenza dei documenti in atti).
Nulla esclude che, già in esito a questi primi controlli e in occasione della scadenza del termine, il professionista richieda chiarimenti o integrazioni della delega (ad esempio, laddove siano state omesse condizioni della vendita ritenute di esclusiva competenza del Giudice)[23] a mezzo di un ricorso *ex* art. 591-*ter* c.p.c.[24] o sia già in grado di depositare il primo avviso di vendita[25].

3. La comunicazione dell'ordinanza di vendita al gestore della vendita telematica (e l'acquisizione della relativa accettazione e dichiarazione)

L'art. 10, comma 2, del d.m. n. 32 del 2015 prevede che «Il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, o un suo procuratore, sottoscrive una

[20] Nel caso in cui sia previsto il versamento della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura. V. *Istruzioni e specifiche integrative dell'ordinanza di delega* del Tribunale di Roma novembre 2023 pubblicate sul sito del Tribunale. Ma in alcuni Tribunali il versamento delle cauzioni nella vendita telematica è effettuato su un conto corrente aperto dal gestore della vendita.
[21] Così l'ordinanza di Pisa (su unico conto corrente); l'ordinanza di Napoli (su apposito conto corrente distinto per le spese di pubblicità). Mentre le ordinanze di Mantova e di Verona ad esempio, pur prevedendo il fondo spese pubblicità, non specificano ove debba essere versato.
[22] *Istruzioni e specifiche integrative dell'ordinanza di delega* del Tribunale di Roma novembre 2023 pubblicate sul sito del Tribunale; ordinanza di Napoli, ordinanza di Pisa.
[23] Come le modalità di pubblicità o quelle telematiche o la nomina del gestore della vendita. Si rinvia a quanto visto nel precedente capitolo IV.
[24] L'ordinanza di Milano, ad esempio, prevede che, in esito alle attività svolte e ai controlli effettuati, il delegato possa depositare la relazione di primo riepilogo come istanza da porre in visione al Giudice in caso di criticità.
[25] Come previsto fisiologicamente nell'ordinanza di Roma, che fissa il termine per il deposito del primo avviso di vendita in 30 giorni (ovvero coincidente con quello del primo riepilogo).

dichiarazione dalla quale risulti che il gestore non si trova in conflitto d'interesse con la procedura. La dichiarazione è portata a conoscenza del Giudice al momento dell'accettazione dell'incarico».

Un po' tutte le ordinanze di delega esaminate, nel prescrivere la vendita in modalità telematica e nominare il gestore, specificano sempre che sia il delegato a comunicare al gestore della vendita telematica, entro un determinato termine[26], la sua nomina e ad acquisirne l'accettazione unitamente alla dichiarazione di cui sopra.

4. L'apertura del conto corrente intestato alla procedura

L'apertura di un conto corrente intestato alla procedura su cui versare le somme ricavate dalla vendita, destinate ad essere distribuite, è sempre stata necessaria nell'attuazione della delega nel suo complesso, ma la sua attivazione preliminare alla fissazione della vendita è necessaria nella vendita telematica per il versamento delle cauzioni delle offerte telematiche[27] (e salvo che non sia stato previsto ed autorizzato dal Giudice il versamento delle cauzioni su un unico conto corrente attivato dallo stesso gestore dell'asta telematica)[28].

[26] Ordinanza di Roma : «il gestore nominato – non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento – dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 (n.r. comma 2) del d.m. n. 32 del 2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore. La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto "deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione *ex* art. 10 n. 2 d.m. n. 32 del 2015"». Ordinanza di Verona: «Sarà cura del delegato informare della nomina il gestore della vendita telematica entro 15 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento ed acquisirne l'accettazione contenente la dichiarazione di cui all'art. 10, comma 2, d.m. n. 32 del 2015 e a depositarle unitamente al primo avviso di vendita. In mancanza della dichiarazione di cui all'art. 10, comma 2, d.m. n. 32 del 2015, il delegato non potrà fissare la vendita e dovrà riferirne al GE». Anche l'ordinanza di Mantova prevede il termine di 15 gg. per il delegato per la comunicazione al gestore dell'incarico e ulteriori 10 gg. per acquisirne l'accettazione.

[27] Per indicarne l'Iban già in avviso di vendita. Istruzioni specifiche integrative dell'ordinanza di delega del Tribunale di Roma (novembre 2023) pubblicate sul sito del Tribunale, ma anche modello di avviso di vendita adottato dal Tribunale di Verona.

[28] È il caso della prassi organizzativa adottata dal Tribunale di Vibo Valentia che, infatti, prevede in ordinanza di delega che: «avvenuta l'aggiudicazione, il gestore della vendita provvederà senza ritardo ad accreditare, tramite bonifico bancario, le somme versate quale cauzione dagli offerenti non aggiudicatari che abbiano presentato offerta nelle forme di cui agli artt. 12 ss. d.m.

L'apertura del conto corrente intestato alla procedura è inoltre necessaria quando lo disponga la delega anche ad altri fini, ad esempio per il versamento di un fondo spese per la pubblicità[29].

Quanto all'individuazione dell'istituto bancario presso cui aprire il conto corrente, sebbene l'art. 591-*bis*, comma 9, c.p.c. parli di deposito delle somme versate dall'aggiudicatario «presso una banca o su un conto postale indicati dal Giudice», si registrano prassi differenziate:
– in alcuni casi i Giudici (o le istruzioni generali del singolo Tribunale) individuano uno o più istituti presso i quali il delegato è autorizzato ad aprire il conto[30],
– in altri casi l'ordinanza di delega rimette espressamente al delegato la scelta della banca di appoggio[31].

5. I controlli di tipo processuale

Contestualmente alla necessaria istruttoria per la definizione dell'avviso di vendita (del suo oggetto e delle sue condizioni) su cui di seguito, il professionista delegato risulta onerato anche di una serie di controlli di tipo procedurale[32] che

n. 32 del 2015, detratte le sole spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00), sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme stesse sono state prelevate; provvederà, altresì, ad accreditare le somme versate a titolo di cauzione dell'aggiudicatario, detratte le sole spese di bonifico, sul conto corrente o libretto di deposito della procedura aperto dal professionista delegato». Ma anche dal Tribunale di Napoli nella cui ordinanza si legge a proposito dell'offerta telematica: «[…] la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente Iban […] dell'importo della cauzione».

[29] In tal senso l'ordinanza di Pisa e di Napoli, mentre in altri distretti il Giudice pur disponendo il versamento del fondo spese lascia al professionista autonomia nella sua gestione.

[30] Presuppone l'appoggio ad un istituto convenzionato l'ordinanza di Roma; la rotazione tra due istituti convenzionati quella di Firenze; l'alternativa tra alcuni istituti bancari individuati «oppure altri istituti di credito, previa autorizzazione da richiedersi al Giudice» quella di Napoli.

[31] Ad esempio ordinanza di Genova. L'ordinanza di Verona, tra le altre, lascia la scelta al delegato: «previa negoziazione o in base alle migliori condizioni economiche-contrattuali disponibili sul mercato».

[32] Spettanti al delegato, come figura sostitutiva di quella del Giudice nelle operazioni delegate, in quanto relative alla stessa procedibilità del suo operato: Si legga Tribunale di Torino, *Vademecum per lo svolgimento delle esecuzioni immobiliari ad uso dei professionisti delegati*, pubblicato sul sito del Tribunale, par. 4 : «I controlli e le valutazioni del Giudice non sono naturalmente a prova

possono anche essere espressamente e dettagliatamente contenuti in ordinanza di delega[33].

Si tratta di controlli di tipo processuale relativi ad attività che dovrebbero essersi già svolte correttamente prima dell'autorizzazione alla vendita[34]:
– controllo sull'esistenza del titolo esecutivo (mentre quello sulla permanenza del titolo esecutivo riguarda la fase di liquidazione nel suo procedere anche successivo),
– controllo sull'avvenuta corretta notifica *ex* art. 498 c.p.c. agli iscritti non intervenuti dell'avviso di pignoramento o *ex* art. 569 c.p.c. dell'udienza per l'autorizzazione alla vendita o dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e delega,

---

di errore: può accadere, ad es., che il procedente sia privo di titolo esecutivo, sia stato omesso un avviso necessario *ex* artt. 498 o 158 disp. att. c.p.c., a seguito di migliori verifiche presso la Conservatoria dei Registri immobiliari l'immobile risulti in proprietà (o gravato di diritti reali a favore) di terzi non pignorati etc. Se ricorre una situazione siffatta, il delegato ha il dovere di darne pronta segnalazione al GE, mediante lo strumento del ricorso *ex* art. 591-*ter*» e sulla natura dell'attività delegata più avanti al par. 5: «L'art. 591-*bis* c.p.c., nell'individuare il contenuto dell'attività del delegato, rinvia continuamente alle norme che, nel codice di rito, disciplinano la fase della vendita, senza e con incanto. V'è infine una norma di portata generale e di chiusura, contenuta nel terzo comma, secondo cui "nell'avviso di cui all'articolo 570 è specificato che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di cui al primo comma". In altri termini, il professionista delegato assorbe e unifica nella sua figura: a) le attività, a contenuto più o meno latamente decisorio, altrimenti spettanti al Giudice; b) le attività d'ordine e di verbalizzazione che spettano al cancelliere e al personale di cancelleria».

[33] Presso il Tribunale di Roma e Torino i controlli da effettuare e le istruzioni dell'operatività preliminare alla fissazione della vendita non sono inserite in ordinanza di delega ma in Istruzioni generali pubblicate sul sito del Tribunale (pensiamo alla problematica delle clausole vessatorie). L'ordinanza di Verona prevede invece i controlli processuali richiesti: sull'esistenza e permanenza del titolo esecutivo, in particolare nel caso di rilievo di clausole vessatorie, sulle notifiche effettuate dal creditore, ecc. Nel caso di Milano o Vibo Valentia le ordinanze di delega non prevedono controlli processuali preliminari e non sono state reperite neanche istruzioni ufficiali pubblicate in tal senso. Come rilevato in premessa la mancata indicazione espressa non significa che non vi siano doveri di controllo di procedibilità impliciti, ma solo che il delegato ha una maggiore autonomia nell'individuarli.

[34] Non è questa la sede per verificare quali di questi controlli debbano ritenersi impliciti nell'esecuzione della delega e quali, invece, risultino veri e propri ulteriori incarichi e con quali conseguenze sull'operatività del professionista. Tema delicato meritevole di approfondimento, su cui si veda anche in generale la recente sentenza di Cass., sez. III, 25 settembre 2024, n. 25698 ed E. FABIANI, *Natura e responsabilità civile del professionista delegato alle operazioni di vendita nell'espropriazione forzata*, cit.

– controllo della ritualità della comunicazione *ex* art. 599 c.p.c. ai contitolari del diritto pignorato,
– controllo sull'avvenuta udienza di verifica dei crediti *ex* art. 499 c.p.c.,
– controllo sulla correttezza delle notifiche a parte esecutata e al debitore in caso di espropriazione *ex* art. 602 ss. c.p.c.

A questa prima casistica si aggiungono i controlli e le verifiche che i vari uffici richiedono ai delegati relativamente all'applicazione di normative nuove o interpretazioni nuove (*revirement* giurisprudenziali) di normative preesistenti, che intervengano nel corso della liquidazione dei beni dopo il conferimento della delega.

Gli uffici hanno spesso opinioni diverse in merito all'applicabilità di una normativa nuova o di un *revirement* giurisprudenziale ad una liquidazione già autorizzata[35].
Pensiamo ad alcuni casi di recente propostisi che possono essere esemplificativi della competenza richiesta al delegato:
– il caso di pignoramento di beni di edilizia residenziale pubblica finanziati con risorse dello Stato per il quale è intervenuta la disciplina di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378[36], della l. n. 178 del 2020, quando gli enti interessati non siano stati avvisati[37],
– il caso del decreto ingiuntivo basato su contratto scritto tra professionista e consumatore per i quale non sia stata effettuata la verifica di esclusione di vessatorietà delle clausole in esso contenute,
– il caso sollevato dalla sentenza di Cassazione n. 12007 del 3 maggio 2024, sull'inidoneità a reggere l'esecuzione, in qualità di titolo esecutivo, del mutuo ipotecario con erogazione e quietanza delle somme e loro contestuale deposito su conto vincolato (oggi risolto a seguito dell'intervento delle sezioni unite)[38].

[35] E, quando anche ritengano che se ne debba tenere conto, possono circoscriverne la rilevanza alle sole procedure per cui non sia stata ancora dichiarata l'aggiudicazione (applicando una sorta di principio generale di preservazione della stabilità dell'aggiudicazione).
[36] Il comma 378, che ha dato adito alle maggiori difficoltà interpretative, è stato dichiarato incostituzionale con sentenza Corte Cost. n. 217/2024. Si veda (con le dovute valutazioni in ordine all'abrogato comma 378) A. CRIVELLI – E. GASBARRINI, *Immobili di edilizia residenziale pubblica e vendita forzata (la nuova disciplina dell'art. 1, commi 376, 377, 378 e 379 della legge 178 del 2020)*, Studio CNN 31/E, in *www.notariato.it*.
[37] I vari uffici si sono orientati diversamente in merito all'applicabilità dei commi 376, 377, 378 (quest'ultimo oggi dichiarato incostituzionale) della l. n. 178 del 2020 alle procedure per cui fosse già stata autorizzata la vendita.
[38] Anche in questo caso alcuni uffici si erano allineati alla Cass., 3 maggio 2024, n. 12007, altri

5.1. L'individuazione del creditore procedente e il controllo della sussistenza e della permanenza del titolo esecutivo

Il professionista delegato è tenuto, innanzitutto ad accedere al fascicolo telematico ed acquisire tutte le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico, a partire dall'individuazione del creditore procedente.

Il creditore "procedente" può essere naturalmente lo stesso originario creditore pignorante[39], ma potrebbe anche essere un creditore, intervenuto successivamente, munito di titolo esecutivo, che intenda dare impulso e sostenere le eventuali spese in sostituzione dell'originario (quello che all'udienza fissata *ex* art. 569 c.p.c., ha chiesto di procedersi alla vendita)[40].

Il delegato deve, innanzitutto, individuarlo per richiedere i vari versamenti previsti in delega a suo carico (solitamente il versamento di un acconto al professionista delegato, in alcuni casi anche il versamento di un fondo spese pubblicità e/o comunque il versamento del contributo dovuto per le pubblicazioni sul Portale delle Vendite Pubbliche).

Il delegato deve anche rilevare tempestivamente il caso in cui il creditore "attuale procedente" (ovvero colui che ha chiesto di procedersi alla vendita nell'udienza *ex* art. 569 c.p.c. e che è stato onerato dal Giudice delle varie spese della vendita) rifiuti espressamente di effettuare o, comunque, di fatto non effettui (nonostante la richiesta del delegato e l'eventuale fissazione di un termine) i versamenti di somme disposte nell'ordinanza di delega per lo svolgimento delle operazioni delegate.

In tali casi, alcune ordinanze danno indicazioni al delegato nel senso di rimettere gli atti al Giudice per i provvedimenti opportuni, altre ordinanze chiedono

---

no. Oggi Cass., sez. un., 6 marzo 2025, n. 5968, ha risolto la questione sollevata precisando e chiarendo che, anche in caso di contestuale deposito delle somme erogate su un conto corrente vincolato (al verificarsi di determinate condizioni), sussista comunque il titolo esecutivo.

[39] Il creditore pignorante è il creditore procedente per antonomasia, il suo titolo esecutivo regge l'intera espropriazione. Il difetto originario di titolo esecutivo comporta (salvo il caso di riunione con altro pignoramento retto da altro titolo), travolge l'intero processo e va rilevato d'ufficio.

[40] O altro creditore che nel corso anche della liquidazione intenda sostituirsi ad altro creditore nel sostenere le spese. Il caso classico è quello dell'esecuzione inizialmente intrapresa da un creditore chirografo cui subentri nel dare impulso successivamente il creditore ipotecario chiamato ad intervenire *ex* art. 498 c.p.c.

al delegato, prima di rimettere al Giudice per gli eventuali provvedimenti, di verificare la eventuale esistenza di altri creditori muniti di titolo esecutivo, idoneo a sorreggere l'esecuzione in corso, che siano disposti a sostenere le spese in sostituzione del "procedente" e:
– in caso positivo (autonomamente[41] o previo ricorso al Giudice) proseguire nelle operazioni,
– in mancanza, rimettere gli atti al Giudice per i provvedimenti opportuni[42].

Quanto alla esistenza originaria e alla permanenza del titolo esecutivo, qui basti ricordare al delegato che:
– l'esistenza e/o la permanenza del titolo esecutivo deve riguardare il complessivo compendio immobiliare pignorato e posto in vendita[43];
– l'inesistenza o assenza originaria del titolo esecutivo è rilevabile d'ufficio ed è idonea a travolgere il procedimento[44], salva l'ipotesi di riunione (anteriore al rilievo) con altra procedura retta da altro pignoramento sui medesimi beni e sorretta da altro idoneo titolo esecutivo[45];
– la caducazione successiva del titolo esecutivo[46], invece, (anch'essa rilevabile d'ufficio e idonea a travolgere il procedimento) non impedisce all'esecuzione

[41] Così sembrerebbe dalle istruzioni contenute in ordinanza di delega di Verona (tra l'altro) a proposito del pagamento del contributo previsto per la pubblicazione sul portale delle Vendite Pubbliche: «Si fa quindi onere al Delegato di segnalare agli eventuali altri creditori l'omesso versamento e di chiederne la surroga per il pagamento».
[42] Qui basti ricordare che, in difetto di altri creditori, muniti di titolo esecutivo, il mancato ottemperamento ad un adempimento ordinato dal Giudice o ad un termine fissato (per l'ordinato svolgimento del procedimento) può portare anche alla chiusura anticipata del processo.
[43] Quindi se il lotto è costituito da beni appartenenti a soggetti diversi o in comproprietà a soggetti distinti, il titolo esecutivo deve sussistere e permanere durante tutta la liquidazione nei confronti di ciascun soggetto.
[44] Fin da Cass., sez. III, 28 giugno 2012, n. 10875.
[45] V. Cass, sez. III, 07 febbraio 2025, n. 3172: «In tema di esecuzione forzata, l'accertamento giudiziale della mancanza del diritto di procedere *in executivis* da parte del creditore procedente, per originario difetto di titolo esecutivo, impone al Giudice dell'esecuzione – in assenza di pignoramento successivo *ex* art. 493 c.p.c. da parte di altro creditore titolato – di rilevare d'ufficio l'improcedibilità del processo esecutivo anche in caso di inerzia del debitore». Già Cass., sez. III, ord., 27 luglio 2022, n. 23477: «In tema di espropriazione forzata, nel caso in cui, alla data del pignoramento, il credito azionato sia inesistente, l'originaria mancanza del diritto di procedere all'esecuzione determina l'invalidità di tutti gli atti esecutivi, essendo irrilevante il successivo, eventuale deposito di un atto d'intervento fondato su un diverso credito (dello stesso pignorante o di terzi)», Cass., sez. VI, 22 giugno 2017, n. 15605 e Cass., sez. III, 28 giugno 2012, n. 10875.
[46] Pensiamo al caso di riforma in appello di una sentenza di condanna, ad esempio, o alla sentenza di opposizione che caduchi il decreto ingiuntivo, ma anche alla sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo esecutivo.

di proseguire nel caso in cui nel medesimo procedimento sia nel frattempo intervenuto (prima della riforma o caducazione) un creditore munito di titolo esecutivo idoneo a sorreggerlo[47];
– l'eventuale chiusura anticipata del procedimento, in tali casi, non travolge l'aggiudicazione eventualmente già dichiarata[48];
– si ritiene implicito nell'incarico conferito che il professionista delegato, qualora venga a conoscenza di circostanze idonee a far dubitare della esistenza originaria o della permanenza del titolo esecutivo nei confronti dell'unico

[47] Cass., sez. un., 07 gennaio 2014, n. 61: «Nel processo di esecuzione, la regola secondo cui il titolo esecutivo deve esistere dall'inizio alla fine della procedura va intesa nel senso che essa presuppone non necessariamente la continuativa sopravvivenza del titolo del creditore procedente, bensì la costante presenza di almeno un valido titolo esecutivo (sia pure dell'interventore) che giustifichi la perdurante efficacia dell'originario pignoramento. Ne consegue che, qualora, dopo l'intervento di un creditore munito di titolo, sopravviene la caducazione del titolo esecutivo comportante l'illegittimità dell'azione esecutiva intrapresa dal creditore procedente, il pignoramento, se originariamente valido, non è caducato, bensì resta quale primo atto dell'iter espropriativo riferibile anche al creditore titolato intervenuto, che anteriormente ne era partecipe accanto al creditore pignorante». E anche «Nel processo di esecuzione forzata, al quale partecipino più creditori concorrenti, le vicende relative al titolo esecutivo del creditore procedente (sospensione, sopravvenuta inefficacia, caducazione, estinzione) non possono ostacolare la prosecuzione dell'esecuzione sull'impulso del creditore intervenuto il cui titolo abbia conservato la sua forza esecutiva. Tuttavia, occorre distinguere: a) se l'azione esecutiva si sia arrestata prima o dopo l'intervento, poiché nel primo caso, non esistendo un valido pignoramento al quale gli interventi possano ricollegarsi, il processo esecutivo è improseguibile; b) se il difetto del titolo posto a fondamento dell'azione esecutiva del creditore procedente sia originario o sopravvenuto, posto che solo il primo impedisce che l'azione esecutiva prosegua anche da parte degli interventori titolati, mentre il secondo consente l'estensione in loro favore di tutti gli atti compiuti finché il titolo del creditore procedente ha conservato validità». Cass., sez. III, ord., 02 agosto 2023, n. 23654: «Nel processo di esecuzione forzata le vicende (sospensione, sopravvenuta inefficacia, caducazione, estinzione) relative al titolo esecutivo azionato dal creditore procedente, posto a base di un pignoramento in origine valido ed efficace, non travolgono la posizione dei creditori intervenuti titolati e, cioè, non ostacolano la prosecuzione della procedura ad iniziativa dell'interventore munito di idoneo ed efficace titolo, a prescindere dal compimento di un pignoramento successivo, a meno che l'intervento non sia stato effettuato dopo la pronuncia della caducazione del titolo del procedente o dell'arresto dell'azione esecutiva». In tal senso in motivazione anche Cass., sez. III, 7 febbraio 2025, n. 3172.

[48] Cass., sez. un., 28 novembre 2012, n. 21110: «Il sopravvenuto accertamento dell'inesistenza di un titolo idoneo a giustificare l'esercizio dell'azione esecutiva non fa venir meno l'acquisto dell'immobile pignorato, che sia stato compiuto dal terzo nel corso della procedura espropriativa in conformità alle regole che disciplinano lo svolgimento di tale procedura, salvo che sia dimostrata la collusione del terzo col creditore procedente. In tal caso, tuttavia, resta salvo il diritto dell'esecutato di far proprio il ricavato della vendita e di agire per il risarcimento dell'eventuale danno nei confronti di chi, agendo senza la normale prudenza, abbia dato corso al procedimento esecutivo in difetto di un titolo idoneo».

esecutato o anche di solo uno o alcuni tra gli esecutati (in caso di loro pluralità), debba riferirne immediatamente al Giudice per gli eventuali provvedimenti[49].

Applicazioni pratiche particolari di questo controllo, che il professionista sia richiesto di effettuare, si possono rendere necessarie anche a seguito dell'entrata

[49] In modo esplicito v., tra le altre, ordinanza di Pisa, di Verona, di Roma e per Tribunale di Roma anche *Istruzioni e specifiche per il professionista delegato* (febbraio 2025). Si segnala, inoltre, che rientrano nel controllo sull'esistenza di un titolo esecutivo idoneo anche quelli richiesti dalle varie ordinanze sulla legittimazione del creditore (nel caso molto frequente di cessione dei crediti in blocco disciplinata dall'art. 58 TUB). Sull'onere del creditore di documentare la cessione e l'inclusione del credito azionato nel suo oggetto si vedano, tra le altre, le seguenti sentenze: Cass., sez. I, 24 giugno 2024, n. 17262 («Come si è invero già osservato da questa Corte, in relazione ad analoga vertenza […] in rapporto agli effetti della cessione dei crediti in favore di […], va inizialmente osservato che nel disciplinare la cessione "in blocco" di beni e rapporti giuridici l'art. 58, comma 2, TUB prescrive che "la banca cessionaria dà notizia dell'avventa cessione mediante iscrizione nel Registro delle imprese e pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana"; il successivo comma 4 aggiunge che "nei confronti dei debitori ceduti gli adempimenti pubblicitari producono gli effetti indicati dall'art. 1264 del codice civile", in particolare, dunque, dispensando, il cedente dal notificare la cessione al debitore ceduto nelle forme ordinarie. Si tratta di una disciplina che, prevedendo la sostituzione della notifica individuale con la pubblicazione di un avviso, è derogatoria rispetto a quella ordinariamente prevista per la cessione del credito e del contratto, e trova giustificazione principalmente nell'oggetto della cessione – costituito, come detto, oltre che da intere aziende o rami di azienda, da interi "blocchi" di beni, crediti e rapporti giuridici, individuati non già singolarmente, ma per tipologia sulla base di caratteristiche comuni, oggettive o soggettive – e nel conseguente gran numero dei soggetti interessati. E tuttavia sull'esatta portata di questa disciplina, anche per tacitare ricorrenti riserve, in passato affioranti anche nella giurisprudenza di questa Corte, è bene intendersi, perché è certo vero che ai fini di dimostrare la titolarità del credito in capo al cessionario è sufficiente la produzione dell'avviso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale recante l'indicazione per categorie dei rapporti ceduti in blocco, senza che occorra una specifica enumerazione di ciascuno di essi, ma occorre pure rammentare, come ancora si è avvertito di recente (Cass., sez. I, 29 febbraio 2024, n. 5478) che una cosa è l'avviso della cessione – necessario ai fini dell'efficacia della cessione – un'altra la prova dell'esistenza di un contratto di cessione e del suo contenuto; di conseguenza la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale esonera sì la cessionaria dal notificare la cessione al titolare del debito ceduto, ma, se individua il contenuto del contratto di cessione, non prova l'esistenza di quest'ultima ovvero, più specificamente, non dispensa la parte che agisca, affermandosi successore a titolo particolare del creditore originario, in virtù di un'operazione di cessione in blocco secondo la speciale disciplina di cui all'art. 58 TUB, dall'onere di dimostrare l'inclusione del credito medesimo in detta operazione, in tal modo fornendo la prova documentale della propria legittimazione sostanziale, salvo che il resistente non l'abbia esplicitamente o implicitamente riconosciuta. In caso di contestazione, quindi, spetta pur sempre al cessionario fornire la prova dell'essere stato il credito di cui si controverte compreso tra quelli compravenduti nell'ambito dell'operazione di cessione in blocco, giacché in ogni fattispecie di cessione di crediti il fondamento sostanziale della legittimazione attiva è legato, per il cessionario, alla prova dell'oggetto della cessione».

in vigore di una nuova normativa o a seguito di *revirement* giurisprudenziali su determinate interpretazioni di norme già vigenti, in particolare laddove il Tribunale di riferimento dia istruzioni in tal senso.

Pensiamo a tre ipotesi che possono essere esemplificative della complessità del controllo talora richiesto al delegato sul titolo esecutivo e che sono state oggetto di attenzione di recente:
– il primo caso, a seguito della normativa entrata in vigore il 1 gennaio 2021 di cui all'art. 1 commi 376, 377 e 378[50] della l. n. 178 del 31 gennaio 2020, sulle procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;
– il secondo caso, a seguito di recenti pronunce della Corte di giustizia europea cui è seguita la pronuncia della nostra Corte di Cassazione a sezioni unite n. 9479/2023, in merito al caso in cui sia mancata una effettività della tutela del consumatore anteriore all'azione esecutiva e alla costituzione del titolo esecutivo;
– il terzo, alla ribalta delle corti di merito, a seguito della pronuncia della sezione terza della Cassazione 3 maggio 2024, n. 12007 a proposito della qualifica ed efficacia di titolo esecutivo dell'atto notarile di mutuo con erogazione della somma e sua contestuale restituzione alla banca mutuante, mediante deposito su conto del medesimo istituto finanziatore con svincolo condizionato al verificarsi di determinate condizioni.

Sono casi esemplari che possono ben rappresentare la delicatezza dei compiti affidati al professionista delegato, quando nel corso dello svolgimento dell'incarico, intervengano modifiche del sistema normativo di riferimento o dell'interpretazione di singole norme che possano impattare sui procedimenti esecutivi in corso.

[50] Il comma 378 è stato di recente dichiarato incostituzionale dalla sentenza Corte Cost. n. 217/2024 in quanto lesivo in maniera irragionevole e sproporzionata del diritto di difesa di cui all'art. 24 Cost.

5.1.1. Il controllo di procedibilità in caso di pignoramento di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche

L'articolato di cui ai commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della l. n. 178 del 2020 ha posto ai Giudici delle esecuzioni e ai professionisti delegati non pochi problemi applicativi sia sotto il profilo soggettivo (se applicabile solo quando esecutata sia la società o cooperativa o consorzio costruttrice o anche nel caso di pignoramento nei confronti del primo o dei successivi assegnatari) che oggettivo (se applicabile solo ai beni di edilizia convenzionata e agevolata con esclusione di quelli realizzati in regime di edilizia sovvenzionata) sia, per quel che qui interessa, in merito alle caratteristiche richieste al titolo azionato (comma 378) per procedere all'esecuzione e alle varie conseguenze processuali in caso di verifica della fattispecie disciplinata[51].

La norma per come era stata formulata era una norma a regime, per definizione applicabile ai procedimenti pendenti[52], e ha posto il problema del tipo di controllo da effettuare e della sua applicabilità alle procedure in corso già in fase liquidativa (se la disciplina fosse applicabile solo prima dell'autorizzazione alla vendita o anche dopo l'autorizzazione alla vendita, ma prima dell'aggiudicazione o anche dopo l'aggiudicazione[53] ma prima del trasferimento a mezzo di decreto).

[51] Sulla questione particolarmente complessa si rinvia a A. CRIVELLI – E. GASBARRINI, *Immobili di edilizia residenziale pubblica e vendita forzata (la nuova disciplina dell'art. 1, commi 376, 377, 378 e 379 della legge 178 del 2020)*, cit., con la precisazione che con sentenza n. 2117/2024 la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità del comma 378 in quanto lesivo in maniera irragionevole e sproporzionata il diritto di difesa di cui all'art. 24 Cost. Da questo punto di vista, mentre nel momento in cui è entrata in vigore la normativa sono state date istruzioni ai delegati (o ai custodi) anche in merito al controllo della natura del credito azionato (se rientrante o no nel comma 378), oggi a regime, a seguito della sua dichiarazione di incostituzionalità, non occorre più un controllo sul titolo azionato dal creditore pignorante.

[52] G.L. BARRECA, *Edilizia residenziale pubblica ed espropriazioni immobiliari*, in *Nel labirinto del diritto – Rivista Giuridica Telematica*, 1-21, 43 ss.

[53] Tribunale di Roma, sez. IV, ord., 22 marzo 2021 est. B. Ferramosca, in una complessa fattispecie in cui alcuni beni erano stati già aggiudicati e altri da vendere ha optato per l'applicabilità della nuova normativa (oltre che dei vincoli delle convenzioni in essere) alle vendite in corso e anche ai beni già aggiudicati, con la previsione per i soggetti già resisi aggiudicatari di documentare la sussistenza dei requisiti di legge previsti per quegli acquisti a tutela delle finalità sociali in alternativa alla revoca dell'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate) in conformità all'opinione espressa in B. FERRAMOSCA – IAPPELLI, *Tutela della finalità sociale dell'edilizia convenzionata e agevolata ed espropriazione immobiliare primo comma dell'art. 1, 376, 377, 378 co. della legge di bilancio 2021*, in *Riv. es. forz.*, 2021, 2.

A seconda dell'interpretazione data nei vari Tribunali, il professionista delegato è stato coinvolto nel controllo dei procedimenti all'epoca pendenti sia in merito al controllo del titolo esecutivo che in merito alle comunicazioni previste a pena di improcedibilità.

Oggi che il comma 378 è stata dichiarato incostituzionale non si pone più alcuna questione in merito al controllo sul titolo esecutivo azionato[54], ma resta la necessità, a regime, del controllo della fattispecie per l'esecuzione degli adempimenti richiesti ai fini della procedibilità dell'esecuzione,
Nella maggior parte dei casi e dei Tribunali, il controllo è affidato all'esperto stimatore[55] (o al custode)[56], ma dal punto di vista del delegato e per quel che qui

[54] Il comma 378 recitava: «Se la procedura ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il Giudice verifica d'ufficio la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. La mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata».

[55] In conformità, tra l'altro, a quanto previsto nelle *Linee Guida del CSM* – Pratica num. 533/VV/2020. *Buone prassi nel settore delle esecuzioni – Aggiornamento Linee guida* (delibera 6 dicembre 2021) par. 4 ove si legge «Appare, poi, opportuno fare riferimento al fatto che, in seguito all'entrata in vigore della l. n. 178 del 2020, allorché il bene staggito consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, occorre procedere ad avvisare gli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili stessi e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente (art.1, comma 376 cit.). Il controllo circa la sussistenza del presupposto, atteso il suo collegamento con la tipologia di intervento edilizio, dovrebbe essere affidato in prima battuta – versandosi in ipotesi di accertamento da compiersi *ex officio iudicis* – all'esperto, il cui quesito dovrà, quindi, essere opportunamente integrato. La prassi maggiormente riscontrata prevede che, ove siano identificati i presupposti ma omessa la comunicazione, il Giudice provveda a disporre quest'ultima a cura del creditore, arrestando, nel frattempo, il progresso del processo esecutivo e fissando un'udienza (eventualmente coincidente con quella di cui all'art. 569 c.p.c.). Per quanto riguarda le procedure instaurate anteriormente all'entrata in vigore della norma (1° gennaio 2021), si applica il comma 377 dell'art. 1 cit., e, pertanto, è possibile intervenire con un meccanismo analogo (comunicazione disposta dal GE a carico del creditore), previa sospensione della procedura e con il limite dell'avvenuta aggiudicazione».

[56] Tribunale di Roma, *Compiti del custode* febbraio 2025, pubblicato sul sito: «[…] 5) Nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche il custode nominato evidenzierà ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura la necessità, al fine di fare procedere l'esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti [Comune di Roma Capitale e ente erogatore del finanziamento (di regola la Regione Lazio)]

interessa, anche se non previsto in delega, è opportuno che lo stesso si relazioni sempre con il proprio Giudice dell'esecuzione nel caso in cui risulti verificata la fattispecie, ma dagli atti processuali non risulta essersene tenuto conto e non sia stato chiamato ad intervenire alcun soggetto interessato.

5.1.2. Il controllo delle clausole vessatorie nei titoli costituiti da decreto ingiuntivo

A seguito di alcune pronunce della Corte di giustizia dell'Unione europea (Grande Sezione, 17 maggio 2022, cause riunite C 639/19, SPV Project 1503, e C-831/19), le sezioni unite della Cassazione (con sentenza 6 aprile 2023, n. 9479) si sono pronunciate per indicare ai propri Giudici il comportamento da tenere (anche in sede esecutiva forzata):
– qualora il titolo esecutivo del procedente sia costituito da decreto ingiuntivo,
– sia stato emesso a favore di professionista e nei confronti di consumatore,
– per un'obbligazione contrattuale,
– se dal tenore del provvedimento non risulti l'avvenuta esclusione di vessatorietà delle clausole contrattuali azionate.

La Corte di Cassazione a sezioni unite, nell'interpretare le pronunce della Corte di giustizia, ha precisato che il controllo richiesto in fase di esecuzione:
– riguarda solo i titoli esecutivi costituiti da decreto ingiuntivo non opposto,
– è da esercitare fino alla vendita o assegnazione del bene.

L'indicazione solitamente prevista nelle varie ordinanze di delega[57] o in istruzioni pubblicate sui siti dei diversi Tribunali[58], appare, invece, più variegata.

---

per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376 e 377 l. n. 178 del 2020».

[57] Ordinanze di Verona, di Firenze e di Pisa, tra le altre.

[58] Tribunale di Torino, *Vademecum* per lo svolgimento delle esecuzioni immobiliari ad uso dei professionisti delegati, par. 4, 8, pubblicato sul sito del Tribunale. Il Tribunale di Roma ha predisposto e pubblicato sul proprio sito non solo le istruzioni (tanto al custode per le procedura in limine che al delegato per quelle già in corso) in merito al controllo sulla sussistenza delle circostanze che determinano un onere di controllo, ma anche una serie di modelli differenziati per l'attività consequenziale. Sul sito del Tribunale di Roma si reperiscono numerosi modelli di istanze e ricorsi da utilizzare nei vari casi prospettabili.

È più o meno sempre previsto che il professionista delegato (o il custode o entrambi) debba:
– verificare i presupposti di applicabilità dei principi e delle indicazioni date dalla pronuncia a sezioni unite (che il debitore sia persona fisica "consumatore" e il creditore un "professionista"; che il credito del procedente sia portato da decreto ingiuntivo non opposto fondato su rapporto contrattuale dal quale non risulti l'esclusione di clausole vessatorie)[59],
– proseguire nelle operazioni di vendita quando vi siano altri creditori muniti di titolo idoneo a sorreggere l'esecuzione[60] e
– non fissare la vendita o, se già fissata, "congelarla", in mancanza di creditori muniti di titolo idoneo a sorreggere l'esecuzione[61],
inoltre, in ogni caso e a seconda delle varie ordinanze o istruzioni:
– segnalare la circostanza al Giudice[62] affinché effettui un'istruttoria e provveda

[59] Ordinanza di Verona, tra le altre: «che il delegato verifichi, laddove il titolo esecutivo del creditore procedente o di uno dei creditori intervenuti sia rappresentato da un decreto ingiuntivo non opposto ed il provvedimento di condanna non contenga nella parte motiva alcuna valutazione circa la natura non vessatoria delle clausole del contratto *ex* art. 33 cod. cons., che: – il decreto ingiuntivo sia stato emesso a favore di un professionista (e, cioè, di un soggetto che abbia contratto l'obbligazione nell'esercizio di un'attività di imprenditore o di professionista quale, ad esempio, di professionista intellettuale o di lavoratore autonomo); – il decreto ingiuntivo sia stato emesso a favore di un consumatore, ovverosia di un soggetto che abbia contratto l'obbligazione per scopi estranei alla sua attività professionale; – il contratto fonte dell'obbligazione inadempiuta sia stato stipulato per iscritto».

[60] In conformità a Cass., sez. III, 20 giugno 2024, n. 17055. Così anche ordinanza di Verona. Si legge nell'ordinanza Pisa: «Nel caso di esecutato "persona fisica-consumatore" il Delegato: a) ove l'unico creditore procedente ovvero tutti i creditori anche intervenuti (tenendo conto che – in caso di intervento ad es. dell'Agenzia delle entrate Riscossione o di un condominio – deve escludersi la ricorrenza della fattispecie in questione) agiscano in base a decreto ingiuntivo non opposto e non contenente la valutazione in merito all'abusività delle clausole contrattuali (*ex* Cass., sez. un., n. 9479/2023) il Delegato verificherà dagli atti di causa se è stato fornito al debitore l'avviso della facoltà di presentare opposizione *ex* art. 650 c.p.c. In caso in cui riscontri la mancanza del suddetto avviso depositerà ricorso al GE *ex* art. 591-*ter* c.p.c. segnalandogli l'indicata circostanza; si asterrà dall'emettere l'avviso di vendita; nel caso di operazioni di vendita in corso, provvederà a "congelare" le offerte pervenute e disporre rinvio (entro il termine di efficacia delle offerte) in attesa del provvedimento del GE. b) nel caso vi siano uno o più creditori i cui titoli non rientrino nelle ipotesi in questione, e pertanto autonomamente in grado di dare impulso alla procedura esecutiva, il Delegato depositerà comunque il ricorso al GE *ex* art. 591-*ter* c.p.c. per segnalargli l'eventuale mancanza dell'avviso relativamente ad uno o più degli altri creditori, ma proseguirà nelle operazioni delegate». Il Tribunale di Roma, oltre a predisporre ampia modulistica per i vari casi, specifica anche doversi trattare di decreto ingiuntivo successivo alla direttiva 93/13/CEE del 5 aprile 1993.

[61] Ordinanza di Verona e di Pisa.

[62] Ordinanza di Verona: «[…] rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione affinché questi, laddove

per una comunicazione al debitore o
– chiedere direttamente al creditore interessato di effettuare un avviso al debitore con la riapertura dei termini per un'eventuale opposizione tardiva a d.i. *ex* art. 650 c.p.c.[63]

In alcuni distretti è richiesto al delegato questo tipo di controllo e di attività:
– non solo in occasione della predisposizione del primo avviso[64] quindi prima della vendita, ma anche successivamente all'aggiudicazione (se del caso) in sede distributiva[65];

---

emerga dal fascicolo processuale che non vi abbia già provveduto, possa svolgere il controllo di cui alla sentenza della Corte di giustizia dell'Unione europea, Grande Sezione, 17 maggio 2022, cause riunite C 639/19, SPV Project 1503, e C-831/19, comunicare alla parte esecutata l'esito del controllo ed informarla della possibilità di proporre l'opposizione tardiva *ex* art. 650 c.p.c. a decreto ingiuntivo soprassedendo, per l'eventualità in cui nel processo esecutivo non vi siano altri creditori intervenuti titolati, alle operazioni di vendita sino allo spirare del termine per l'opposizione tardiva oppure, in caso di sua proposizione, sino alla decisione del Giudice della cognizione ai sensi dell'art. 649 c.p.c.».

[63] Sul punto anche la più recente sentenza della Corte di giustizia europea, sez. IX, 29 febbraio 2024, pubblicata (tra l'altro) anche in *www.inexecutivis.it*, il 22 aprile 2024. V. anche A. BURTI (Giudice del Tribunale di Verona), *Il controllo del Giudice dell'esecuzione sulla vessatorieta' delle clausole contrattuali. Prime riflessioni sulla sentenza della Corte di Giustizia 29 febbraio 2024, C-724/2022*, in *www.inexecutivis.it*, pubblicato in data 09 maggio 2024.

[64] O comunque prima dell'aggiudicazione v. ordinanza di Pisa. Anche Cass., 20 giugno 2024, n. 17055, sembra ribadire il concetto che il controllo ufficioso del Giudice dell'esecuzione subisca il limite dell'avvenuta vendita del bene pignorato: «Ai fini del rispetto del principio di effettività della tutela giurisdizionale dei diritti riconosciuti al consumatore dalla direttiva 93/13/CEE, se l'esecuzione è fondata su un decreto ingiuntivo non opposto e il Giudice del monitorio ha omesso di esaminare l'eventuale abusività delle clausole contenute nel contratto stipulato tra un professionista e un consumatore, la natura abusiva delle pattuizioni contrattuali dev'essere rilevata, anche d'ufficio, dal Giudice dell'esecuzione, ma entro il limite dell'avvenuta vendita del bene (o dell'assegnazione del credito) pignorato, non potendo opporsi all'aggiudicatario vizi del processo esecutivo che non siano stati fatti valere con il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi» e cita Cass., 29 marzo 2023, n. 8911.

[65] *Istruzioni e specifiche per il professionista delegato* febbraio 2025 (Tribunale di Roma) pubblicato sul relativo sito, laddove si specifica a proposito di questi controlli sui titoli costituiti da decreto ingiuntivo nei confronti di consumatore che il delegato: «a) [...] 2) in caso di immobile già aggiudicato, predisporrà la bozza del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice; depositerà, comunque, ricorso *ex* art. 591-*ter* c.p.c. con allegato avviso debitamente compilato (uno per ciascun decreto ingiuntivo non opposto e non motivato) onde consentire al Giudice di adottare i provvedimenti opportuni in vista dell'approvazione del progetto di distribuzione e proseguirà nelle ulteriori attività delegate; 3) in caso di immobile già trasferito, analogamente a quanto indicato al punto che precede, depositerà istanza al Giudice dell'esecuzione con allegato avviso debitamente compilato (uno per ciascun decreto ingiuntivo non opposto e non motivato) e proseguirà nelle ulteriori attività delegate ai fini dell'approvazione del progetto di distribuzione;

– non solo in caso di credito portato da decreti ingiuntivo non opposto, ma anche in caso di credito fondato su titolo esecutivo stragiudiziale[66].

Sembrerebbe ricavarsi dalla lettura di alcune disposizioni pubblicate che, mentre prima dell'aggiudicazione il controllo è funzionale ad evitare il pregiudizio della vendita e, in difetto di altri creditori muniti di titolo idoneo, la stessa vada sospesa, dopo l'aggiudicazione, fermo il diritto dell'aggiudicatario di ottener il trasferimento del bene[67], la segnalazione al debitore sia volta non tanto alla sospensione automatica del procedimento (anche perché si ritiene che una volta venduto il bene non occorra il titolo esecutivo per dare impulso alla prosecuzione), quanto piuttosto a sollecitare l'eventuale contestazione del titolo (anche tardiva) da parte del debitore[68].

5.1.3. Il controllo dell'effettiva erogazione della somma mutuata (il caso del contestuale deposito su conto vincolato nella disponibilità dell'istituto mutuante)

Altro recente caso problematico postosi a seguito della pronuncia di Cassazione del 3 maggio 2024 la n. 12007 (in esito ad opposizione *ex* art. 615 c.p.c. in cui si contestava la qualità di titolo esecutivo dell'atto di mutuo) è stato quello della natura di titolo esecutivo del mutuo con erogazione della somma e contestuale suo deposito su conto vincolato.

---

b) laddove vi siano uno o più creditori i cui titoli non rientrino nelle ipotesi in questione, depositerà immediato ricorso al GE *ex* art. 591-*ter* c.p.c. (secondo il modello "consumatore. 591-*ter* sez. un. 9479 – 2023 più creditori" presente sul sito del Tribunale) allegando allo stesso bozza dell'/degli avviso/i (uno per ciascun decreto ingiuntivo non opposto e non motivato) presente sul sito debitamente compilato in ogni sua parte con i dati richiesti emergenti dal ricorso monitorio e proseguirà nelle operazioni delegate».

[66] Ordinanza di Verona: «che il delegato verifichi, per l'eventualità in cui il titolo esecutivo stragiudiziale sia rappresentato da un contratto concluso tra professionista (creditore procedente o intervenuto) e consumatore (parte esecutata) che non sussistano clausole vessatorie potenzialmente idonee a caducare l'intero titolo esecutivo (tali sono potenzialmente le clausole di cui all'art. 34, comma 2, cod. cons., nonché di cui all'art. 35, comma 1, cod. cons.): nel caso in cui la valutazione possa dare esito positivo rimetterà senza indugio gli atti al Giudice dell'esecuzione per il controllo ufficioso in relazione all'esistenza del titolo esecutivo».

[67] Cass., sez. III, 20 giugno 2024, n. 17055.

[68] Salvo poi verificare di volta in volta le possibili conseguenze dell'eventuale opposizione tardiva *ex* art. 650 c.p.c. sull'espropriazione in corso, quando giunta alla fase distributiva (se sia o meno sospesa l'efficacia esecutiva del decreto ingiuntivo, se siano presenti altri creditori ammessi al concorso o meno, se possa o meno essere disposto un accantonamento delle somme

La Cassazione aveva esplicitato il seguente principio di diritto: «nel caso in cui venga stipulato un complesso accordo negoziale in cui una banca concede una somma a mutuo e la eroghi effettivamente al mutuatario (anche mediante semplice accredito, senza consegna materiale del danaro), ma, al tempo stesso, si convenga altresì che tale somma sia immediatamente ed integralmente restituita dal mutuatario alla mutuante (e se ne dia atto nel contratto) con l'intesa che la stessa sarà svincolata in favore del mutuatario stesso solo al verificarsi di determinate condizioni, benché debba riconoscersi come regolarmente perfezionato un contratto reale di mutuo, deve però escludersi, ai sensi dell'art. 474 c.p.c., che dal complessivo accordo negoziale stipulato tra le parti risulti una obbligazione attuale, in capo al mutuatario, di restituzione della somma stessa (che è già rientrata nel patrimonio della mutuante), in quanto tale obbligazione sorge per volontà delle parti stesse solo nel momento in cui la somma in questione sia successivamente svincolata in suo favore ed entri nuovamente nel suo patrimonio; di conseguenza, deve altresì escludersi che un siffatto contratto costituisca, da solo, titolo esecutivo, essendo necessario un ulteriore atto, necessariamente consacrato nelle forme richieste dall'art. 474 c.p.c. (atto pubblico o scrittura privata autenticata) che attesti l'effettivo svincolo della somma già mutuata (e ritrasferita alla mutuante) in favore della parte mutuataria, solo in seguito a quest'ultimo risorgendo, in capo a questa, l'obbligazione di restituzione di quella somma».

A seguito della pronuncia, in alcuni Tribunali sono state date immediate istruzioni ai professionisti in merito alle procedure già delegate, nel senso di verificare se fosse azionato uno di questi mutui (con contestuale previsione di deposito delle somme erogate su conto corrente vincolato) e in caso positivo rimettere al Giudice per l'eventuale dichiarazione di nullità/improcedibilità per mancanza originaria del titolo esecutivo[69]; in altri Tribunali si è ritenuto di disattendere quanto ritenuto nella Cassazione citata.

La questione si è chiusa, a distanza di un anno, grazie all'intervento delle sezioni unite (Cassazione 6 marzo 2025, n. 5968) con cui si è chiarito che, a fronte di espressa quietanza della somma erogata, l'eventuale deposito su conto vincolato non inficia la qualità di titolo esecutivo del mutuo stesso.

---

spettanti, ecc.). V. A. BURTI, *Il controllo del Giudice dell'esecuzione sulla vessatorieta' delle clausole contrattuali. Prime riflessioni sulla sentenza della Corte di Giustizia 29 febbraio 2024, C-724/2022*, cit.

[69] In quanto l'assenza originaria del titolo esecutivo travolge il procedimento in qualsiasi stato rilevata e può essere evitata solo in presenza di altro pignoramento riunito (a differenza del caso di caducazione o riforma del titolo).

La vicenda è esemplare dell'attenzione richiesta al delegato sulla qualifica di titolo esecutivo del titolo azionato e della delicatezza della materia.
Il problema della sussistenza o meno del titolo esecutivo può infatti porsi in numerose altre ipotesi[70].

6. Il controllo di notifiche precedenti alla vendita

6.1 Il controllo delle notifiche ai creditori iscritti *ex* art. 498 c.p.c.

In alcune ordinanze di delega il Giudice dell'esecuzione dispone espressamente che il professionista verifichi l'adempimento da parte del creditore procedente:
– della notifica dell'avviso di cui all'articolo 498 c.p.c. agli iscritti non intervenuti prescrivendo che, in difetto, il delegato si attivi per farlo preliminarmente notificare dal creditore procedente[71] o ne riferisca al Giudice dell'esecuzione[72],
– della notifica ai sensi dell'art. 569, ultimo comma, c.p.c. dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita agli iscritti non intervenuti *ex* art. 498[73], prescrivendo

[70] Pensiamo al caso di titolo esecutivo costituito da un atto pubblico di apertura di credito con garanzia ipotecaria integrato da mere scritture contabili (che per opinione pacifica non è considerato un titolo esecutivo) o al caso di mutuo stipulato con atto pubblico ed erogazione successiva, quando non vi sia stato tempestivo deposito del documento integrativo di pari forma attestante l'avvenuta erogazione. V. Tribunale di Verona 6 marzo 2024 – est. A. BURTI, *Titolo a formazione progressiva: inefficacia del pignoramento se l'atto di quietanza non è tempestivamente depositato*, in *www.inexecutivis.it* pubblicata il 26 marzo 2024 secondo cui: «Anche il deposito dell'atto di erogazione e quietanza del mutuo deve avvenire, a pena d'inefficacia dell'atto di pignoramento, entro il termine perentorio di cui all'art. 557, comma 2, c.p.c., trattandosi di un documento che è inscindibilmente collegato con il contratto di mutuo al fine della verifica dell'effettiva esistenza del titolo esecutivo».

[71] Ordinanza di Verona «che il delegato verifichi […] l'adempimento degli incombenti *ex* art. 498 c.p.c. e 158 disp. att. c.p.c. […] nel caso in cui il professionista dovesse verificare l'assenza dell'avviso di cui all'articolo 498, 158 disp. att. c.p.c. (e/o 156 disp. att. c.p.c.), prima di procedere con le operazioni delegate, deve invitare il creditore pignorante a depositare il relativo avviso entro 30 gg. Qualora questo non avvenga, il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice».

[72] Ordinanza di Pisa: «Il professionista delegato verifica […] l'adempimento degli incombenti *ex* art. 498 c.p.c., […] segnalando tempestivamente al Giudice eventuali discordanze e/o carenze. Il professionista delegato verifica che il creditore procedente abbia provveduto, secondo quanto precedentemente disposto, al deposito della notifica dell'ordinanza di vendita alle parti (esecutato/creditori), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale) ed al debitore originario (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex* artt. 602 ss. c.p.c.), segnalando al Giudice eventuali inadempimenti».

[73] Si precisa che secondo Cass., sez. III, 27 agosto 2014, n. 18336: «L'omessa notifica dell'ordinanza

al delegato di relazionarne sempre nel primo riepilogo[74] o di riferirne al Giudice l'eventuale mancanza[75].

In proposito va segnalato al professionista delegato che non sempre può risultare chiaro se la notifica sia effettivamente necessaria e/o sia stata correttamente svolta[76].

Si suggerisce una previa interlocuzione con il creditore procedente e, nei casi estremamente dubbi, quella con il Giudice.

di fissazione delle modalità della vendita *ex* art. 569, ultimo comma, c.p.c. ai creditori iscritti *ex* art. 498 c.p.c. che non siano comparsi all'udienza non comporta alcuna nullità qualora l'assegnazione o la vendita avvengano egualmente pur in difetto di tali adempimenti, ma solo la responsabilità, *ex* art. 2043 c.c., del creditore procedente per le conseguenze dannose subite dagli stessi a seguito del provvedimento di vendita o di assegnazione emesso illegittimamente […]».

[74] Ordinanza di Verona e di Firenze, tra le altre.

[75] Ordinanza di Pisa.

[76] La casistica è piuttosto variegata e su di essa non sembra esistere giurisprudenza di legittimità. Si pensi al caso in cui il creditore procedente (caso più frequente di quanto si possa immaginare) sia cessionario del creditore ipotecario che originariamente vantava anche altro/i credito/i garantito/i da ipoteca/che anteriore/i rispetto a quello azionato in giudizio, ma che non risulta essere stato ceduto e di cui non si conosce l'attualità (caso in cui sembra opportuno effettuare comunque la notifica *ex* art. 498 al soggetto originario risultante dalla nota della prima iscrizione); al caso in cui il soggetto a favore del quale risulti iscritta l'ipoteca sia defunto o cessato (caso in cui non è chiaro se occorra una verifica dei successori o si possa effettuare sempre e comunque la notifica all'Agenzia delle entrate, Ufficio del territorio, ai sensi dell'art. 2844 c.c.); al caso in cui nella nota di iscrizione risulti un elezione di domicilio fisico mentre il creditore ha effettuato una notifica a mezzo PEC all'indirizzo risultante da pubblici registri (se sia sempre ammessa la comunicazione a mezzo PEC in alternativa o se debba considerarsi il domicilio eletto come domicilio speciale); al caso in cui il credito sia stato ceduto ad altro soggetto (in uno di quei casi in cui la cessione sia avvenuta senza necessità di annotamento di surroga *ex* art. 58 TUB), se sia corretta la notifica al nuovo presunto titolare o sia più corretta quella al cedente ovvero il soggetto che risulti dalla nota di iscrizione (e, nel caso in cui la società originaria, beneficiaria dell'iscrizione sia estinta, se sia corretta la notifica *ex* art. 2844 c.c. presso l'Ufficio del territorio presso il quale l'iscrizione è stata presa senza ulteriori indagini in merito alle presunte cessioni). Si rinvia al capitolo II in merito alle difficoltà interpretative attuali in materia di comunicazioni (dovute al passaggio della giustizia dal sistema analogico a quello telematico). L'argomento merita ulteriori approfondimenti.

6.2. Il controllo della notifica al sequestrante di cui all'art. 156 disp. att. c.p.c. o ad altri soggetti per estensione del disposto di cui all'art. 498 c.p.c. o per esigenze di tutela del contraddittorio

In talune ordinanze di delega il delegato è espressamente incaricato di controllare che il creditore abbia notiziato della vendita (oltre che gli iscritti non intervenuti *ex* art. 498 e il sequestrante *ex* art. 156 disp. att. c.p.c.) anche alcuni altri soggetti beneficiari di formalità sui beni trascritte in data anteriore a quella del pignoramento.

In alcune ordinanze i destinatari di questo avviso, per così dire in estensione di quello previsto dall'art. 498 c.p.c., sono individuati nei titolari di un diritto di preferenza (nella distribuzione del ricavato) per così dire processuale, ovvero: «coloro che hanno trascritto un diritto di servitù, un diritto d'uso, di abitazione o d'usufrutto dopo l'iscrizione ipotecaria in quanto a norma dell'art. 2812, primo e secondo comma, c.c. […] coloro che hanno trascritto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento contro l'esecutato un preliminare in ragione del privilegio speciale previsto dall'art. 2775-*bis* c.c.; (nonché il) creditore che ha trascritto domanda revocatoria in quanto, ove la domanda fosse accolta, ha diritto in sede di progetto di distribuzione a soddisfarsi sul ricavato della vendita con preferenza rispetto ai creditori della parte esecutata»[77].

In altre la comunicazione a soggetti beneficiari di una trascrizione gravante i beni è disposta non tanto in riferimento ad un loro diritto di prelazione c.d. processuale, quanto in riferimento all'opportunità di consentire al loro beneficiario di interloquire se necessario con l'ufficio e nel procedimento (finanche partecipando alla distribuzione del ricavato dalla vendita):
a) quando le formalità, se pur anteriori al pignoramento, siano ritenute non opponibili[78] (in virtù di espressa norma di legge o di consolidato orientamento giurisprudenziale) al creditore procedente e quindi al potenziale acquirente,

---

[77] Così l'ordinanza di Verona.

[78] In alcuni casi nelle istruzioni generali ai periti o ai delegati si danno indicazioni su quando ritenere una formalità opponibile o meno alla procedura (ad esempio nel caso di provvedimento di assegnazione della casa familiare). In altri casi sarà il Giudice, su sollecitazione dell'esperto, prendere posizione esplicita o implicita sull'opponibilità o meno di una determinata formalità al creditore procedente e all'acquirente, caso per caso, con la precisazione che l'inopponibilità è indipendente dalla permanenza formale delle trascrizioni di riferimento (che non possono essere cancellate dal decreto di trasferimento).

b) quando le formalità siano destinate ad esaurire la propria funzione a seguito della vendita forzata dei beni pignorati[79] (in virtù di espressa norma o di orientamento interpretativo).

Mentre non si sono reperite istruzioni generali in merito ad alcuna comunicazione a coloro i cui diritti siano da considerare opponibili alla procedura e quindi permanere sui beni indipendentemente dalla vendita forzata.
In tali casi il perito dovrà essersi già confrontato con il proprio Giudice (in difetto di istruzioni generali) per evidenziare eventuali dubbi sull'opponibilità di una formalità che non verrà cancellata o per sapere come la formalità ritenuta opponibile impatti sul diritto posto in vendita e sulla sua stima.

Si tratta dei seguenti soggetti, rilevabili documentalmente subito dopo il deposito della documentazione *ex* art. 567 c.p.c., per i quali si pone l'esigenza di instaurare una forma di contraddittorio:

a)
– i titolari di diritti reali minori, trascritti *ex* art. 2812, comma 1 e 2, c.c. dopo l'iscrizione dell'ipoteca a garanzia del credito azionato dal creditore procedente[80] (destinati ad estinguersi con la vendita e a partecipare alla distribuzione della somma ricavata con preferenza rispetto agli altri creditori[81] ove vi sia capienza);
– i beneficiari di un vincolo di indisponibilità o di destinazione[82] (o di un atto costitutivo dei diritti di cui all'art. 2812, comma 1, c.c.) a titolo gratuito[83], che sia stato trascritto nell'anno anteriore al pignoramento, da ritenersi inopponibile al creditore pignorante (e al creditore che sia intervenuto entro l'anno dalla trascrizione dell'atto) ai sensi dell'art. 2929-*bis* c.c.;

[79] Anche in questo caso indipendentemente dalla circostanza che esse possano essere cancellato o meno con il decreto di trasferimento. Pensiamo alla trascrizione di un sequestro conservativo a quella di una domanda in revocatoria.
[80] Si tratterebbe testualmente del creditore che ha chiesto di vendere il bene come libero. Nel caso si tratti di creditore intervento successivamente si pongono questioni e soluzioni più articolate. Si rinvia a E. GASBARRINI, *Espropriazione forzata e diritto di abitazione*, Studio CNN 21/2013/E, in *Studi e materiali*, 2013, 875 ss. e in *www.notariato.it*.
[81] Anche creditori ipotecari se l'ipoteca sia stata iscritta dopo la trascrizione della costituzione del diritto reale minore.
[82] Potrebbe essere un vincolo di destinazione *ex* art. 2645-*ter* c.c., ma anche un fondo patrimoniale, ecc.
[83] Che anche in questo caso vedono trasformarsi il proprio diritto reale sul bene in un credito con diritto di preferenza rispetto ai creditori chirografi o privilegiati posteriori del proprio dante causa.

– i beneficiari di una trascrizione anteriore a quella del pignoramento, ma successiva all'iscrizione ipotecaria del creditore procedente (o di quello intervenuto), quando la formalità per orientamento giurisprudenziale consolidato sia da considerare allo stesso inopponibile (pensiamo alla trascrizione di un provvedimento di assegnazione della casa familiare *ex* art. 337-*sexies* c.c.[84], ma anche a quella di una domanda di esecuzione in forma specifica *ex* 2932 c.c.[85] o a quella di un atto di destinazione *ex* art. 2645-*ter* c.c. o di un fondo patrimoniale, su cui di seguito[86]);

b)
– i soggetti a favore dei quali sia stato trascritto un sequestro conservativo civile o penale (destinato ad essere cancellato con la vendita), per i quali è previsto espressamente l'onere di avviso dall'art. 158 disp. att. c.p.c.;
– i soggetti a favore dei quali sia stata trascritta una domanda giudiziale anteriore al pignoramento, la cui funzione sia comunque destinata ad esaurirsi nel procedimento, come nel caso di domanda revocatoria di un atto di vincolo sui beni pignorati[87];

[84] Cass., sez. III, 11 luglio 2014, n. 15855 per il caso in cui il coniuge assegnatario sia anche debitore e Cass., sez. III, 20 aprile 2016, n. 7776 nel senso che «l'art. 155-*quater* c.c., laddove prevede che "il provvedimento di assegnazione e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili a terzi ai sensi dell'art. 2643" va interpretato nel senso che questi provvedimenti non hanno effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione e che perciò può far vendere coattivamente l'immobile come libero».

[85] Sulle questioni inerenti l'effetto prenotativo della domanda *ex* art. 2932 c.c. trascritta prima del pignoramento, il possibile conflitto con il creditore ipotecario anteriore che abbia promosso l'azione esecutiva, la partecipazione del terzo al procedimento esecutivo e i suoi strumenti di contestazione e difesa, si veda E. ASTUNI, *Trascrizione del preliminare, pignoramento e fallimento*, Relazione al corso di formazione "Immobili e diritto privato" – Roma 13-15 luglio 2009.

[86] Sulla base di un principio generale di cui sarebbe espressione l'art. 2812 c.c. e che trova frequente applicazione nella prassi dei Tribunali (v. incarichi di perizia nei quali si danno indicazioni su quali formalità ritenere opponibili e quali non opponibili ai fini della stima).

[87] Secondo una certa ricostruzione il soggetto che ha proposto domanda revocatoria di un atto di vincolo o costitutivo di diritti reali minori, destinato a venire meno con la vendita forzata del bene, vanta (in caso di esito vittorioso della revocatoria) una prelazione processuale, cioè il diritto a essere preferito ad altri creditori successivi (così come quando una domanda di revocatoria riguardi l'atto di provenienza del debitore esecutato e il creditore intervenga nella procedura promossa da altri contro l'avente causa del proprio debitore). V. A. LORENZETTO PESERICO, *I beni oggetto di un atto di destinazione ex art. 2645-ter c.c. tra esecuzione singolare e fallimento*, Studio CNN 33-2020/E, in *Studi e materiali*, 2020, 179.

– i soggetti a favore dei quali sussista trascrizione di un contratto preliminare *ex* art. 2645-*bis* anteriore al pignoramento[88] e per il quale sussistano i requisiti per riconoscere il privilegio di cui all'art. 2775-*bis* c.c.[89]

A questa casistica possono aggiungersi altri casi di volta in volta valutati dal Giudice.

6.3. Altri casi di controllo di mancata integrazione del contraddittorio

In considerazione del fatto che i controlli e le valutazioni del Giudice non sono naturalmente a prova di errore[90], in alcuni Tribunali si sottolinea l'onere del professionista delegato di verificare anche la corretta integrazione del contraddittorio[91] non solo nei confronti del soggetto esecutato (che sia anche debitore o solo terzo proprietario responsabile per debito altrui), ma anche nei confronti dei seguenti soggetti:
– il coniuge in comunione dei beni[92],

[88] Si rinvia a E. ASTUNI, *Trascrizione del preliminare, pignoramento e fallimento*, cit., in particolare par. 13 ss. Va detto che il privilegio di cui si discorre e che dà diritto alla conseguente prelazione sul ricavato della vendita spetta solo al promittente acquirente che abbia trascritto il preliminare, la cui posizione va, quindi, distinta da quella del promittente acquirente che non abbia trascritto il preliminare ma solo la domanda *ex* art. 2932 c.c. Anche in questo secondo caso, il promittente acquirente può partecipare all'eventuale riparto, ma solo se sia vittorioso in quanto gli spetterà l'intero ricavato, una volta soddisfatto l'ipotecario anteriore (e si dovrà valutare l'eventuale sospensione necessaria del processo esecutivo rispetto a quello di cognizione in corso *ex* art. 295 c.p.c.). Invece il privilegio 2775-*bis* c.c. spetta se il promittente acquirente non ottiene la sentenza *ex* art. 2932 c.c., ma opta per la risoluzione del contratto.

[89] Si discute sulla estensione dell'avviso 498 c.p.c. a soggetti diversi da quelli espressamente previsti, ma è consolidata l'idea che debbano essere chiamati a partecipare (o comunque debbano essere avvisati della espropriazione in corso) tutti coloro che possono vantare una posizione di prevalenza sul ricavato della vendita rispetto ad altri creditori partecipanti (anche se non nei confronti del procedente). Si rinvia a E. ASTUNI, *Trascrizione del preliminare, pignoramento e fallimento*, cit., par. 13 ss.

[90] Così si legge nelle istruzioni date presso il Tribunale di Torino, *Vademecum* cit. par. 4.

[91] Vedi Tribunale di Torino, *Vademecum* cit., par. 5.3, secondo cui addirittura: «Il delegato deve farsi carico di verificare la regolarità delle notificazioni eseguite nel corso della procedura, provvedendo alla tempestiva rinnovazione nel caso in cui essa non sia riuscita per un qualsiasi motivo».

[92] Ricordiamo che nel caso di pignoramento di bene in comunione legale tra coniugi, è consolidata l'opinione che il bene debba essere pignorato per l'intero trattandosi di comunione senza quote (Cass. sez. III, 14 marzo 2013, n. 6576 e Cass., sez. III, ord., 4 gennaio 2023, n. 150). Secondo Cass, sez. III, del 07 aprile 2023, n. 9536: «Nel caso di espropriazione di un bene in comunione

– i comproprietari nel caso di bene pignorato per quota *ex* art. 599 ss. c.p.c.[93],
– il debitore nel caso di espropriazione presso terzo proprietario *ex* art. 602 ss. c.p.c.[94]

Il controllo è richiesto a volte in riferimento alla regolarità originaria della notifica del pignoramento o di un suo avviso, a volte in riferimento alla notifica successiva dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita *ex* art. 569 c.p.c. alle parti, agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore, al debitore originario (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex* artt. 602 e seguenti c.p.c.) con invito a segnalare tempestivamente al Giudice eventuali discordanze e/o carenze o inadempimenti[95].

7. Il controllo del mancato svolgimento dell'udienza di verifica *ex* art. 499 c.p.c.

Può succedere che un creditore intervenga, pur privo di titolo esecutivo, e che per le più svariate circostanze non sia stata fissata e svolta l'udienza,

legale per crediti personali di un solo coniuge, la trascrizione del pignoramento va eseguita anche nei confronti del coniuge non debitore, in quanto anch'egli soggetto passivo dell'espropriazione, considerato che nella struttura di fattispecie a formazione progressiva del pignoramento immobiliare la formalità pubblicitaria ha la funzione di completare il pignoramento e di renderlo opponibile ai terzi, dovendosi dar conto della natura di cespite in comunione legale nel quadro "D" della nota di trascrizione». Nella prassi si registrano, sia casi di pignoramento nei confronti di uno solo dei coniugi, ma notificato ad entrambi, sia casi in cui il pignoramento è rivolto ad entrambi. Sembra fare riferimento a questa diversa possibile strutturazione dell'atto di coinvolgimento del coniuge Cass., sez. III, 1 maggio 2025, n. 11481, così massimata: «In tema di espropriazione forzata di un bene in comunione legale promossa dal creditore particolare di uno dei coniugi, la notifica dell'atto di pignoramento al coniuge non debitore ha natura di mera denuntiatio (equiparabile, quanto agli effetti, all'avviso *ex* art. 599 c.p.c.) dell'avvenuta sottoposizione a vincolo del bene in contitolarità; qualora, tuttavia, detto atto sia in concreto strutturato come un pignoramento (rechi cioè l'ingiunzione ad astenersi, gli avvisi e gli avvertimenti previsti dall'art. 492 c.p.c.), il coniuge non debitore assume le vesti di esecutato, sicché è legittimo l'intervento nella procedura di suoi creditori personali e il concorso di questi nella distribuzione della quota del ricavato di spettanza di tale coniuge».

[93] Ordinanza di Genova pubblicata sul sito del relativo Tribunale come D.O. 9 del 2023 *Nuovo modello delega ex art. 591-bis c.p.c. – nuovo testo art. 560 c.p.c.*, ordinanze di Bologna, di Firenze, di Pisa.

[94] Ordinanza di Pisa.

[95] Ordinanza di Pisa, ma anche quella di Verona.

prescritta in tali casi dall'art. 499 c.p.c., a cui invitare il debitore per l'eventuale contestazione del credito azionato.

Alcune ordinanze prevedono espressamente che il delegato, laddove rilevi l'intervento di un creditore privo di titolo per cui non sia stata svolta l'udienza di verifica dei crediti ai sensi dell'art. 499, commi 5 e 6, c.p.c., lo segnali al Giudice[96].

Secondo un certo orientamento[97], però, nonostante l'udienza di verifica debba essere fissata d'ufficio sarebbe, comunque, onere del creditore intervenuto privo di titolo esecutivo, sollecitare tempestivamente la fissazione dell'udienza di verifica con la conseguenza che, ove non lo abbia fatto, il suo titolo venga considerato automaticamente contestato (salva una rimessione in termini per causa a questi non imputabile) e si debba applicare, in sede distributiva, la disciplina dell'accantonamento, ricorrendone i presupposti.

In difetto di diverse istruzioni, si ritiene che la segnalazione da parte del delegato della mancata udienza di verifica *ex* art. 499 c.p.c., quando non rilevata prima, sarà comunque necessaria in sede distributiva.

8. La richiesta al creditore procedente della somma disposta dal Giudice a titolo di fondo spese per la gestione delle spese di pubblicità e della piattaforma telematica

Ricostruita la vicenda processuale sulla base degli atti consultati nel fascicolo telematico, individuato l'attuale procedente ed effettuati i controlli processuali

[96] Ordinanza di Pisa.

[97] Cass., sez. III, 18 maggio 2022, n. 15996 secondo cui: «Il sub-procedimento di verifica dei crediti dei creditori intervenuti senza titolo esecutivo, previsto dall'art. 499, commi 5 e 6, c.p.c., costituisce requisito per l'accesso degli stessi alla distribuzione del ricavato e presidia un interesse pubblico processuale alla regolarità e celerità della ripartizione, sicché compete "*ex officio*" al Giudice, con l'ordinanza con cui è disposta la vendita o l'assegnazione, fissare un'apposita udienza per la comparizione del debitore e dei suddetti creditori, disponendone la notifica a cura di una delle parti; in difetto, è onere dello stesso creditore interessato avanzare tempestiva istanza affinché l'udienza si svolga durante la fase liquidativa del processo esecutivo, con la conseguenza che, una volta iniziata la fase distributiva, non possono essere accolte né la richiesta volta alla fissazione dell'udienza di verifica del credito, né quella volta alla rimessione in termini del creditore rimasto inerte».

richiesti, il professionista delegato provvederà a prendere contatti con il creditore che ha dato impulso alla vendita (in ipotesi il creditore pignorante, ma non necessariamente se la vendita sia stata chiesta in udienza da altro creditore regolarmente legittimato) il quale è tenuto a sostenere le spese della vendita e quelle della pubblicità in particolare.

Il delegato chiederà al creditore attuale procedente (oltre che gli eventuali dati di fatturazione per il versamento dell'acconto sui propri compensi) il versamento dell'eventuale fondo spese pubblicità (e/o quello del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche), che il Giudice abbia disposto a suo carico in ordinanza di delega.

Pressocché tutte le ordinanze prevedono, in conformità al d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, un acconto al professionista delegato sul proprio compenso da versare entro un determinato termine, molte prevedono anche il versamento di un fondo spese per la gestione delle pubblicità e/o della piattaforma telematica[98].

Quanto all'eventuale fondo spese pubblicità, si tratta di fondi che nel corso delle operazioni potrebbero esaurirsi o risultare insufficienti ed è infatti solitamente prevista la possibilità per il delegato di chiederne l'integrazione in corso di delega (direttamente al creditore o previo ricorso al Giudice)[99].

Il mancato versamento delle somme richieste nei termini disposti in ordinanza dovrebbe essere comunicato al Giudice[100] il quale valuterà se fissare un nuovo termine, un'udienza di comparizione per valutare l'interesse di altri creditori

[98] Istruzioni specifiche integrative dell'ordinanza di delega del Tribunale di Roma pubblicate sul sito del Tribunale; ordinanza di Napoli post Cartabia; ordinanza di Pisa, ordinanza di Verona.

[99] Ordinanza di Pisa: «Il Delegato dovrà richiedere al creditore l'integrazione dei fondi spese allorquando essi risultino esauriti all'esito degli esperimenti di vendita delegati, per l'ammontare ritenuto necessario, tenuto conto dei costi sino a quel momento sostenuti. Il Delegato dovrà segnalare al GE l'omesso versamento della richiesta integrazione del fondo spese, ai fini dell'eventuale estinzione anticipata della procedura». L'ordinanza di Verona prevede in merito al fondo spese pubblicità «che verrà utilizzata dal professionista delegato per pagare i gestori della pubblicità commerciale al momento della richiesta; in caso di esaurimento del fondo spese il professionista delegato assegnerà ai creditori un termine per l'integrazione nella misura sopra indicata; in caso di infruttuoso decorso del termine il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione». L'ordinanza di Mantova prevede di rivolgersi al Giudice.

[100] Salvo diverse espresse indicazioni in ordinanza. A titolo esemplificativo l'ordinanza di Pisa prevede varie opzioni: un termine di 30 gg. dalla richiesta del professionista per il versamento del fondo spese pubblicità; in caso di omesso versamento la fissazione di un ulteriore termine da parte

legittimati a dare impulso e/o, in caso di persistente inadempimento, dichiarare la chiusura atipica del procedimento[101].

Naturalmente delle somme versate il delegato dovrà dar conto nelle sue relazioni periodiche (riepiloghi) e/o nella relazione finale.

9. Il controllo di corrispondenza tra beni pignorati, beni periziati e beni delegati

La verifica della corrispondenza tra beni colpiti dal pignoramento e beni periziati e posti in vendita è attività prevista un po' in tutte le ordinanze con diversa formulazione e, anche ove non espressamente prevista, può ritenersi implicita nella delega.

Si tratta di controllare quanto già effettuato e verificato dal creditore procedente (che ha colpito con il pignoramento i beni posti a garanzia del proprio credito nei confronti di chi si assume esserne il titolare in conformità alla documentazione depositata *ex* art. 567 c.p.c.), dall'esperto stimatore (che ha stimato ciò che si assume essere stato correttamente pignorato e che unitamente al custode ha verificato la congruità e completezza della documentazione ipocatastale già in atti) e dal Giudice (che ha autorizzato le operazioni di vendita delegandole al professionista *ex* art. 569 c.p.c. nel presupposto della corrispondenza tra dati del pignoramento, risultanze della documentazione *ex* art. 567 c.p.c. e relazione di stima).
È evidente che l'esperto stimatore deve periziare solo i beni pignorati, per i quali

del delegato di 20 gg nonché la possibilità di verificare con i gestori la possibilità di effettuare i servizi rimandando il pagamento alla fase distributiva.

[101] Ordinanza di Pisa: «L'omesso tempestivo versamento sarà valutato a pena di improcedibilità anche ai sensi dell'art. 630 c.p.c. In caso di omesso versamento delle somme indicate il Delegato dovrà sollecitare il creditore all'adempimento – restando comunque imputabile al creditore l'omesso versamento – ed in caso di perdurante inadempimento informare tempestivamente il Giudice». V. Cass., 24 marzo 2022, n. 8113, sulle conseguenze del mancato rispetto dei termini per il versamento delle spese di pubblicità, secondo cui «[…] l'inutile spirare del termine ordinatorio (che, in assenza di proroga, determina "gli stessi effetti preclusivi della scadenza dei termini perentori", come statuito da Cass., sez. II, 19 gennaio 2005, n. 1064, Rv. 579172-01, e da Cass., sez. III, 27 luglio 2021, n. 21549, Rv. 662025 – 01) per l'anticipazione delle spese di pubblicità, incluso il contributo per la pubblicazione sul PVP prescritto dall'art. 18-*bis* d.P.R. n. 115 del 2002, comporta l'impossibilità per la parte di compiere l'atto indispensabile per la prosecuzione e conduce ad una pronuncia di improseguibilità del processo».

deve aver controllato anche la completezza e l'idoneità della documentazione *ex* articolo 567 c.p.c. (adempimento che con la riforma Cartabia è oggi affidato congiuntamente all'esperto stimatore e al custode *ex* art. 559, comma 3, c.p.c. *in limine* alla loro nomina).

Non sono infrequenti, però, nell'esperienza pratica, casi in cui dette corrispondenze manchino, vuoi per circostanze sopravvenute (perché l'identificazione catastale dei beni è cambiata nel corso della procedura), vuoi per sviste o errori in sede di redazione della perizia o di autorizzazione alla vendita, vuoi per la non sempre semplice individuazione della natura di taluni beni (accessori o pertinenziali[102] o condominiali[103]) rispetto a quelli (in ipotesi c.d. principali) oggetto del pignoramento.

La specifica competenza professionale del delegato (si pensi alla verifica delle corrispondenze catastali o alla valutazione di errori nella trascrizione del pignoramento che potrebbero inficiarne la validità), in tali casi, potrà essere di ausilio non solo per la verifica della sicurezza della vendita, ma anche per la correttezza dello svolgimento della procedura[104].

10. Il controllo della titolarità dei beni e della documentazione depositata *ex* articolo 567 c.p.c. – la continuità delle trascrizioni – il regime patrimoniale dell'esecutato

Sebbene fin dalla riforma del 2005 sia normativamente previsto che l'esperto stimatore «prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei» (art. 173-*bis*, comma 2, disp. att. c.p.c.) e nonostante oggi sia anche normativamente previsto, *in limine* alla nomina di custode ed esperto stimatore (quindi prima della redazione della perizia), il loro

[102] Si veda S. FAZZARI, *L'oggetto del pignoramento immobiliare*, Studio CNN 28/2018/E, in *www.notariato.it*.

[103] Sui beni condominiali e il loro regime si veda anche Cass., sez. II, 16 gennaio 2024, n. 1615, in merito al caso in cui il condominio venga costituito in sede di vendita forzata con la vendita del primo lotto.

[104] In merito alla validità del pignoramento in caso di errori o imprecisioni di identificazione del bene negli atti di provenienza o nel pignoramento o nella nota, ove non vi sia comunque incertezza sulla loro fisica identificazione ed ove sussista continuità tra i dati catastali precedenti e quelli corretti al momento dell'imposizione del vincolo v. Cass., sez. III, 7 marzo 2022, n. 7342.

controllo congiunto della documentazione depositata *ex* art. 567 c.p.c. (art. 559, 3 c., c.p.c.), in una ricostruzione della figura del custode che evidentemente riflette le specifiche competenze richieste per la delegabilità alle operazioni di vendita[105], le ordinanze di delega continuano a richiedere espressamente da parte del delegato (in ipotesi professionista diverso dal quello nominato custode) un ulteriore nuovo controllo sia della corrispondenza tra diritti pignorati e loro titolarità, come risultante dalla documentazione in atti[106], che della completezza della medesima documentazione *ex* art. 567[107], che ulteriori verifiche in merito alla titolarità dei beni.

In considerazione del fatto che i casi più frequenti di incompletezza della documentazione *ex* art. 567 c.p.c. riguardano l'omesso controllo della continuità delle trascrizioni fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio[108], e che quelli più frequenti di incertezza circa l'effettiva titolarità dei beni[109] riguardano la mancanza di continuità delle trascrizioni[110], con particolare riguardo alla

[105] A tale proposito si osserva che l'affidamento al custode congiuntamente al perito del primo controllo sui beni fa parte di quell'inquadramento speciale del custode *ex* art. 559 e 560 c.p.c. che, anche quando non sia delegato alle operazioni di vendita, ne condivide la formazione e i requisiti (iscrizione all'elenco *ex* art. 179-*ter* disp. att. c.p.c.).

[106] *Istruzioni specifiche integrative dell'ordinanza di delega* del Tribunale di Roma (novembre 2023) immaginano solo la necessità di relazionare al Giudice dell'esecuzione in caso di problemi di continuità o problematiche ostative alla vendita – Ordinanza di Pisa.

[107] A tale proposito si segnala che anche il d.m. n. 222 del 2015 sulla liquidazione dei compensi nella prima fase specifica «ivi incluso lo studio della documentazione depositata a norma dell'articolo 567, secondo comma […]».

[108] Cass., 11 giugno 2019, n. 15597 il cui principio di diritto è: «In tema di espropriazione forzata immobiliare, è doverosa la richiesta, da parte del Giudice dell'esecuzione ai fini della vendita forzata, della certificazione attestante che, in base alle risultanze dei Registri immobiliari, il bene pignorato appaia di proprietà del debitore esecutato sulla base di una serie continua di trascrizioni d'idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto precedente al ventennio a decorrere dalla stessa. All'ordinanza di richiesta del primo atto di acquisto ultraventennale effettuata dal Giudice dell'esecuzione si applica il regime degli artt. 484, 175, 152, 154, c.p.c., e alla mancata produzione del suddetto titolo, imputabile al soggetto richiesto, consegue la dichiarazione di chiusura anticipata del processo esecutivo».

[109] Tribunale di Torino, *Vademecum* cit.: «Si richiama inoltre l'attenzione sulla verifica da parte del delegato dell'appartenenza dell'immobile pignorato all'esecutato, il che implica che attraverso i documenti indicati dall'art. 567 comma 2 c.p.c. deve acclararsi che dai Registri immobiliari risulti trascritto l'acquisto del bene a favore dell'esecutato e non risultino contro di lui trascrizioni successive, anteriori al pignoramento, relative ad atti che abbiano comportato la dismissione del diritto assoggettato ad espropriazione» (Cass. 10 novembre 1993, n. 11090).

[110] V. Cass., sez. III, 23 dicembre 2024, n. 34128 in merito all'onere del creditore di ripristinare

provenienza successoria (in particolare quando la stessa sia la provenienza diretta in capo a parte esecutata)[111] o la mancanza di informazioni circa il regime patrimoniale dell'esecutato all'epoca dell'acquisto, se coniugato, si legge in quasi tutte le ordinanze che il professionista deve verificare:
– «la corrispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti,
– la titolarità dello stesso in capo al debitore esecutato,
– la completezza della certificazione *ex* art. 567 e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato *ex* art. 568 […]
segnalando tempestivamente al Giudice eventuali discordanze»[112];

in alcune ordinanze, oltre alla predetta corrispondenza documentale viene richiesta:
– la verifica che il diritto pignorato sia pervenuto alla parte esecutata sulla base di una serie continua di atti di acquisto debitamente trascritti nei Registri

la continuità delle trascrizioni e integrare la documentazione ipotecaria prima dell'udienza *ex* art. 569 c.p.c., fatto salvo il potere del Giudice di revocare l'aggiudicazione comunque dichiarata in presenza di circostanze idonee a minare la stabilità della vendita e l'affidabilità della liquidazione giudiziale.

[111] V. M. R. CAMPANILE, *Rilevanza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità nelle procedure di espropriazione forzata immobiliare e ruolo del Giudice in caso di omissione*, Studio CNN 32/2007/E, in *Studi e materiali*, 2009, 1177 e in *www.notariato.it*; Cass., sez. III, 26 maggio 2014, n. 11638: «In materia di espropriazione immobiliare esattoriale (ai sensi degli artt. 78 e segg. del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, nel testo vigente prima delle modifiche apportate dal d.l. 21 giugno 2013, n. 69, convertito dalla l. 9 agosto 2013, n. 98), qualora sia sottoposto a pignoramento un diritto reale su un bene immobile di provenienza ereditaria e l'accettazione dell'eredità non sia stata trascritta a cura dell'erede-debitore esecutato, l'agente della riscossione, prima di disporre la vendita ai sensi del citato art. 78, può richiedere, a sua cura e spese, la trascrizione dell'atto comportante accettazione tacita dell'eredità, che risulti da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata autenticata od accertata giudizialmente, mentre se l'atto che presupponga la volontà di accettare non sia trascrivibile, ovvero se l'acquisto della qualità di erede sia seguito "*ex lege*" agli effetti degli artt. 485 o 527 c.c., la vendita potrà essere disposta soltanto dopo che la qualità di erede del debitore esecutato sia stata accertata con sentenza». Da ultimo: Cass., sez. III, 13 febbraio 2023, n. 4301: «In materia di espropriazione immobiliare, se è pignorato un diritto reale di provenienza ereditaria, ai fini della verifica della titolarità del diritto staggito in capo al debitore è irrilevante che la trascrizione dell'accettazione dell'eredità manchi al momento del pignoramento, purché essa intervenga prima della liquidazione del cespite; tuttavia, la vendita forzata eseguita senza che sia stata trascritta l'accettazione dell'eredità non è né invalida, né inefficace, ma eventualmente assoggettabile a evizione (con gli effetti dell'art. 2921 c.c.), e fatta sempre salva, senza limite temporale alcuno, la possibilità di ripristino della continuità delle trascrizioni (con effetto retroattivo *ex* art. 2650, comma 2, c.c.)».

[112] Ordinanze di Napoli, di Firenze, tra le altre.

immobiliari sino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio, segnalando al Giudice dell'esecuzione eventuali carenze della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutiva *ex* art. 567 o l'impossibilità di risalire al primo atto di acquisto anteriore al ventennio ed al nominativo del primo dante causa anteriore al ventennio dalla trascrizione dell'atto di pignoramento[113];

in altre ordinanze è previsto espressamente anche:
– che «il delegato acquisirà dal creditore procedente l'estratto di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c. ed a comunicarlo al Giudice qualora questa circostanza non fosse stata considerata dallo stimatore»[114];

---

[113] Ordinanza di Verona e ordinanza di Pisa, sulla scorta di Cass., 11 giugno 2019, n. 15597.

[114] Ordinanza di Pisa e di Mantova. V. anche ordinanza Bologna:«provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c., nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi provveda ad informarne questo Giudice, trasmettendogli agli atti senza indugio». Il tema del pignoramento dei beni in comunione legale richiama l'orientamento consolidato (fin dalla Cassazione n. 6575/2013) secondo cui trattandosi di comunione senza quote sia sempre necessario pignorare l'intera proprietà (e non sia possibile pignorare la sola quota di ½ in capo al coniuge debitore); sia sempre necessario notificare il pignoramento anche al coniuge non debitore e acquisirne la relativa documentazione *ex* art. 567 (anche per rispettare il disposto di cui all'art. 498) e il cui principio di diritto dichiara: «la natura di comunione senza quote della comunione legale dei coniugi comporta che l'espropriazione, per crediti personali di uno solo dei coniugi, di un bene (o di più beni) in comunione, abbia ad oggetto il bene nella sua interezza e non per la metà, con scioglimento della comunione legale limitatamente al bene staggito all'atto della sua vendita od assegnazione e diritto del coniuge non debitore alla metà della somma lorda ricavata dalla vendita del bene stesso o del valore di questo, in caso di assegnazione». V. anche Cass., sez. III, 07 aprile 2023, n. 9536 secondo la cui massima: «Nel caso di espropriazione di un bene in comunione legale per crediti personali di un solo coniuge, la trascrizione del pignoramento va eseguita anche nei confronti del coniuge non debitore, in quanto anch'egli soggetto passivo dell'espropriazione, considerato che nella struttura di fattispecie a formazione progressiva del pignoramento immobiliare la formalità pubblicitaria ha la funzione di completare il pignoramento e di renderlo opponibile ai terzi, dovendosi dar conto della natura di cespite in comunione legale nel quadro "D" della nota di trascrizione». Già prima della Cassazione n. 6575/2013 si veda la ricostruzione delle diverse opinioni in materia, in E. FABIANI – A. RUOTOLO, *Applicabilità dell'art. 184 c.c. nell'ambito di procedura esecutiva avente ad oggetto la piena proprietà, per l'intero, di un bene immobile acquistato in comunione legale*, RQ – Quesito n. 700 – 2006/C – Quesito n. 33-2006/E, in *CNN Notizie* del 20 agosto 2007. Mentre Cass., sez. III, 1 maggio 2025, n. 11481 sembra ammettere la strutturazione dell'atto di pignoramento del bene in comunione sia come pignoramento dell'intera proprietà nei confronti di entrambi i coniugi sia come atto di pignoramento dell'intera proprietà nei confronti di uno dei due coniugi comunicato come avviso e denuntiatio anche all'altro.

in un'ordinanza tra quelle reperite[115] si parla più propriamente di:
– controllo che la stima contenga le verifiche indicate nel quesito in ordine alle risultanze ipotecarie ventennali.

Quanto al reperimento di eventuale documentazione ulteriore, rispetto a quella prevista dall'articolo 567 c.p.c. (integrativa della stessa e necessaria od opportuna per la sicurezza e stabilità della vendita), secondo lo schema adottato dal legislatore ne spetterebbe l'acquisizione al creditore procedente e non al delegato che (eventualmente) dovrebbe solo segnalarne al Giudice la mancanza[116].

11. L'attuale identificazione catastale dei beni e l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie

Anche se non previsto e autorizzato in delega dal Giudice dell'esecuzione[117], si ritiene opportuno che il delegato aggiorni la visura catastale dei beni posti in vendita per verificare l'attualità della loro individuazione e descrizione e per evitare successivi problemi in sede di trascrizione e voltura dei beni.

Laddove risulti una nuova indicazione catastale che non incida sulla consistenza e destinazione dei beni già descritta nella relazione di stima[118], si potrà procedere

[115] Ordinanza di Milano

[116] Tribunale di Torino, *Vademecum* cit.: «In particolare, il delegato è tenuto a segnalare al GE la mancanza della continuità delle trascrizioni nel ventennio che il Giudice non abbia già rilevato incaricando il creditore di procedere agli adempimenti necessari a sanarla. Il delegato non è tenuto di regola ad eseguire visure ipotecarie e catastali, potendo fare riferimento alla documentazione depositata e alla relazione dell'esperto: ulteriori ricerche dovranno essere svolte solo per risolvere questioni problematiche eventualmente emergenti da tale relazione e, in ogni caso, prima della redazione della bozza del decreto di trasferimento, per consentire la cancellazione di tutte le formalità "successive alla trascrizione del pignoramento" ai sensi dell'art. 586, comma 1 c.p.c.».

[117] Ordinanza di Verona: «la verifica dell'esatta identificazione catastale del bene pignorato, segnalando al Giudice dell'esecuzione, l'impossibilità, per il tramite dei dati indicati in pignoramento, di risalire all'immobile descritto nella perizia di stima». V. *Vademecum* Torino, 43 ss.

[118] Pensiamo al caso di modifiche catastali d'ufficio dell'Agenzia delle entrate o all'aggiornamento catastale dei beni da parte dello stesso esperto stimatore. In alcuni casi è lo stesso esperto stimatore ad avere sistemato catastalmente il bene e ad avere aggiornato la planimetria catastale, in quanto taluni incarichi prevedono l'aggiornamento di planimetria e identificazione catastale (ai fini di ottenere la c.d. conformità catastale) entro un certo limite di spesa. La variazione catastale successiva alla relazione di stima potrebbe implicare una modifica dello stato di fatto o

all'indicazione in avviso e in decreto della nuova identificazione unitamente alla vecchia (al fine di consentire la verifica della corrispondenza con gli atti della procedura e la successiva cancellazione delle formalità pregiudizievoli di cui all'articolo 586 c.p.c.); laddove, invece, la modifica catastale può essere indizio di modifiche dello stato di fatto o, incidendo sulla destinazione del bene o sulla sua consistenza (ad esempio: modifica dei confini o suddivisione in più unità) determini una mancata corrispondenza con quanto risulti dalla relazione di stima e/o possa incidere sul valore, si suggerisce, previo colloquio informale con il Giudice dell'esecuzione, il deposito di apposita istanza per ottenere i provvedimenti opportuni.

Può anche capitare che l'aggiornamento catastale (a volte anche successivo al deposito della relazione di stima)[119] sia stato depositato dallo stesso esperto stimatore nell'attuazione del proprio incarico, solitamente per assicurare la c.d. conformità catastale ai beni da porre in vendita[120].

Il controllo della documentazione catastale è, poi, particolarmente rilevante e delicato relativamente ai beni che possono essere qualificati come accessori o pertinenziali (quand'anche non addirittura condominiali) ai beni principali oggetto di pignoramento e di vendita[121], ma che catastalmente sono muniti di un proprio identificativo e di una propria intestazione[122] e non sono stati espressamente pignorati[123].

la realizzazione di un'irregolarità edilizia: pensiamo alla suddivisione in due subalterni dell'unico appartamento pignorato. Si è anche verificato in un caso concreto lo scorporo (successivo al pignoramento del fabbricato) di alcune aree urbane, potenzialmente funzionalmente autonome, dall'ampia area di sedime ed insistenza dell'unico fabbricato ivi insistente e pignorato (la vicenda di fatto sottraeva beni al pignoramento e il Giudice ha ordinato la ricostituzione dell'ente urbano originario). Nei diversi casi il Giudice dovrà dare i provvedimenti maggiormente opportuni.

[119] A volte per rispettare i tempi di deposito della relazione di stima, l'esperto effettua l'aggiornamento successivamente alla relazione di stima. In tali casi dovrebbe dare comunque conto successivamente dell'avvenuta variazione con un deposito successivo.

[120] Sulla non applicabilità della normativa in tema di conformità catastale alla vendita forzata si rinvia a E. GASBARRINI, *Vendita forzata e nuova normativa in materia di conformità dei dati catastali*, Studio CNN 1/2011/E, in *Studi e materiali*, 2011, 451 ss. e in *www.notariato.it*. Nella prassi alcuni incarichi a CTU, autorizzano comunque preventivamente l'esperto all'aggiornamento catastale, entro un certo limite di spesa. Non sempre, però, i periti procedono all'aggiornamento, ad esempio quando occorrerebbe una previa sistemazione delle irregolarità urbanistiche o quando sono stati realizzati abusi insanabili.

[121] E, quindi, dovrebbero essere considerati pignorati ai sensi dell'art. 2912 c.c.

[122] Che sono indici di (quanto meno apparente) autonomia reddituale e circolatoria.

[123] Si tratta di un tema complesso, non sempre affrontato nel modo corretto dagli esperti stimatori

Non solo, a volte è proprio solo da alcuni documenti catastali, che possono emergere problematiche che non sono visibili neppure a mezzo del sopralluogo effettuato dal custode e dall'esperto (pensiamo al caso di una mappa ai terreni da cui risulta un area demaniale inserita nel lotto da porre in vendita sotto il sedime

---

che risente, appunto, delle risultanze del catasto (non sempre congrue e conformi alla natura reale dei beni) e che deve sempre tenere conto anche della storia ipotecaria dei beni stessi. Pensiamo al mappale censito ai terreni come particella autonoma che costituisce una strada di accesso a più unità immobiliari esclusive ed è intestata ai diversi proprietari, ma che non è stato espressamente pignorato in quota. In quanto strada di accesso al servizio dei vari beni principali potrebbe essere considerata bene accessorio o pertinenziale o condominiale, ma in quanto dotato di autonomo identificativo sembrerebbe opportuno ad evitare questioni farne oggetto di pignoramento. Su tale problematica si rinvia a S. FAZZARI, *L'oggetto del pignoramento immobiliare*, Studio CNN 28/2018/E, in *www.notariato.it*: «In questi termini, la assoluta identificazione del bene col dato catastale, nonostante la accresciuta affidabilità dello stesso acquisita negli anni, rischia di essere fuorviante […] L'analisi delle norme di individuazione ed identificazione dei beni immobili consente di concludere che il dato catastale è effettivamente divenuto un dato primario ed essenziale nella identificazione immobiliare; esso non può però essere elevato a dato totalizzante, quasi coincidente con l'immobile stesso, come invece la prassi operativa, soprattutto dei tecnici, tende a fare […] Continuando sul piano metaforico, il dato catastale sembra infatti accostabile a quella che, nel campo medico, è una radiografia: una rappresentazione, semplificata, della realtà; ma una rappresentazione che non costituisce la realtà. L'analisi del fenomeno, giuridico come medico, necessita di una più o meno complessa operazione tecnico valutativa della rappresentazione (il dato catastale, la radiografia), da affidare a chi quella rappresentazione sia in grado di inserire in un processo che decifri la complessità». V. Cass., sez. II, 20 gennaio 2015, n. 869 in un caso in cui è stato riconosciuto il trasferimento anche del cortile pertinenziale non espressamente indicato nel decreto di trasferimento «[…] b) La verifica circa la natura pertinenziale del cortile è stata compiuta, ai sensi dell'art. 2912 c.c., atteso che la omessa menzione nel decreto di trasferimento non impedisce il trasferimento degli accessori e delle pertinenze: pertanto, andava verificato se il cortile costituisse pertinenza dell' immobile che era stato oggetto del trasferimento a favore dell'attrice. Occorre sottolineare, che, al fine di configurare il vincolo pertinenziale fra beni immobili distinti e autonomi, occorre: 1) un requisito soggettivo ovvero l'atto di destinazione della cosa adibita a servizio od ornamento di quella principale da parte del proprietario della cosa principale che sia evidentemente proprietario o abbia la disponibilità giuridica anche di quella accessoria, a meno che il proprietario di quest'ultima non si sia obbligato a tale destinazione, con la conseguenza che legittimato a creare il vincolo pertinenziale è il proprietario o titolare di altro diritto reale su di essa, mentre è privo di rilievo il vincolo creato da un terzo; 2) un requisito oggettivo, che consiste nella durevole funzione della cosa complementare al servizio od ornamento di quella principale. In sostanza, la destinazione a pertinenza è una modalità di essere della cosa accessoria in virtù della relazione impressa dal proprietario della cosa principale, cioè di un atto dispositivo da questi compiuto. Al riguardo, giova ricordare che la pertinenza non è un modo di acquisto della, proprietà né costituisce un diritto: la circostanza che un bene sia destinato a pertinenza rispetto ad un altro bene di proprietà dell'istante non fa venire meno la necessità di procedere all'accertamento del diritto di proprietà sulla cosa accessoria […]». Cass., sez. III, 21 maggio 2014, n. 11272 invece: «La mancata indicazione espressa, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, di una

di un fabbricato[124] o al caso di beni gravati da censi o livelli[125] o usi civici o al caso, purtroppo piuttosto frequente, in cui siano modificate le destinazioni dei beni condominiali mediante deposito di nuovo elaborato planimetrico, anche successivamente al pignoramento) e che possono sfuggire anche all'esame del perito.

Quanto all'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, certamente necessario prima dell'emissione del decreto di trasferimento in conformità all'espresso disposto dell'art. 586, primo comma, c.p.c. (che prevede l'ordine di cancellazione anche delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento), alcune ordinanze di delega ne onerano il professionista delegato anche durante le operazioni di vendita, ad esempio prima di ciascuna fissazione di vendita (ad evitare prudenzialmente lo svolgimento di attività che dovesse rivelarsi inutilmente svolta)[126].

12. L'esistenza e permanenza dei diritti reali minori

La questione della costituzione, esistenza e/o permanenza dei diritti reali minori è un tema estremamente complesso che incrocia il diritto civile e quello processuale.

Qui basti ricordare che, ai sensi dell'art. 2919 c.c.:
– la vendita forzata trasferisce all'acquirente il diritto che sulla cosa spetta a chi

pertinenza, a fronte dell'espressa indicazione di quelli, diversi e distinti, di altri beni, integra, in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi in senso contrario (ricavabili, ad esempio, da idonee menzioni nel quadro relativo alla descrizione dell'oggetto o nel quadro "D" della nota meccanizzata), una diversa risultanza dell'atto di pignoramento e della sua nota di trascrizione, idonea a rendere inoperante la presunzione dell'art. 2912 c.c.». Sulle problematiche relative ai diversi tipi di beni condominiali si veda anche M. CORONA, *Ipoteca e condominio*, Studio CNN 79-2023/C, in *www.notariato.it*.

[124] Caso realmente verificatosi di un canale demaniale sottostante ad un fabbricato pignorato (edificato con regolari provvedimenti autorizzativi).

[125] C. CALDERONI, *Esecuzione forzata e presenza di livelli o canoni enfiteutici*, Studio CNN 18/2008/E, in *Studi e materiali*, 2009, 280 ss. e in *www.notariato.it*.

[126] Ordinanza di Verona. Lo scopo è quello di rilevare in anticipo rispetto alla fase del trasferimento eventuali trascrizioni pregiudizievoli che possano inficiare la vendita (pensiamo alla trascrizione di sequestro preventivo penale o un decreto di confisca o di particolari domande giudiziali o di una sentenza di usucapione, ecc.). Nell'ordinanza di Milano, invece, il delegato è onerato il giorno della vendita ad effettuare: «a) visure ipotecarie e catastali aggiornate per verificare se sull'immobile vi siano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli […]».

subisce l'espropriazione (acquisto derivativo della vendita forzata);
– non sono opponibili all'acquirente i diritti acquistati da terzi se gli stessi non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori intervenuti nell'esecuzione;
– ai sensi degli articoli 2915 ss. c.c. sono inefficaci rispetto al creditore pignorante e a quelli intervenuti gli atti dispositivi successivi alla trascrizione del pignoramento;

e che per giurisprudenza consolidata e costante:
– il pignoramento e la vendita forzata devono avere ad oggetto il bene e il diritto nella sua titolarità e nella sua identità al momento del pignoramento (quindi non potrebbe essere pignorata la sola nuda proprietà di chi ne ha la piena, costituendo a suo favore un diritto di usufrutto[127]);
– se il pignoramento è viziato in difetto (per un diritto minore rispetto alla titolarità effettiva della piena proprietà o per una quota inferiore a quella di cui è titolare parte esecutata) lo stesso è invalido e inefficace[128], se il pignoramento è viziato in eccesso viene considerato valido ed efficace per il minor diritto che ne poteva essere oggetto[129].

Quindi in sintesi e in condizione fisiologica e ordinaria:
– la vendita forzata trasferisce il bene e il diritto così come è stato validamente ed efficacemente pignorato, non può creare diritti reali minori sui beni posti in vendita che non esistessero già prima ed avendo carattere derivativo trasferisce la proprietà come detenuta dal titolare al momento del pignoramento (con i suoi pesi e vincoli), salve le regole della trascrizione;

---

[127] E viceversa non può essere pignorato l'usufrutto di chi sia pieno proprietario, né si può pignorare una quota di bene quando l'esecutato sia titolare dell'intero, né pignorare una porzione di un bene in proprietà nella sua interezza.

[128] É applicazione di questo principio la giurisprudenza consolidata in tema di pignoramento di beni in comunione legale tra coniugi. Tra le tante v. Cass., sez, II, ord., 24 gennaio 2019, n. 2047: «La natura di comunione senza quote della comunione legale dei coniugi comporta che l'espropriazione, per crediti personali di uno solo di essi, di uno o più beni in comunione abbia ad oggetto la "*res*" nella sua interezza e non per la metà o per una quota».

[129] Cass., 3 aprile 2015, n. 6833: «In tema di esecuzione forzata, qualora il Giudice dell'esecuzione, in sede di verifica della titolarità dei diritti reali del debitore sul bene pignorato, ne accerti una estensione minore rispetto a quanto prospettato nel pignoramento, l'atto è efficace e l'esecuzione può proseguire rispetto al diritto, nella minore estensione o quota, di cui il debitore risulti l'effettivo titolare purché, con tale atto di impulso del processo esecutivo, non si dia luogo alla costituzione di nuovi diritti sul bene oggetto del pignoramento, fatta salvo, peraltro, la pretesa del creditore, il quale annetta espressamente carattere di inscindibilità al diritto pignorato, insistendo sulla vendita dei diritti sul bene come da lui erroneamente individuato e non di altro o minore».

– aldilà del principio generale e ordinario della derivatività dell'acquisto, sussiste un'ampia casistica nella quale il peso, il vincolo o il diritto reale minore, eventualmente costituito sul bene e gravante la proprietà, sebbene trascritto nei Registri immobiliari prima del pignoramento, non è opponibile al creditore procedente o intervenuto (e, pertanto, neppure all'acquirente da vendita forzata). Si tratta di casi speciali che trovano le norme principali di riferimento nell'art. 2812 e 2929-*bis* c.c., la cui *ratio* viene nella prassi estesa ad altre fattispecie.

13. La particolare disciplina di cui all'art. 2812 c.c. (i diritti reali minori la cui costituzione sia trascritta dopo l'iscrizione di ipoteca) – possibili criticità

La norma nel suo complesso esprime un principio che, secondo una certa interpretazione[130], è espressione di quello più generale di inopponibilità al creditore ipotecario anteriore di diritti che siano pregiudizievoli alla sua garanzia, se successivi ad essa, e si combina con quello di cui all'art. 2919 c.c., secondo cui all'acquirente non sono opponibili i diritti dei terzi sul bene pignorato che non siano opponibili al creditore pignorante e intervenuto.
Di tale principio, rilevante sia nell'ambito del procedimento esecutivo che della pubblicità immobiliare, si dovrebbe tenere conto sia nella redazione del pignoramento (e relativa trascrizione) che nella redazione del decreto di trasferimento (e relativa trascrizione).

L'art. 2812 c.c. ai suoi primi due commi dispone che: «Le servitù di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca non sono opponibili al creditore ipotecario, il quale può far subastare la cosa come libera. La stessa disposizione si applica per i diritti di usufrutto[131], di uso e di abitazione.

[130] Si veda la motivazione di Cass., sez. III, 21 gennaio-20 aprile 2016, n. 7776 in merito all'applicabilità del principio al caso di assegnazione della casa familiare trascritto dopo l'iscrizione di ipoteca. Nella prassi molti incarichi all'esperto stimatore, presuppongono l'adesione a questo principio e danno indicazioni su quando ritenere una certa formalità inopponibile e stimare la piena proprietà come libera e quando ritenere i vincoli o i diritti minori permanenti e opponibili al creditore procedente e all'acquirente e, pertanto, stimare la proprietà come gravata dal diritto o vincolo. V. A. LORENZETTO PESERICO, *I beni oggetto di un atto di destinazione ex art.2645-ter c.c. tra esecuzione singolare e fallimento*, cit., cita la *Relazione al codice civile*. Cfr. anche Cass., 30 settembre 2008, n. 24332 secondo cui – si legge espressamente – con l'iscrizione sorge immediatamente per il creditore il potere di espropriare il bene, *ex* art. 2808 c.c., con prevalenza rispetto ai vincoli successivi.

[131] Non è questa la sede per soffermarsi sulla disciplina relativa all'espropriazione del diritto di usufrutto (la cui costituzione sia stata trascritta successivamente all'iscrizione di ipoteca)

Tali diritti si estinguono con l'espropriazione del fondo e i titolari sono ammessi a far valere le loro ragioni sul ricavato, con preferenza rispetto alle ipoteche iscritte posteriormente alla trascrizione dei diritti medesimi».
L'articolato prosegue al terzo comma confermando che, nel caso, invece, di costituzione di diritto di superficie o di enfiteusi trascritta successivamente all'iscrizione di ipoteca sulla piena proprietà, il creditore (che anche in questo caso ha diritto di pignorare e valersi sull'intera piena proprietà) procederà nei consueti modi *ex* art. 602 c.p.c., visto il diritto di sequela dell'ipoteca e la suscettibilità di autonomo pignoramento del diritto di superficie e/o di enfiteusi[132].

Pertanto, nel caso di bene ipotecato per la piena proprietà, anteriormente alla costituzione di un diritto di enfiteusi o di superficie, si applicano le disposizioni processuali previste per il debitore o per il terzo proprietario e, quindi, il creditore ipotecario anteriore effettuerà il pignoramento nei confronti dei rispettivi attuali intestatari:
– sia della proprietà gravata
– che del diritto reale minore.
Non vi potrà essere alcun dubbio sulla natura ed estensione del diritto complessivamente pignorato, da stimare e porre in vendita (l'intera piena proprietà), e il contraddittorio sarà rispettato nei confronti di entrambi gli attuali intestatari dei diritti colpiti, l'uno in quanto debitore e intestatario della nuda proprietà (o proprietà gravata) l'altro in quanto titolare del diritto reale minore,

unitamente a quella della proprietà. L'art. 2812 c.c. associa il diritto di usufrutto (che invero è suscettibile di circolazione e trasferimento e può pertanto autonomamente essere oggetto di pignoramento) ai diritti reali minori insuscettibili di trasferimento invece che al diritto di superficie e di enfiteusi. Nella prassi, però, si assiste al pignoramento della piena proprietà nei confronti degli intestatari della proprietà e dell'usufrutto esattamente come per il diritto di superficie o enfiteusi (e il decreto di trasferimento sarà trascritto nei confronti di entrambi per ciascun diritto). Il tema merita ulteriori approfondimenti. Qui basti dire che la decisione sulla correttezza del pignoramento resta di esclusiva competenza del Giudice e che il professionista delegato deve sempre preoccuparsi di chiarire con il proprio Giudice l'estensione del diritto posto in vendita e darne conto sia nell'avviso di vendita che nel successivo decreto di trasferimento.

[132] Art. 2812, comma 3, c.c.: «Per coloro che hanno acquistato il diritto di superficie o il diritto d'enfiteusi sui beni soggetti all'ipoteca e hanno trascritto l'acquisto posteriormente all'iscrizione dell'ipoteca, si osservano le disposizioni relative ai terzi acquirenti».
La norma prosegue: «Le cessioni e le liberazioni di pigioni e di fitti non scaduti, che non siano trascritte o siano inferiori al triennio, sono opponibili ai creditori ipotecari solo se hanno data certa anteriore al pignoramento e per un termine non superiore a un anno dal giorno del pignoramento. Le cessioni e le liberazioni trascritte non sono opponibili ai creditori ipotecari anteriori alla trascrizione, se non per il termine stabilito dal comma precedente».

equiparato al terzo proprietario che subisce l'espropriazione *ex* art. 602 c.p.c.

Nel caso di bene su cui, invece, sia stata trascritta una servitù o un diritto di uso o di abitazione (costituiti per atto negoziale), successivamente all'iscrizione di un'ipoteca iscritta sulla piena proprietà, si pone il problema di far risultare dai Registri immobiliari l'intenzione di pignorare il bene per la piena proprietà come libera e, nel contempo, di rispettare il contraddittorio nei confronti del titolare del diritto di servitù o di abitazione che si intenda ritenere inopponibile (stante la circostanza pratica che il diritto di uso e quello di abitazione come quelli di servitù non sono diritti suscettibili di pignoramento)[133].

Il problema è particolarmente evidente quando il pignoramento sia stato effettuato da un creditore chirografario[134] (perché in questo caso il diritto pignorato non può che essere la proprietà gravata dal diritto reale minore) e il creditore ipotecario "anteriore", chiamato *ex* art. 498 c.p.c. ad intervenire, chieda successivamente che la vendita del bene avvenga come libera in virtù della sua posizione privilegiata e del disposto di cui all'art. 2812 c.c. (magari anche dopo la redazione della stima e/o dell'autorizzazione alla vendita *ex* art. 569 c.p.c. e/o alla fissazione della stessa da parte del delegato)[135].

Aldilà dell'applicazione ed interpretazione dell'art. 2812 c.c. in ambito di pubblicità immobiliare e dei conseguenti adempimenti procedurali nel processo esecutivo (la cui valutazione spetta al Giudice), dal punto di vista del delegato quello che deve essere sempre definito e chiaro, per rispettare i principi di

---

[133] I primi in quanto c.d. personali e non trasferibili e i secondi in quanti vincolati alla proprietà di un fondo dominante. Secondo alcuni andrebbe sempre precisata nel pignoramento la volontà di pignorare la proprietà come libera dal diritto reale minore (se del caso dando conto di questa circostanza nel quadro D della nota di trascrizione), secondo altri non è necessaria la specifica se si tratta dello stesso creditore a favore del quale risulta l'iscrizione ipotecaria (circostanza oggi complicata dalle cessioni dei crediti in sofferenza senza annotamento di surroga). Si rinvia in merito alle problematiche relative alla vendita del bene gravato da diritto di abitazione a E. GASBARRINI, *Espropriazione forzata e diritto di abitazione*, Studio CNN 21/2013/E, in *Studi e materiali*, 2013, 875 ss.

[134] O comunque diverso dall'unico ipotecario che ha diritto a far vendere il bene come libero.

[135] Secondo alcuni in tali casi l'ipotecario (chiamato ad intervenire) che voglia far valere il proprio diritto alla vendita come libera, dovrebbe sempre trascrivere un nuovo pignoramento (se del caso con tale evidenza), secondo altri (e nella prassi) non occorre un nuovo pignoramento, ma la sola richiesta del creditore e la redazione di nuova stima se necessario. Si rinvia in merito alle problematiche relative alla vendita del bene gravato da diritto di abitazione a E. GASBARRINI, *Espropriazione forzata e diritto di abitazione*, cit.

trasparenza cui tutta la vendita forzata è attualmente conformata, è l'estensione del diritto che si intenda porre in vendita[136] e la congruenza dei documenti in atti[137], depositando ricorso 591-*ter* c.p.c. al Giudice in tutti i casi dubbi o di incoerenza della documentazione.

Sotto il profilo procedurale alcune ordinanze di delega considerano un effetto automatico del pignoramento da parte del creditore ipotecario anteriore, la vendita del bene come libero *ex* art. 2812, comma 2, c.c. e la successiva estinzione dei diritti reali minori di cui al 2812, comma 2, c.c., onerando:
– il perito, della stima e descrizione del bene per la piena proprietà e come libero dal diritto reale minore[138],
– il creditore procedente ipotecario anteriore, di un avviso in estensione alla previsione di cui all'art. 498 c.p.c. ai titolari del diritto reale minore (destinato ad estinguersi e a trasformarsi in una ragione di preferenza in sede distributiva),
– il delegato, del controllo di tale avviso effettuato dal creditore (in estensione a quello previsto dall'art. 498 c.p.c.) oltre che, in taluni casi, anche di un ulteriore comunicazione ai medesimi soggetti (anche) del (suo) primo avviso di vendita[139].

In altre ordinanze di delega (per la delicatezza della questione meritevole di approfondimento caso per caso) non sembrano indicati automatismi:
– si prevede che «il Delegato dovrà riferire al Giudice laddove emergano circostanza idonee a far dubitare della permanenza […] dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita»[140], o
– non sono date istruzioni sul punto.

---

[136] Non è chiaro se la vendita del bene come libero sia un effetto automatico della vendita cui partecipi il creditore ipotecario anteriore o se occorra da parte di questi quanto meno l'espressa richiesta di vendere il bene come libero (se non addirittura, secondo alcuni, un vero e proprio autonomo pignoramento con espressa indicazione del diritto minore inopponibile *ex* art. 2812 c.c.).

[137] Dalla documentazione *ex* art. 567 c.p.c. deve risultare la situazione ipotecaria corretta. la perizia deve stimare la piena proprietà se il bene si vende come libero o la proprietà gravata se non si è chiesta la vendita del bene come libero, la delega deve rispecchiare la documentazione e la scelta deve risultare consapevole.

[138] Se del caso attribuendo un valore al diritto reale minore, valore che in proporzione alla somma effettivamente ricavata dalla vendita risulterà utilizzabile in sede di distribuzione del ricavato dalla vendita in caso di capienza.

[139] Ordinanza di Verona.

[140] Ordinanza di Pisa. Nelle *Istruzioni specifiche integrative dell'ordinanza di delega* del Tribunale

Resta il suggerimento per il delegato, anche per ragioni di trasparenza della vendita, di chiarire sempre in avviso di vendita prima, oltre che nel decreto di trasferimento poi, se la proprietà del bene è posta in vendita come piena e libera[141] o come gravata dal diritto reale minore gravante il bene pignorato.

L'analisi della disciplina di cui all'art. 2812, primo e secondo comma, c.c. nel particolare caso del diritto di abitazione, costituito per atto negoziale e trascritto successivamente all'iscrizione di ipoteca, alla sua permanenza o estinzione in caso di vendita forzata della proprietà e ai suoi risvolti processuali pratici[142], è ricca di spunti e di osservazioni utili a comprendere e classificare anche altri casi[143] (molto diversi da quello del diritto di abitazione costituito per atto negoziale, ma che presentano alcuni tratti comuni, quanto meno sotto il profilo dell'esigenza di tutelare l'interesse del creditore ipotecario a non vedere pregiudicata la propria garanzia)[144].

Si tratta:
– del caso di esistenza e/o trascrizione di un diritto di abitazione *ex* art. 540 c.c. a favore del coniuge superstite e
– del caso di esistenza e/o trascrizione di un diritto di assegnazione della casa familiare *ex* art. 337-*sexies* c.c.

14. L'esistenza di un diritto di abitazione *ex* art. 540 c.c. a favore del coniuge superstite

Per comune opinione il diritto che si costituisce automaticamente con la morte del coniuge a favore dell'altro sulla casa di abitazione non necessita di trascrizione e gode di un particolare regime di opponibilità.

---

di Roma (novembre 2023) si legge che il delegato è tenuto a: «5) a fare istanza al Giudice nel caso ritenga necessario integrare o modificare la descrizione del bene contenuta nell'ordinanza di delega; 6) a relazionare il Giudice sulla permanenza o meno del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati; sulla permanenza dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita».

[141] Esplicitando che «quel diritto reale minore in quanto iscritto dopo l'iscrizione di ipoteca per cui si procede alla vendita si estinguerà con la vendita del bene».

[142] Su cui si rinvia a E. GASBARRINI, *Espropriazione forzata e diritto di abitazione*, cit.

[143] Infatti, Infatti Cass., sez. III, n. 7776/2016, specifica che non si tratta di applicare l'art. 2812 c.c. ma i principi generali dell'ordinamento di cui l'art. 2812 è una conferma sistematica.

[144] Oltre che sotto il profilo del contenuto del diritto, che è personalissimo e non può essere alienato dal titolare, né pignorato dai suoi creditori.

Qui basti ricordare che:
– nell'attuale disciplina della vendita forzata l'esistenza di un diritto di abitazione *ex* art. 540 c.c. (anche se non trascritto) è facilmente rilevabile dal custode in relazione all'occupazione del bene, *in limine* al procedimento esecutivo;
– occorre sempre distinguere il caso in cui il creditore pignorante sia munito di ipoteca anteriore verso il defunto o quello in cui anche il coniuge sia debitore esecutato (caso in cui il diritto di abitazione *ex* art. 540 c.c. non è opponibile al creditore e all'acquirente e il bene può essere venduto come libero)[145] dal caso in cui il debitore (la parte esecutata) abbia acquistato il bene *mortis causa*, perché in questo secondo caso il bene, pur sempre pignorabile[146], non può che essere stato acquistato gravato dal diritto di abitazione *ex lege*[147].

Sarà, pertanto, onere del delegato rilevare eventuali incongruenze (se presenti) tra la documentazione in atti[148] e le eventuali risultanze delle relazioni di custodia e, in ogni caso, dare conto con chiarezza (in coordinamento con il custode) dell'opponibilità o meno all'acquirente di un eventuale diritto di abitazione costituitosi *ex* art. 540 c.c.

[145] V. L. PICCOLO, *Opponibilità ai creditori e all'acquirente in executivis del diritto di abitazione ex art. 540, secondo comma, c.c.*, RQ – Risposta a quesiti 118-2021/C del 29 marzo 2023, in *www.notariato.it* e la citata Cass. 13 gennaio 2009, n. 463, secondo cui il creditore ipotecario può opporre il proprio titolo al coniuge del debitore che, alla morte di questi, abbia acquistato *ex* art. 540 c.c. il diritto di abitazione sulla casa familiare. Ne consegue che la procedura esecutiva già iniziata prima della morte del debitore può validamente proseguire nei confronti del coniuge di quest'ultimo, al quale spetta solo l'attribuzione del controvalore monetario del suo diritto, nel caso di eccedenza del ricavato della vendita forzata.

[146] Cass., 9 febbraio 2023, n. 4092: «Il diritto di abitazione spettante al coniuge *ex* art. 540 c.c. è opponibile al creditore che abbia pignorato, in danno di un coerede, una quota indivisa della proprietà dell'immobile, anche se non sia stato trascritto (o lo sia stato successivamente all'iscrizione ipotecaria e alla trascrizione del pignoramento), trattandosi di diritti diversi e concettualmente compatibili e non verificandosi, quindi, la situazione di conflitto tra acquirenti dal medesimo autore di diritti tra loro incompatibili, presupposto per l'applicazione dell'art. 2644 c.c., con la conseguenza che, in tal caso, oggetto della procedura esecutiva deve ritenersi il diritto di nuda proprietà (o, quanto meno, il diritto di proprietà limitato dal suddetto diritto reale di godimento)».

[147] Secondo alcuni potrebbe applicarsi l'art. 534 c.c., nel caso in cui l'erede apparentemente titolare della piena proprietà abbia trascritto anche la sua accettazione prima di consentire l'iscrizione di ipoteca a favore del terzo creditore o l'art. 2652, n. 7, ricorrendone i presupposti, ma si segnala l'opinione secondo cui, il diritto del coniuge superstite sia sempre opponibile proprio perché costituito *ex lege* e non-*bis*ognevole di trascrizione (anche perché la buona fede del terzo, se la provenienza è successoria, sarà difficile da dimostrare).

[148] La relazione di stima *in primis* che deve tenere conto del diritto di abitazione *ex* art. 540 c.c. quando opponibile al creditore con decurtazione del relativo valore dalla stima (v incarico al

15. L'esistenza e/o trascrizione di diritto di assegnazione della casa familiare *ex* art. 337-*sexies* c.c.

La disciplina del provvedimento di assegnazione della casa familiare nei procedimenti di separazione o divorzio ha una lunga storia normativa e di applicazione giurisprudenziale nell'ambito del processo esecutivo del bene che ne sia oggetto.

In questa sede basti dare conto dell'ormai consolidato orientamento secondo cui, sia nel caso di separazione che di divorzio:
– la proprietà del bene è sempre suscettibile di espropriazione forzata[149];
– quando il provvedimento di assegnazione sia disposto (indipendentemente da sua trascrizione o annotamento) successivamente al pignoramento lo stesso non è opponibile al procedimento e con la vendita si procederà sempre alla liberazione del bene;
– quando il provvedimento di assegnazione della casa familiare sia disposto e trascritto prima della trascrizione del pignoramento è fisiologicamente opponibile alla procedura[150], ma tale regola non vale, e il provvedimento di assegnazione della casa familiare è inopponibile alla procedura (quindi all'acquirente, in quanto non opponibile al creditore procedente o intervenuto);
– quando il creditore procedente o intervenuto vanti un'ipoteca a sua volta iscritta anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione[151] e

perito presso il Tribunale di Verona nel quale si distingue il caso in cui il debito faccia capo al de cuius (in tale caso il diritto di abitazione è inopponibile al creditore ipotecario del *de cuius*) dal caso in cui sia debito dell'erede. In tale secondo caso si richiede il certificato di matrimonio del beneficiario e il certificato di sua residenza al momento del decesso del *de cuius* per la verifica della sussistenza e opponibilità al creditore e all'acquirente del diritto di abitazione del coniuge superstite (che non sia anche lui debitore).

[149] Che l'esistenza dell'assegnazione della casa familiare non paralizzi l'esecuzione forzata è pacifico (tra le altre Cass., 11 luglio 2014, n. 15885, Cass. n. 12466/2012 che richiama Cass., sez. un., n. 11096/2002).

[150] Per la sua durata che sarà parametrata, a seconda dei casi, al raggiungimento della maggiore età/dell'autosufficienza economica dei figli (entro determinati limiti) e al mancato verificarsi delle sue cause di estinzione.

[151] Cass, sez. III, 21 gennaio-20 aprile 2016, n. 7776, secondo cui: «In sintesi, l'art. 155-*quater* c.c. va letto nel senso che il provvedimento di assegnazione, "trascrivibile" ai sensi dell'art. 2643 c.c., è "opponibile" ai terzi ai sensi dell'art. 2644 c.c.: ne consegue che, anche quando trascritto, la trascrizione non ha effetto «riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi […] perciò, la trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale non è opponibile al creditore ipotecario che abbia iscritto la sua ipoteca sull'immobile prima

tanto più quando lo stesso coniuge assegnatario sia anche debitore[152].

Quando, invece, il provvedimento di assegnazione della casa familiare sia stato pronunciato prima del pignoramento, ma non sia stato trascritto (in assenza di iscrizione ipotecaria anteriore), occorre chiarire se lo stesso sia opponibile o meno, nei limiti di un novennio[153].

Anche in questo caso per la delicatezza della materia e la complessità della disciplina, il professionista delegato dovrà sempre avere verificato la congruenza dei documenti in atti e la definizione da parte del Giudice della

---

della trascrizione del detto provvedimento. Siffatta inopponibilità sta a significare che il creditore ipotecario può far subastare l'immobile come libero, in quanto, come dedotto col terzo motivo, il diritto del coniuge assegnatario trascritto dopo l'iscrizione dell'ipoteca non può pregiudicare i diritti del titolare della garanzia reale. alla stregua dei principi generali dell'ordinamento, in primo luogo del principio per il quale *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*, non è consentito al coniuge assegnatario di trovarsi di fronte ai terzi titolari di diritti preesistenti sul bene in una posizione giuridica migliore di quella nella quale si sarebbe trovato il coniuge titolare del diritto di proprietà, con l'unico limite che i diritti preesistenti vantati da terzi gli saranno opponibili in quanto trascritti o iscritti prima del provvedimento di assegnazione, ai sensi dell'art. 2644 c.c. Ragioni di interpretazione letterale e sistematica dell'unica norma applicabile nella specie inducono perciò ad affermare il principio di diritto per il quale l'art. 155-*quater* c.c., laddove prevede che "il provvedimento di assegnazione e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili a terzi ai sensi dell'art. 2643" va interpretato nel senso che questi provvedimenti non hanno effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione e che perciò può far vendere coattivamente l'immobile come libero».

[152] Cass., sez. III, 11 luglio 2014, n. 15855, in un caso in cui l'ipoteca (anteriore) era stata iscritta contro entrambi i coniugi.

[153] Secondo una certa interpretazione alla luce del vigente art. 337-*sexies* c.c., l'assegnazione della casa familiare non sarebbe mai opponibile ai terzi, quanto meno per i provvedimenti pronunciati dopo la sua entrata in vigore (7 febbraio 2014), secondo altra opinione, consolidata prima che fosse introdotto l'art. 337-*sexies* c.c., l'assegnazione della casa familiare resterebbe comunque opponibile nei limiti del novennio dalla sua emissione (quanto meno per i provvedimenti pronunciati prima della sua entrata in vigore ovvero il 7 febbraio 2014). Cass., sez. III, 15 aprile 2022, n. 12387, sembra aver confermato la prima tesi: «L'assegnazione della casa familiare, disposta in sede di separazione personale o divorzio ai sensi dell'abrogato art. 155-*quater* c.c., applicabile *ratione temporis*, è opponibile ai terzi solo se trascritta anteriormente alla trascrizione del titolo del diritto del terzo sull'immobile, così come previsto dalla norma citata (trasposta, senza modifiche, nel vigente art. 337-*sexies* c.c.), e non anche nei limiti del novennio ove non trascritta, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 6, comma 6, legge 1 dicembre 1970, n. 898, e all'art. 1599, comma 3, c.c., perché a seguito dell'introduzione dell'art. 155-*quater* c.c. l'assegnazione della casa coniugale è trascrivibile come tale, e non più agli effetti, non più previsti, dell'art. 1599 c.c.».

natura ed estensione del bene da porsi in vendita, chiedendo un chiarimento o una conferma nei casi dubbi e dando sempre conto in avviso di vendita dell'eventuale vincolo di destinazione gravante il bene.

Inoltre in questo caso, come in quelli visti sopra, la collaborazione con il custode (che dovrà nel caso eseguire la liberazione dei beni) sarà indispensabile per l'emersione di eventuali criticità non rilevate in anticipo e per una coerente e coordinata informativa agli interessati all'acquisto.

16. Il controllo dello stato in vita del titolare di un diritto reale minore opponibile

In caso di delega alla vendita del solo diritto di usufrutto o della sola proprietà come gravata da un diritto di abitazione, uso o usufrutto[154], alcune ordinanze di delega espressamente prevedono (ma si tratta di controllo fisiologico cui il professionista può ritenersi onerato anche se non espressamente previsto in ordinanza di delega) che, prima di fissare o esperire la vendita (e comunque sempre prima del deposito della minuta del decreto di trasferimento), il professionista controlli lo stato in vita del titolare del diritto reale minore ad evitare irregolarità della vendita e per consentire l'eventuale esercizio da parte del Giudice del potere di sospenderla *ex* art. 586[155].

Tale adempimento si rende necessario in quanto in caso di decesso del beneficiario del diritto reale minore dopo il pignoramento e prima del trasferimento si avrà:
– in un caso (pignoramento della sola nuda proprietà o della proprietà gravata), l'estensione del pignoramento alla piena proprietà e la necessità di aggiornare

[154] La cui durata sia raccordata alla vita del beneficiario.

[155] Tra gli altri vedi anche A.M. SOLDI, *Il decreto di trasferimento in generale e nel caso di procedimento delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c*,. cit, par. 1.5: «Secondo la Suprema Corte l'aggiudicazione può essere sospesa, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., anche se non si ravvisano interferenze illecite, quando il prezzo di vendita non risulti idoneo. La inidoneità del prezzo rileva, però, solo in presenza delle condizioni di seguito indicate: di regola il valore (di aggiudicazione) potrebbe rivelarsi inadeguato per il verificarsi di fatti nuovi sopravvenuti alla stima ed all'espletamento degli esperimenti di vendita (rientra in questa ipotesi il caso in cui dopo l'aggiudicazione e prima dell'emanazione del decreto di trasferimento si sia acquisita notizia del fatto che il diritto di usufrutto che gravava sul bene pignorato limitatamente al diritto di nuda proprietà si sia estinto)». C. CALDERONI, *Esecuzione frozata e consolidamento dell'usufrutto*, Studio CNN 8-2009/E, in *Studi e materiali*, 2010, 145 ss.

la perizia e dare conto della pienezza del diritto posto in vendita in un nuovo avviso di vendita;
– nell'altro (pignoramento del diritto di usufrutto), l'estinzione del procedimento, e in entrambi i casi sarà onere del delegato dare conto della circostanza al proprio Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti opportuni.

17. I diritti di servitù a favore o contro il fondo oggetto di vendita forzata

Si tratta di tema raramente trattato in quanto di non facile semplificazione sia per i possibili diversi contenuti del diritto che per la sua differenziata disciplina (servitù apparenti o non apparenti).

Qui basti ricordare:
– che le servitù tra fondi, anche quando risultanti da atto trascritto, si perdono per non uso ventennale;
– che le servitù apparenti, sebbene non trascritte, si possono acquisire per usucapione o per destinazione del padre di famiglia *ex* art. 1062 c.c. e sono opponibili ai terzi;

– che le servitù esistenti tra fondi, se opponibili, si trasferiscono automaticamente con il fondo cui afferiscono indipendentemente dalla notizia che si dia di esse (ed infatti sia i modelli di avviso di vendita reperiti che talune ordinanze di delega[156] che il modello di decreto di trasferimento allegato alle Linee guida delle buone prassi del CSM prevedono l'inserimento della classica formula: «che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo […]»);
– che l'art. 2812 c.c., già citato, stabilisce che il creditore ipotecario che abbia iscritto la propria ipoteca prima della trascrizione di un atto costitutivo di servitù può far vendere il bene come libero e tale norma si presta a diverse interpretazioni in ambito di vendita forzata;
– che la costituzione di servitù coattiva è disciplinata dagli articoli 1051 ss. c.c.;
– che è opinione consolidata che il Giudice dell'esecuzione non può sostituirsi a parte esecutata nella costituzione di servitù volontarie e neppure può sostituirsi

[156] A titolo esemplificativo modello di avviso vendita Genova e Verona, ordinanza di Mantova.

all'autorità giudiziaria nel costituire servitù coattive, in quanto la disciplina della vendita coattiva è di stretta interpretazione[157];
– che dal caso di servitù volontaria (e di servitù da costituirsi coattivamente) va, però, distinto il caso di servitù *ex lege* per destinazione del padre di famiglia *ex* artt. 1061 e 1062 c.c., nel caso di servitù apparenti, che può realizzarsi anche in occasione di una vendita forzata[158];

---

[157] E neppure può sostituirsi al venditore nell'escludere per atto volontario una automatica costituzione del padre di famiglia v. Cass., sez. II, 30 ottobre 1978, n. 4956 «La disposizione contraria alla Costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia nel momento in cui i due fondi cessano di essere posseduti dal medesimo proprietario e una manifestazione di volontà, rivolta alla modificazione della pratica in atto e sorretta, perciò, dalla consapevolezza della precedente situazione dei luoghi. Tale intento non può essere perciò ravvisato in un atto avente contenuto meramente ricognitivo, il quale sia destinato ad assumere Rilevanza ed efficacia dopo la separazione dei due fondi. (nella specie tale atto era stato ravvisato nel bando di vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione forzata, il quale, nel disporre che i due fondi fossero venduti separatamente, aveva qualificato uno di essi come "intercluso", limitandosi a dare atto che, dopo la separazione dei fondi, non esisteva alcuna servitù di passaggio a favore di detto fondo e a carico dell'altro)» ma successivamente Cass., sez. II, 06 giugno 2018, n. 14481 secondo cui: «La servitù per destinazione del padre di famiglia può sorgere, ai sensi dell'art. 1062 c.c., pure se la divisione del fondo sia stata disposta, anziché dal proprietario, dal Giudice dell'esecuzione con il decreto di trasferimento dei lotti risultanti dal frazionamento del terreno in sede di vendita forzata, salvo che il Giudice stesso manifesti una volontà a ciò contraria anche tramite l'ordine di rimozione delle opere o dei segni apparenti che avrebbero integrato il contenuto della detta servitù, sostituendosi egli, in tale caso, al "*dominus*" – padre di famiglia», e, da altro punto di vista, sempre Cass., sez. II, 06 giugno 2018, n. 14481 secondo cui: «Qualora, in seguito alla suddivisione di un terreno in sede di vendita forzata, alcuni dei lotti così formati risultino interclusi, gli acquirenti degli stessi hanno diritto di ottenere dagli altri proprietari il passaggio ai sensi dell'art. 1054 c.c., disposizione compatibile con quella di cui all'art. 2919 c.c. In particolare, poiché i frazionamenti immobiliari di un fondo non devono tradursi nella sua interclusione, il Giudice può imporre agli acquirenti dei suddetti lotti la realizzazione delle opere necessarie ad evitarla, trattandosi di obbligo che sarebbe sorto anche se il trasferimento fosse stato effettuato dal proprietario originario». Sostanzialmente la pronuncia ammette che il Giudice possa dare disposizioni per evitare l'interclusione onerando delle opere gli acquirenti.

[158] Cass., ord., 19 maggio 2022,n. 16219: «7.3 – Inoltre, non può che ribadirsi la piena configurabilità della modalità di costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia, *ex* art. 1062 c.c., anche nell'ambito del processo esecutivo, allorché si proceda alla suddivisione in lotti distinti di un unico immobile originariamente appartenente al debitore esecutato (situazione, quest'ultima, in relazione alla quale non può ovviamente discutersi di alcuna servitù, giacché *nemini res sua servit*)». In proposito, è stato anche di recente condivisibilmente affermato che «La servitù per destinazione del padre di famiglia può sorgere, ai sensi dell'art. 1062 c.c., pure se la divisione del fondo sia stata disposta, anzichè dal proprietario, dal Giudice dell'esecuzione con il decreto di trasferimento dei lotti risultanti dal frazionamento del terreno in sede di vendita forzata, salvo che il Giudice stesso manifesti una volontà a ciò contraria anche tramite l'ordine di rimozione delle opere o dei segni apparenti che avrebbero integrato il contenuto della detta

– che alcune ordinanze escludono espressamente la suddivisione dell'unica proprietà in lotti distinti con costituzione di lotti interclusi proprio ad evitare sia la costituzione automatica di servitù (del padre di famiglia se apparenti) sia il diritto ad un passaggio coattivo.

18. Il controllo di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attività edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico che resteranno a carico dell'acquirente e di quelli che risulteranno inopponibili all'acquirente

La formulazione del paragrafo è ripresa dall'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c. che disciplina, in realtà, il contenuto dell'elaborato peritale e chiede all'esperto di riferire sia in merito alle «formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente» (comma 1 n. 4) sia in merito alle «formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente» (comma 1 n. 5).

Le ordinanze di delega prevedono quasi sempre che il delegato controlli la sussistenza delle formalità che non verranno cancellate con il decreto di trasferimento e/o che siano opponibili alla procedura, a volte specificando che ciò debba avvenire sulla base della documentazione in atti o con rinvio alla perizia.

In alcuni casi il Giudice dell'esecuzione dispone che il delegato rimetta gli atti in presenza di trascrizioni «ostative alla certezza della vendita» che non verranno cancellate[159], in altri dispone che faccia menzione generica in avviso di vendita

---

servitù, sostituendosi egli, in tale caso, al "*dominus*" – padre di famiglia" (Cass. n. 14481/2018; conf. Cass. n. 5262/1978).[…]».

[159] L'ordinanza di Bologna prescrive al delegato di rimettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, «nel caso risultino trascrizioni, anteriori al pignoramento, ostative alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo di cui all'articolo 586 c.p.c.».

Le *Istruzioni specifiche integrative dell'ordinanza di delega* del Tribunale di Roma (novembre 2023) specificano che il delegato dovrà: «relazionare prontamente il Giudice laddove riscontri problematiche ostative alla vendita (titolarità dell'esecutato (o dei comproprietari), continuità delle trascrizioni, carenze della perizia di stima, mancata integrazione del contraddittorio nei confronti dei soggetti interessati nel giudizio di divisione».

delle suddette trascrizioni che non verranno cancellate (senza distinguere tra quelle opponibili o meno all'acquirente).
In alcuni modelli di avviso di vendita oggi adottati è espressamente specificata la distinzione tra formalità che verranno cancellate e formalità che non verranno cancellate e, nell'ambito di queste ultime, tra quelle opponibili e quelle non opponibili[160].

Ancora una volta, si precisa che detta attività che, per legge sembra attribuita all'esperto stimatore[161], richiede una specifica competenza altamente qualificata in tema di disciplina delle trascrizioni, proprio perché non esiste perfetta coincidenza tra "formalità non suscettibili di cancellazione" e "formalità opponibili all'acquirente" per cui nella prassi è il Giudice ad indicare all'esperto quali formalità considerare opponibili e quali non opponibili e come stimare il bene coerentemente alle istruzioni date[162] e sarà il delegato che, prima di fissare la vendita, deve controllare la trasparenza (chiarezza) e congruenza dei documenti in atti per dare le corrette informazioni ai potenziali acquirenti in avviso di vendita.

Quello che interessa segnalare in questa sede, e ancora una volta, è che il professionista è onerato di dare una sempre corretta e chiara comunicazione in avviso di vendita di quanto posto in vendita e nei casi equivoci chiedere un chiarimento al Giudice.
È, infatti, evidente che la presa di coscienza dell'ufficio rispetto a quello che è destinato ad essere venduto è determinante per la trasparenza della vendita.

Se è vero che in questo controllo può farsi rientrare anche quello relativo alle trascrizioni di atti costitutivi di servitù e di altri diritti reali minori o del provvedimento di assegnazione della casa familiare (di cui abbiamo fin qui parlato), va detto che la formulazione utilizzata nell'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c. è più estesa ed idonea a ricomprendere tutti i vincoli alla piena disponibilità e al pieno godimento dei beni pignorati, indipendentemente da una eventuale loro trascrizione nei Registri immobiliari .
Pensiamo ad esempio ai vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo carattere storico-artistico o

[160] Modello avviso Verona.
[161] Per il quale, però, sono determinanti le eventuali istruzioni date con l'incarico.
[162] In molte provvedimento di incarico o istruzioni generali al CTU sono date indicazioni in merito.

all'annotamento di un fondo patrimoniale a margine dell'atto di matrimonio, ecc.

La questione più delicata riguarda ovviamente il caso di vincoli o oneri (trascritti o meno) che resteranno a carico dell'acquirente e allo stesso opponibili, ma il discorso vale con modulazione diversa, anche per le formalità, vincoli e oneri da ritenersi non opponibili all'acquirente, nel caso in cui gli stessi non possano essere comunque cancellati con il decreto di trasferimento.
La loro permanenza nei Registri immobiliari, infatti, comporta (o può comportare) difficoltà all'acquirente sia in sede di richiesta di mutuo per l'acquisto dei beni (anche in vendita forzata) che di successiva circolazione dei medesimi beni ed è bene che il delegato dia sempre conto della loro esistenza e del fatto che «le loro trascrizioni non saranno cancellate con il decreto di trasferimento»[163].

Senza pretesa di esaurire la possibile casistica, ma al fine di comprenderne l'ampiezza ricordiamo alcuni casi abbastanza frequenti:
a) gli alloggi realizzati in regime di edilizia economica e popolare,
b) i beni vincolati *ex* art. 10 ss. del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (al loro particolare regime giuridico in tema di prelazione riservata allo Stato *ex* artt. 59, 60, 61, 62 e di agevolazioni tributarie),
c) i posti auto vincolati alla vendita dell'unità abitativa *ex* art. 9 legge Tognoli o altri vincoli di pertinenzialità stabiliti da Convenzioni urbanistiche,
d) l'esistenza o trascrizione di un contratto preliminare (art. 9 d.lgs. n. 122 del 2005, art. 2932 c.c. e art. 2645-*bis* c.c.),
e) la trascrizione di un fondo patrimoniale o la trascrizione di un atto di destinazione *ex* art. 2645-*ter* c.c.,
f) la trascrizione di domande giudiziali relative a giudizi in corso che possano (o meno) essere pregiudizievoli per l'acquirente,
g) la trascrizione di un sequestro giudiziario o di un sequestro preventivo penale,
h) l'esistenza di censo, livello o uso civico gravanti i beni posti in vendita.

[163] Con la nuova previsione di modelli di avviso di vendita adottati dagli uffici è certo che uno spazio sarà espressamente dedicato a precisazioni di questo tipo, ma in ogni caso, il delegato, anche laddove ciò non sia espressamente previsto nell'ordinanza di delega o in cui non sia ancora stato adottato un modello di avviso di vendita con queste evidenze, dovrà sempre verificare, rispetto alla documentazione in atti, la sussistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni, distinguendo quelli opponibili da quelli non opponibili all'acquirente e interpellando il Giudice nei casi dubbi (curando di darne sempre espressa menzione nell'avviso di vendita, se del caso rinviando all'elaborato peritale in atti).

Ciascuno di questi casi ha una disciplina distinta e piuttosto complessa, che spesso interseca il diritto civile e quello processuale.

Quanto ai vincoli o oneri gravanti sul bene derivanti da convenzioni urbanistiche o quelli connessi con il suo carattere storico artistico), ad esempio, il problema dell'opponibilità al creditore procedente e al terzo acquirente potrebbe anche prescindere dalla trascrizione del vincolo nei Registri immobiliari.

Quanto, invece, ai diritti, oneri e vincoli di destinazione costituiti con atto soggetto a trascrizione[164], la questione dell'opponibilità all'acquirente può dipendere da varie circostanze:
– dal momento in cui sia stata trascritta la formalità,
• se prima o dopo un pignoramento,
• se prima o dopo l'iscrizione ipotecaria del creditore pignorante o intervenuto, nei casi di cui all'art. 2929-*bis* c.c.,
• se entro o oltre l'anno anteriore alla trascrizione del pignoramento;
– dal tipo di formalità, in quanto,
• per talune, l'ordine temporale di trascrizione è, appunto, dirimente e ne determina automaticamente l'opponibilità[165] o inopponibilità ai terzi,
• per altre, invece, l'ordine temporale di trascrizione concorre con altri elementi, come il decorso di un determinato lasso di tempo rispetto ad altra formalità di riferimento, la buona fede del terzo, il carattere oneroso o gratuito dell'atto trascritto dal terzo o l'anteriorità del sorgere del credito rispetto ad esso[166],
• per altre ancora (fondo patrimoniale) la trascrizione ha funzione di semplice notizia e l'adempimento che determina l'eventuale opponibilità ai terzi è altro ed in concorso con altre circostanze (la non inerenza del credito ai-*bis*ogni della famiglia).

[164] Ad esempio l'atto di destinazione per la realizzazione di interessi meritevoli di tutela riferibili a persone con disabilità, a pubbliche amministrazioni, o ad altri enti e persone fisiche.
[165] In genere le domande giudiziali trascritte prima del pignoramento (e salvo il ventennio di efficacia di cui all'art. 2668-*bis*) di cui agli artt. 2652 n. 1, n. 2, n. 3 nel caso in cui il procedimento sia pendente; tutti i diritti e vincoli trascritti prima del pignoramento e salva l'applicabilità degli artt. 2812 c.c. o 2829-*bis* c.c.
[166] Pensiamo alla trascrizione di un preliminare anteriore al pignoramento divenuta inefficace per inutile decorso dei termini di cui all'art. 2645-*bis* c.c., ma anche alla trascrizione di un provvedimento di assegnazione della casa familiare che di fatto si sia estinto per una delle cause previste dal c.c. Pensiamo alle domande giudiziali di cui all'art. 2652 n. 4, n. 5, n. 6, n. 7 e n. 9-*bis* per cui sono salvi i diritti dei terzi che hanno trascritto l'acquisto prima della trascrizione della domanda ma solo se di buona fede.

Ci permettiamo dare solo alcuni cenni, per quelli di essi più ricorrenti o su cui esistono studi del Notariato alla cui lettura approfondita si intende rinviare.

a. Gli alloggi realizzati in regime di edilizia economica e popolare

Il controllo preliminare alla fissazione della vendita può riguardare due aspetti distinti:
– la circostanza che i beni pignorati siano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata di cui alla nuova disciplina prevista dall'art. 1, commi 376, 377 e 378 della l. n. 178 del 2020,
– la circostanza che, pur non ricadendo nella fattispecie di cui sopra, i beni siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica per i quali sia previsto uno statuto particolare in relazione alla circolazione e al prezzo minimo di cessione.

Quanto ai beni realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata (o sovvenzionata), in generale, per molti anni si è assistito nella prassi (supportata da una certa opinione giurisprudenziale) al pignoramento di detti immobili sia nei confronti della società costruttrice che degli assegnatari (anche i primi), nella persuasione che gli stessi potessero sempre essere venduti all'asta a chiunque partecipasse alla gara in vendita forzata e indipendentemente dall'eventuale Convenzione in essere e/o dal possesso dei requisiti eventualmente prescritti per la prima cessione (o per quelle successive) e anche prima che fosse trascorso il decennio di cui agli articoli 29 l. 14 febbraio 1963, n. 60 e 28, quinto comma, l. 8 agosto 1977, n. 513, senza particolare vincolo di prezzo, in virtù della presunta esclusione della vendita forzata dal regime previsto (in quanto considerata vendita non speculativa)[167].

Non sussisteva, invece, alcuna certezza giuridica in merito al regime da applicare alle rivendite successive dei medesimi beni.

Sul punto del vincolo del prezzo di rivendita, in particolare, a seguito della

[167] V. A. RUOTOLO, *Alloggio ATER oggetto di procedura Espropriativi e divieti di alienazione Ex lege 560/1993*, RQ – Risposta a quesiti 240/2006/c del 28 aprile 2006, in *Banca Dati Notarile*; E. FABIANI – A. RUOTOLO, *Rivendita di alloggio P.E.E.P. aggiudicato a seguito di procedura esecutiva*, RQ – Risposta a quesiti 536/2007/C del 3 ottobre 2007, in *Banca Dati Notarile*; G. CASU, *Procedura esecutiva, fabbricato costruito su area PIP e rilevanza dei vincoli*, RQ – Risposta a quesiti 581/2006/C del 25 ottobre 2006, in *Banca Dati Notarile*; P. LONGO, *Procedura esecutiva immobiliare avente ad oggetto immobile pervenuto per assegnazione da cooperativa ed*

pronuncia della Cass., sez. un., 16 settembre 2015, n. 18135, si è fatta strada l'opinione prevalente secondo cui, in pendenza della vigenza della Convenzione originaria, l'eventuale rivendita da chi abbia acquistato da vendita forzata resta soggetta al vincolo sul prezzo con possibilità di riscatto[168].

L'art. 1, commi 376, 377, 378[169], della legge n.178 del 2020 ha, invece, stabilito un'apposita disciplina processuale nel caso specifico di pignoramento di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, prescrivendo determinati presupposti e adempimenti procedurali e una dichiarazione di nullità/improcedibilità in caso di loro difetto[170].

---

applicabilità delle clausole previste nella convenzione, RQ – Risposta a quesiti 326/2007/C del 22 giugno 2007, in *Banca dati notarile*.

[168] La giurisprudenza è ormai pacifica e consolidata nel ritenere tale vincolo un onere che segue il bene nei suoi successivi passaggi determinando la nullità/inefficacia della clausola difforme, con relativo obbligo di restituzione del prezzo versato in eccedenza e fatta salva la possibilità di rimuovere tale vincolo, sussistendone i presupposti, anche successivamente all'atto negoziale di trasferimento, su istanza non solo dell'attuale proprietario dell'alloggio, ma delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non piu' titolari di diritti reali sul bene immobile, una volta trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento. V. Cass., sez. un., 16 settembre 2015, n. 18135, Cass., 3 gennaio 2017, n. 2, Cass., 9 maggio 2013, n. 10987 e Cass., 10 febbraio 2010, n. 3018. In particolare Cass., 27 dicembre 2017, n. 30951 nel confermare la natura di onere reale al vincolo nella determinazione del prezzo, precisa che tale vincolo, derivando direttamente dalla legge, comporta una presunzione "*ex lege*" di conoscenza da parte di tutti i cittadini, «sicché deve escludersi che il compratore di un immobile, il quale assuma di avere ignorato, nel momento di conclusione della vendita, successivo a detta approvazione, i vincoli urbanistici cui esso è soggetto, possa invocare la garanzia *ex* art. 1489 c.c., per gli oneri non apparenti e non dichiarati, salva l'eventuale responsabilità assunta dal venditore con l'espressa dichiarazione di garanzia circa la libertà dell'immobile alienato ove sia riferibile anche ai vincoli derivanti da strumenti urbanistici».

[169] Oggi dichiarato incostituzionale.

[170] Comma 376: «Le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva».

Comma 377: «Nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata, il Giudice dell'esecuzione procede alla sospensione del procedimento esecutivo nelle modalità di cui al comma 376 per consentire ai soggetti di cui al citato comma 376 di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi».

L'opinione prevalente rispetto alla nuova disciplina è quella che vi sia stato un cambio di passo rispetto al passato, alla ricerca di un punto di equilibrio tra i vari interessi pubblici in gioco.

Per la procedibilità della vendita in sede forzata, i soggetti interessati (che hanno finanziato con risorse pubbliche la realizzazione dei beni oggetto di vendita) devono essere avvisati del procedimento e la vendita deve essere sospesa fino a che tale comunicazione non sia effettuata[171].

Resta, invece, il dubbio in questi casi (come per tutti gli altri casi di vendita forzata di beni realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica) circa il regime della vendita sia in sede forzata che in tutte le rivendite successive, sia per quanto riguarda gli eventuali vincoli soggettivi che per quanto riguarda il vincolo del prezzo di cessione (con eventuale possibilità di riscatto) in particolare quando si tratti della prima vendita o assegnazione[172].

[171] In tal già nell'immediatezza dell'entrata in vigore anche anche le *Linee Guida del CSM – Buone prassi* delibera 6 dicembre 2021 «Appare, poi, opportuno fare riferimento al fatto che, in seguito all'entrata in vigore della l. n. 178 del 2020, allorché il bene staggito consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, occorre procedere ad avvisare gli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili stessi e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente (art.1, comma 376 cit.). Il controllo circa la sussistenza del presupposto, atteso il suo collegamento con la tipologia di intervento edilizio, dovrebbe essere affidato in prima battuta – versandosi in ipotesi di accertamento da compiersi *ex officio iudicis* – all'esperto, il cui quesito dovrà, quindi, essere opportunamente integrato. La prassi maggiormente riscontrata prevede che, ove siano identificati i presupposti ma omessa la comunicazione, il Giudice provveda a disporre quest'ultima a cura del creditore, arrestando, nel frattempo, il progresso del processo esecutivo e fissando un'udienza (eventualmente coincidente con quella di cui all'art. 569 c.p.c.). Per quanto riguarda le procedure instaurate anteriormente all'entrata in vigore della norma (1 gennaio 2021), si applica il comma 377 dell'art. 1 cit., e, pertanto, è possibile intervenire con un meccanismo analogo (comunicazione disposta dal GE a carico del creditore), previa sospensione della procedura e con il limite dell'avvenuta aggiudicazione. Infine, nell'ipotesi contemplata dal comma 378 disp. att. c.p.c. cit. (se la procedura ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario), la "verifica d'ufficio circa la rispondenza del contratto di mutuo stipulato in base ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture" si potrà basare, anche qui, su un precontrollo da parte dell'esperto e, in caso di positivo riscontro dei presupposti, si potrà procedere previa osservanza del disposto del comma 376. All'Ufficio per il processo e agli ausiliari (perito e custode) potrebbe essere richiesta la compilazione di un *format* da inserirsi nel fascicolo per effettuare un efficace controllo dei presupposti per procedere, sulla base dell'allegata *check list* (allegato F)».

[172] Su tutte le problematiche evidenziate si rinvia a A. CRIVELLI – E. GASBARRINI, *Immobili*

Della particolare situazione, occorre tenere conto sia dal punto di vista della regolarità processuale (l'avviso ai soggetti indicati a pena di improcedibilità,) che dal punto di vista della descrizione e stima dei beni pignorati da parte dell'esperto, che oggi viene solitamente incaricato[173] anche di reperire la Convenzione Urbanistica di riferimento e di effettuare una serie di verifiche anche in punto di prezzo di cessione.

Dal punto di vista del delegato e per quel che qui interessa, anche se non previsto in delega o in istruzioni generali, è opportuno che il professionista si relazioni sempre con il proprio Giudice dell'esecuzione:
– nel caso in cui risulti verificata la fattispecie di cui all'art. 1 commi 376 e 377 della l. n. 178 del 2020, ma non sia stato chiamato ad intervenire alcun soggetto interessato[174],
– in tutti i casi di vendita di beni realizzati in regime di edilizia residenziale

di edilizia residenziale pubblica e vendita forzata (la nuova disciplina dell'art. 1, commi 376, 377, 378 e 379 della legge 178 del 2020), cit., anche in considerazione dell'opinione secondo cui anche in sede forzata si debbano applicare le prescrizioni previste dalla Convenzione, almeno in taluni casi (quando si tratti di prima vendita e sia esecutata la cooperativa o la società costruttrice). V. ordinanza del Tribunale di Roma, sez. IV, 22 marzo 2021 est. B. Ferramosca (inedita) in una particolare e complessa fattispecie di esecuzione forzata nei confronti della società costruttrice.

[173] Ad esempio provvedimento di nomina all'esperto del Tribunale di Verona

[174] Alcune istruzioni generali hanno disposto fin dal momento dell'entrata in vigore della nuova disciplina l'onere di depositare al Giudice dell'esecuzione un'istanza (per il custode) o un ricorso *ex* art. 591-*ter* (per il delegato) per la valutazione dei presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della l. n. 178 del 2020, quando di essi non si sia tenuto conto in perizia di stima o nell'avviso di vendita in conformità a quanto, tra l'altro, previsto nelle *Linee Guida del CSM* – Pratica num. 533/VV/2020. *Buone prassi nel settore delle esecuzioni – Aggiornamento Linee guida* (delibera 6 dicembre 2021) par. 4 ove si legge «Appare, poi, opportuno fare riferimento al fatto che, in seguito all'entrata in vigore della l. n. 178 del 2020, allorché il bene staggito consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, occorre procedere ad avvisare gli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili stessi e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente (art. 1, comma 376 cit.). Il controllo circa la sussistenza del presupposto, atteso il suo collegamento con la tiologia di intervento edilizio, dovrebbe essere affidato in prima battuta – versandosi in ipotesi di accertamento da compiersi *ex officio iudicis* – all'esperto, il cui quesito dovrà, quindi, essere opportunamente integrato».
Tribunale Roma, provvedimento pubblicato sul sito del 7 novembre 2021: a carico del custode prima della vendita (ma nell'imminenza dell'entrata in vigore della norma anche a carico dei delegati e anche quando fosse già stata disposta a vendita): «Allegando al ricorso relazione che evidenzi: – gli elementi oggettivi da cui ricavarsi l'applicabilità all'esecuzione della normativa in esame; – se, nella descrizione del bene, contenuta nell'ordinanza di vendita, siano ben indicati la natura del diritto di proprietà superficiaria posto in vendita e gli obblighi assunti dal

convenzionata, agevolata o sovvenzionata (a prescindere dall'applicabilità della nuova normativa di cui sopra), per i quali non siano ancora decorsi i termini di efficacia dei vincoli contenuti nelle Convenzioni o di legge, e in cui non sia stato dato alcun conto nella relazione di stima di tali Convenzioni e del particolare regime circolatorio dei beni.

Per motivi di opportunità, si suggerisce al delegato di menzionare sempre in avviso di vendita la convenzione urbanistica vigente e il particolare statuto del bene.

b. I beni vincolati ex art. 10 ss. d.lgs. n. 42 del 2004

Ai sensi degli articoli 59, 60 e 61 del d.lgs. n. 42 del 2004, anche in sede di vendita forzata sussiste il diritto di prelazione dello Stato negli stessi casi previsti per le vendite negoziali.

Qui basti avvertire il delegato che:
– del particolare statuto del bene vincolato[175] deve essere dato conto sia nell'elaborato di stima che in avviso di vendita;

– che la caratteristica di bene vincolato non pone problemi particolari al professionista delegato in sede di controlli preliminari alla vendita[176] se non quello della corretta informativa agli interessati all'acquisto e, quindi, della chiara menzione del suo particolare statuto in avviso di vendita.
Le maggiori difficoltà, come vedremo, possono porsi successivamente all'aggiudicazione e se la prelazione venga effettivamente esercitata[177].

Concessionario (per sé e per i suoi aventi causa sia in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma Capitale per la concessione del diritto di superficie sia con l'atto trascritto a favore dell'ente erogatore del finanziamento per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare; – e, inoltre, se sia determinato il prezzo di vendita tenendo conto dell'esistenza di tali vincoli tra cui anche il c.d. prezzo massimo di cessione e, quindi, operando in relazione ad esso, la decurtazione corrispondente al prezzo di affrancazione».

[175] E delle sue conseguenze sotto il profilo fiscale, di conservazione e circolatorio successivo.

[176] L'unico caso problematico potrebbe porsi laddove risultasse la mancata comunicazione per l'esercizio della prelazione in riferimento ad atto di acquisti precedenti in sede di controllo della titolarità dei beni.

[177] Si parlerà nei capitoli successivi delle peculiarità della fase di trasferimento e trascrizione sulle cui problematiche si rinvia a A. LORENZETTO PESERICO, *L'espropriazione di un bene immobile "culturale"*, Studio CNN 9/2018/E, in *www.notariato.it*.

c. I posti auto vincolati alla vendita dell'unità abitativa ex art. 9 legge Tognoli o altri vincoli di pertinenzialità stabiliti da Convenzioni Urbanistiche

Il tema è particolarmente complesso per via delle stratificazioni normative e per il possibile conflitto e necessario bilanciamento tra interessi, tutti di ordine pubblico. L'eventuale pignoramento del solo appartamento o del solo posto auto va trattata caso per caso in base alla normativa applicabile. Si rinvia agli appositi studi in materia[178].

d. L'esistenza di un preliminare non trascritto, la trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c., la trascrizione di un contratto preliminare ex art. 2645-bis c.c.

La disciplina del contratto preliminare e la tutela assicurata dall'ordinamento al promittente acquirente è complessa e può impattare sotto diversi aspetti sul processo esecutivo di espropriazione immobiliare (sulla pignorabilità del bene, sulla legittimazione del promittente acquirente a partecipare al processo esecutivo, sugli strumenti a sua disposizioni per sospendere il procedimento in pendenza del giudizio *ex* art. 2932 c.c.), al fine di conservare il bene o al fine di partecipare alla distribuzione del ricavato.

Qui basti ricordare che, avuto riguardo a contratti preliminari anteriori al procedimento esecutivo[179]:

– il mero promittente acquirente, anche se non ha trascritto il proprio preliminare, nei soli casi previsti dall'art. 9 d.lgs. n. 22 del 2005[180], ha un diritto di prelazione

[178] S. FAZZARI, *L'oggetto del pignoramento immobiliare*, par. 5.5 ss. ed ivi i riferimenti agli studi più generali in nota.

[179] Visto che ai sensi dell'art. 2915 c.c. l'atto che importa vincoli di indisponibilità, trascritto successivamente al pignoramento, non ha effetto in pregiudizio del creditore pignorante e di quelli intervenuti.

[180] Art. 9 d.lgs. n. 122 del 2005: «Diritto di prelazione. 1. Qualora l'immobile sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sé o per il proprio coniuge o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto anche in esito alle eventuali offerte ai sensi dell'articolo 584 del codice di procedura civile.

2. Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, l'autorità che procede alla vendita dell'immobile provvede a dare immediata comunicazione all'acquirente, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, della definitiva determinazione del prezzo entro dieci giorni dall'adozione del relativo provvedimento, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere

sull'acquisto in vendita forzata e di tale circostanza deve essere consapevole l'ufficio, va dato adeguato conto in avviso di vendita e il professionista delegato deve programmare una sequenza procedimentale operativa condivisa con il proprio Giudice delegante[181];

– il promittente acquirente che abbia trascritto la domanda *ex* art. 2932 c.c. prima della trascrizione del pignoramento, ha una posizione fisiologicamente prevalente sui creditori pignoranti o intervenuti e quindi sull'acquirente da vendita forzata.
Se vittorioso, pendente la procedura esecutiva, potrà proporre opposizione di terzo all'esecuzione, se il giudizio civile non è ancora concluso è legittimato a chiedere la sospensione del procedimento esecutivo. In ogni caso, potrà rivendicare il bene nei confronti dell'aggiudicatario[182];

– se, però, l'azione esecutiva sul bene è stata promossa da un creditore munito di ipoteca iscritta anteriormente alla trascrizione della sua domanda, si ritiene che il creditore ipotecario abbia comunque diritto a procedere all'espropriazione nei confronti dell'attuale intestatario[183] e che il promittente acquirente abbia una mera legittimazione a partecipare al procedimento esecutivo, per poter tutelare la propria posizione[184], chiedere la sospensione del procedimento esecutivo[185]

conclusa e l'invito ad esercitare la prelazione.
3. Il diritto di prelazione è esercitato dall'acquirente, a pena di decadenza, entro il termine di dieci giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui al comma 2 offrendo, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario all'autorità che procede alla vendita dell'immobile, condizioni uguali a quelle comunicategli.
4. Qualora l'acquirente abbia acquistato l'immobile, per effetto dell'esercizio del diritto di prelazione, ad un prezzo inferiore alle somme riscosse in sede di escussione della fideiussione, la differenza deve essere restituita al fideiussore, qualora l'immobile acquistato abbia consistenza e caratteristiche tipologiche e di finitura corrispondenti a quelle previste nel contratto stipulato con il costruttore. Ove non ricorra tale condizione, l'eventuale eccedenza da restituire al fideiussore deve risultare da apposita stima.
5. È escluso, in ogni caso, il diritto di riscatto nei confronti dell'aggiudicatario».

[181] V. capitolo VI, capitolo X e capitolo XI.

[182] V. E. ASTUNI, *Trascrizione del preliminare, pignoramento e fallimento*, Relazione al corso di formazione "Immobili e diritto privato" – Roma 13-15 luglio 2009, par. 5 ss.

[183] Debitore o terzo responsabile del debito altrui e dante causa del promittente acquirente

[184] Si discute se, risultando vittorioso prima della vendita del bene, possa anche esercitare i diritti alla liberazione del bene dall'ipoteca *ex* art. 2889 ss. c.c. e se, pendente il giudizio, possa chiedere la sospensione del processo esecutivo (quanto alla fase distributiva) *ex* art. 295 c.p.c.

[185] Quanto meno per poter partecipare alla distribuzione del ricavato che dovesse sopravanzare alla soddisfazione dell'ipotecario.

e partecipare alla distribuzione del ricavato una volta soddisfatto il creditore ipotecario anteriore (quando abbia ottenuto sentenza di accoglimento)[186] con preferenza sugli altri creditori intervenuti;

– il promittente acquirente, che abbia anche trascritto il proprio preliminare prima della trascrizione del pignoramento, ha poi un'ulteriore più articolata posizione, in quanto (come il promittente acquirente che abbia trascritto domanda *ex* art. 2932 c.c.), fin tanto che la sua trascrizione non abbia perso il relativo effetto prenotativo[187], ha una posizione fisiologicamente prevalente[188] sui creditori pignoranti o intervenuti (e quindi sull'acquirente da vendita forzata) e potrà di certo rivendicare il bene una volta vittorioso, mentre prima (cioè pendente il giudizio *ex* art. 2932 c.c.), dovrebbe poter partecipare al processo esecutivo anche chiedendone la sospensione;

– se, però, nonostante il promittente acquirente abbia trascritto il proprio preliminare prima del pignoramento e non abbia perso il relativo effetto prenotativo, l'azione esecutiva è promossa da un creditore munito da ipoteca iscritta anteriormente alla sua trascrizione, quest'ultimo ha, comunque, diritto a procedere nei confronti dell'attuale intestatario (come sopra) e il promittente acquirente ha legittimazione a partecipare al procedimento esecutivo per poter tutelare la propria posizione ed eventualmente partecipare alla distribuzione del ricavato, una volta soddisfatto il predetto creditore ipotecario anteriore con

[186] Resta da verificare se occorra anche il suo passaggio in giudicato.

[187] Perché non sono ancora decorsi i termini per la stipula del definitivo (nei limiti dei tre anni) o nei termini previsti sia già stata proposta domanda *ex* art. 2932 c.c. Si veda anche Cass., sez. II, 22 marzo 2025, n. 7634: «In tema di trascrizione del contratto preliminare, i due termini previsti dall'art. 2645-*bis*, comma 3, c.c. rispondono alla stessa *ratio* di tutela di interessi di carattere generale, rappresentati dalla duplice esigenza di evitare, da un lato, che l'immobile possa essere sottratto dal promittente venditore a tempo indeterminato, tramite un preliminare "di comodo", alla garanzia patrimoniale generica *ex* art. 2740 c.c., e, dall'altro lato, che si realizzi, di fatto, la sottrazione del bene alla libera circolazione; ne consegue che, in caso di inutile decorso di entrambi i predetti termini – l'uno dei quali, quello annuale, prorogabile a data ricadente nel medesimo triennio per accordo opponibile ai terzi se trascritto prima della sua scadenza – l'effetto prenotativo della trascrizione del preliminare viene meno, senza che sia necessaria la cancellazione della stessa, ed i terzi recuperano la pienezza dei loro diritti e delle loro prerogative in relazione al bene che era stato oggetto della prenotazione».

[188] Cass., sez. III, 19 dicembre 2016, n. 26102: «Gli effetti della trascrizione del preliminare, ai sensi dell'art. 2645-*bis*, comma 1, c.c. si estendono anche alle trascrizioni di pignoramenti o sequestri ed alle iscrizioni di ipoteche giudiziali, con la conseguenza che queste, qualora siano successive alla trascrizione del preliminare, sono inopponibili al promissario acquirente, alle condizioni, per gli effetti e nei limiti di cui allo stesso art. 2645-*bis* c.c., commi 2 e 3, c.c.».

preferenza sugli altri creditori intervenuti (sempre che ottenga nel frattempo sentenza di accoglimento[189] e/o abbia ottenuto la sospensione[190] del procedimento esecutivo).

In aggiunta a quanto visto, se prima che gli effetti prenotativi della trascrizione del preliminare siano cessati, venga chiesta, invece che l'adempimento del contratto, la sua risoluzione (risultante da atto avente data certa)[191] o sia stata proposta la relativa domanda o quella di una condanna al pagamento[192], ai sensi dell'art. 2775-*bis* e 2825-*bis* c.c. è anche riconosciuto al promissario acquirente un privilegio per i crediti che conseguono alla mancata esecuzione del contratto.

Quindi, mentre il promittente acquirente che non possa giovarsi dell'effetto prenotativo di un contratto preliminare trascritto prima del pignoramento, se non ottiene l'esecuzione del contratto, potrà solo partecipare come creditore chirografario nei confronti del suo dante causa per i crediti derivanti dalla mancata esecuzione del preliminare; qualora possa giovarsi dell'effetto prenotativo della trascrizione del preliminare godrà anche di un privilegio *ex* art. 2775-*bis* – 2825-*bis* c.c. per i medesimi crediti in sede distributiva[193].

In tutte queste situazioni, è molto frequente che il Giudice ordini un avviso della vendita al beneficiario della trascrizione di un preliminare o di una domanda *ex* art. 2932 c.c.[194] e, a seconda dei casi, valutatane l'opponibilità e il pregiudizio per l'acquirente da vendita forzata, inviti il professionista a darne conto in avviso di vendita avvertendo (tra l'altro ed in ogni caso) che la formalità (che

[189] Resta da verificare se occorra anche il suo passaggio in giudicato.
[190] Secondo alcuni *ex* art. 295 c.p.c.
[191] Si discute se la risoluzione per inadempimento possa essere anche consensuale.
[192] Si desume dalla norma che i requisiti di applicazione della disposizione potrebbero non emergere documentalmente ed è per questo che il terzo promittente deve essere invitato a partecipare al procedimento.
[193] Le questioni di cui si discute sono: il presupposto di applicazione per l'insorgenza del privilegio e le somme coperte (se la fattispecie sia solo quella di risoluzione per mancato adempimento del venditore, se sia sufficiente la diffida all'adempimento con data certa e la clausola risolutiva espressa o occorra una pronuncia giudiziale in tal senso e se la stessa debba essere o meno annotata alla trascrizione del preliminare, se il privilegio riguardi solo le restituzioni e le eventuali somme dovute a titolo di clausola penale previste nel preliminare trascritto o riguardi anche l'eventuale risarcimento del danno ottenuto con provvedimento giudiziale, quale sia il grado del privilegio riconosciuto). Su tutte queste questioni si veda E. ASTUNI, *Trascrizione del preliminare, pignoramento e fallimento*, cit., par. 22 ss., Parte terza: il privilegio del promissario acquirente.
[194] Perché il terzo possa essere in condizione di esercitare i propri diritti o per chiarirne la posizione.

sia o meno efficace e/o opponibile) non potrà comunque essere cancellata con il decreto di trasferimento.

e. La trascrizione di un fondo patrimoniale o di un atto di destinazione ex art. 2645-ter c.c.

I beni pignorati possono risultare essere stati conferiti in un fondo patrimoniale, come anche in un patrimonio destinato a fini meritevoli di tutela *ex* art. 2645-*ter* c.c.(in proprietà o -si ritiene- anche solo con mera apposizione del vincolo).

Si tratta di istituti diversi anche se con caratteristiche analoghe[195].

Quanto al fondo patrimoniale costituito ai sensi dell'art. 167 ss. c.c.[196]:
– il fondo patrimoniale ha un fine per definizione meritevole di tutela tipizzato dal legislatore, la sua opponibilità è ricollegata all'annotazione a margine dell'atto di matrimonio;
– i beni non sono impignorabili, ma suscettibili di esecuzione forzata da parte dei creditori della famiglia ovvero per soddisfare crediti contratti per far fronte ai-*bis*ogni della famiglia;
– il fondo patrimoniale è suscettibile di revocatoria[197];
– agli atti costitutivi di fondo patrimoniale si applica l'art. 2929-*bis* c.c. per cui gli stessi non sono opponibili al creditore che entro l'anno dalla sua trascrizione abbia effettuato il pignoramento sui beni conferiti (o vincolati) o sia intervenuto nel procedimento già instaurato da altri senza necessità di procedere con l'azione revocatoria;
– vale anche per gli atti costitutivi del fondo patrimoniale, quel principio generale di cui l'art. 2812 c.c. è espressione[198], secondo cui la costituzione del fondo non è opponibile al creditore che abbia iscritto ipoteca sui beni prima della sua costituzione[199];

[195] Che si tratti però di somiglianze, senza che ci sia sovrapponibilità, ben lo sottolineano Cass., 15 novembre 2019, n. 29727 nonché Tribunale Milano, 2 luglio 2019, n. 1852 e A. LORENZETTO PESERICO, *I beni oggetto di un atto di destinazione ex art. 2645-ter c.c. tra esecuzione singolare e fallimento*, Studio CNN 33-2020/E.
[196] A. LORENZETTO PESERICO, *Il fondo patrimoniale tra esecuzione forzata e fallimento*, in *Riv. es. forz.*, 2013, 495 ss.
[197] Che sarà proposta, in ipotesi, dai creditori titolari di crediti non inerenti i-*bis*ogni della famiglia.
[198] V. Cass., 24 gennaio 2012, n. 933. Cfr. anche Cass., 20 aprile 2016, n. 7776 secondo cui riconoscere alle diverse ipotesi un'identità di *ratio* non significa estendere alle stesse l'intera disciplina dettata dall'art. 2812 c.c.
[199] Quanto al caso in cui l'ipoteca sia stata iscritta dopo la sua costituzione, secondo l'opinione

– la giurisprudenza consolidata ritiene onere di parte esecutata proporre opposizione *ex* art. 615 c.p.c. e dimostrare la non inerenza del credito ai-*bis*ogni della famiglia, con un'inversione dell'onere di contestare e provare la non pignorabilità dei beni, che determina di fatto la prosecuzione del procedimento esecutivo e la vendita del bene come libero dal vincolo in caso di inerzia di parte esecutata[200].

Quanto all'atto di destinazione *ex* art 2645-*ter* c.c. per fini meritevoli di tutela[201]:
– l'atto di destinazione non è tipizzato, la sua natura e disciplina è maggiormente dibattuta rispetto quella del fondo patrimoniale, la sua opponibilità è ricollegata alla trascrizione della sua costituzione nei Registri immobiliari;
– i beni che vi fanno parte non sono impignorabili, ma suscettibili di esecuzione forzata per la soddisfazione dei crediti sorti per gli scopi della destinazione;
– anche l'atto di destinazione *ex* art. 2645-*ter* c.c. è suscettibile di revocatoria[202];
– anche per gli atti di destinazione *ex* art. 2645-*ter* c.c. vale l'art. 2929-*bis* c.c. per cui gli stessi non sono opponibili al creditore che entro l'anno dalla sua trascrizione abbia effettuato il pignoramento sui beni conferiti (o vincolati) o sia intervenuto nel procedimento già instaurato da altri senza necessità di procedere con l'azione revocatoria;

– vale anche per questi beni destinati, quel principio generale di cui l'art. 2812 c.c. è espressione, secondo cui la costituzione del vincolo di destinazione non è opponibile al creditore che abbia iscritto ipoteca sui beni prima della trascrizione dell'atto di destinazione[203];

---

tradizionale per stabilire l'ordine di priorità e prevalenza-*bis*ogna sempre avere riguardo al momento in cui il fondo patrimoniale sia stato annotato a margine dell'atto di matrimonio.

[200] Si tenga anche presente che è divenuta nel tempo vieppiù difficile la dimostrazione di non inerenza ai-*bis*ogni della famiglia grazie all'allargamento delle maglie del concetto di credito contratto per far fronte ai-*bis*ogni della famiglia. Si veda in generale: Cass., sez. III, 15 marzo 2006, n. 5684: «L'esecuzione sui beni e sui frutti del fondo patrimoniale è consentita, a norma dell'art. 170 c.c., soltanto per debiti contratti per fare fronte ad esigenze familiari, sicché, in sede di opposizione al pignoramento, spetta al debitore provare che il creditore conosceva l'estraneità del credito ai-*bis*ogni della famiglia, sia perché i fatti negativi (nella specie l'ignoranza) non possono formare oggetto di prova, sia perché esiste una presunzione di inerenza dei debiti ai detti-*bis*ogni» Cass., sez. III., n. 12730/2007.

[201] V. A. LORENZETTO PESERICO, *I beni oggetto di un atto di destinazione ex art. 2645-ter c.c. tra esecuzione singolare e fallimento*, cit.

[202] Che sarà proposta dai creditori titolari di crediti non inerenti gli scopi del patrimonio.

[203] V. *I beni oggetto di un atto di destinazione ex art. 2645-ter c.c. tra esecuzione singolare e fallimento*, cit., ove si cita la Relazione al codice civile. Cfr. anche Cass. 30 settembre 2008, n. 24332 secondo cui – si legge espressamente – con l'iscrizione sorge immediatamente per il creditore il potere di espropriare il bene, *ex* art. 2808 c.c., con prevalenza rispetto ai vincoli successivi.

– si ritiene applicabile anche al patrimonio *ex* art. 2645-*ter* c.c., quella giurisprudenza che si è consolidata a proposito del fondo patrimoniale secondo cui resta onere di parte esecutata (del conferente) proporre opposizione *ex* art. 615 c.p.c.e dare la prova della non inerenza del credito agli scopi del patrimonio destinato, determinando di fatto la prosecuzione del procedimento esecutivo indipendentemente dal vincolo e la vendita del bene come libero in caso di inerzia del soggetto legittimato alla contestazione[204].

In entrambi i casi sarà onere del professionista delegato verificare che gli atti che lo hanno preceduto abbiano chiarito se il bene viene posto in vendita come libero o gravato dal fondo patrimoniale o dall'atto di destinazione, se vi sia coerenza nella documentazione in atti (coordinandosi con il custode anche sul tipo di informazioni da dare agli interessati all'acquisto) e specificando in avviso di vendita che, comunque, tali formalità non saranno cancellate dal decreto di trasferimento.

f. La trascrizione di domande giudiziali relative a giudizi in corso che possano (o meno) essere pregiudizievoli per l'acquirente.

Quanto al caso in cui sul bene risultino trascritte domande giudiziali e i relativi procedimenti instaurati siano pendenti, non è possibile generalizzare soluzioni pratiche, in quanto se lo scopo della trascrizione di alcune domande è di prenotare gli effetti di un'eventuale sentenza di accoglimento, va anche detto

[204] V. *I beni oggetto di un atto di destinazione ex art. 2645-ter c.c. tra esecuzione singolare e fallimento*, cit., ove si legge: «Qui possono venire in considerazione le argomentazioni sviluppate a proposito di quanto si verifica nel caso di un bene costituito in fondo patrimoniale. Stante che, per l'art.170 c.c., "l'esecuzione sui beni del fondo e sui frutti di essi non può aver luogo per debiti che il creditore conosceva essere stati contratti per scopi estranei ai-*bis*ogni della famiglia", quando il creditore agisse in via esecutiva per far valere il suo credito, e il debitore esecutato proponesse opposizione all'esecuzione fondandola sull'estraneità del credito ai-*bis*ogni della famiglia, ci si è chiesti se sia il debitore opponente a dover provare l'estraneità (pena la soccombenza sul fatto); oppure sia il creditore procedente opposto a dover provare – di essere stato a conoscenza – che il credito era sorto per far fronte ai-*bis*ogni della famiglia (anche qui, pena la soccombenza sul fatto). E ormai si risponde costantemente che l'onere della prova grava sul debitore opponente. Per le stesse ragioni addotte con riguardo al caso del fondo patrimoniale, si dovrebbe concludere anche con riguardo all'ipotesi di cui all'art. 2645-*ter*. E dunque che sia il conferente che proponga opposizione all'esecuzione a dover affermare e provare l'estraneità del debito al fine di destinazione; pena di vedersi respingere l'opposizione che si fondi unicamente su questa circostanza (in quanto, ad esempio, è incontroverso che la trascrizione dell'atto di destinazione abbia preceduto la trascrizione del pignoramento e che il creditore procedente non avesse iscritto sul bene la propria ipoteca prima della trascrizione dell'atto di destinazione)».

che l'opponibilità o meno al creditore non dipende solo dall'ordine cronologico di trascrizione ma da molteplici e interferenti discipline, a seconda dei casi.

Per cui, solo a titolo esemplificativo:
– se si trattasse di domanda revocatoria (dell'atto di costituzione di un vincolo o di un diritto reale minore sul bene pignorato o dell'atto di provenienza dell'esecutato) *ex* art. 2901 c.c., trascritta prima del pignoramento, si ritiene che il creditore che abbia trascritto la domanda vada avvisato, in quanto la stessa può esaurire il suo scopo nell'ambito del processo esecutivo, determinando un eventuale suo diritto di prelazione sul ricavato dalla vendita;
– se si trattasse di domanda di esecuzione in forma specifica *ex* art. 2932 c.c,. che sia stata trascritta prima del pignoramento, come già visto l'eventuale sentenza di accoglimento può pregiudicare l'acquisto in vendita forzata del terzo acquirente, ma solo in quanto opponibile al creditore pignorante o intervenuto (che non sia un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione della domanda);
– se si trattasse di un'azione di rivendica per nullità di un atto di vendita andrebbero verificati diversi e convergenti requisiti;
– e ancora diverso sarebbe il caso di una domanda di usucapione, per la quale la funzione della trascrizione della domanda risulta ulteriormente diversa.

Quel che è importante ed indispensabile per la correttezza della procedura è:
– che della trascrizione della domanda siano consapevoli il Giudice, l'esperto stimatore, il custode e
– che il delegato ne dia sempre menzione chiara in avviso di vendita avvertendo che la stessa non sarà cancellata con il decreto di trasferimento.

g. La trascrizione di un sequestro giudiziario o di un sequestro preventivo penale.

Mentre il tema del sequestro giudiziario è poco trattato e piuttosto raro, non è infrequente che in esecuzione forzata i beni pignorati risultino colpiti da sequestro preventivo penale.
Superfluo dire che si tratta di sequestri con funzione e disciplina diversa da quella riservata al sequestro conservativo penale, che è strutturalmente e funzionalmente analogo al sequestro conservativo civile e che, in molte ordinanze di delega, vi è del tutto equiparato (sotto il profilo dell'obbligo di avviso *ex* art. 156-158 disp. att. c.p.c., della possibilità di intervenire *ex* art. 499 c.p.c. e della cancellazione della formalità con il decreto di trasferimento *ex* art. 586 c.p.c.).

La trascrizione di un sequestro penale (non conservativo) può risultare dalla documentazione *ex* art. 567 c.p.c. in atti, ma può anche emergere successivamente, quando il sequestro venga trascritto dopo la trascrizione del pignoramento (in occasione di periodiche ispezioni ipotecarie[205] o, dopo l'aggiudicazione, nella predisposizione del decreto di trasferimento).

Il tema ha avuto alterne e sofferte vicende sia perché la disciplina è sempre stata di difficile interpretazione[206] sia perché la giurisprudenza è stata piuttosto oscillante per lungo tempo in merito alla soluzione da dare al conflitto tra l'ipoteca del creditore anteriore o la trascrizione del pignoramento rispetto a quella del sequestro (preventivo) penale sia perchè nel tempo si sono avute diverse modifiche normative che hanno esteso la disciplina del c.d. sequestro preventivo penale antimafia[207] a diversi altri settori.
La questione si pone sempre più di frequente oggi, perché la disciplina del sequestro preventivo antimafia è stata allargata anche alle procedure concorsuali, ai sensi dell'art. 317 CCI, suscitando il dubbio della sua applicabilità anche ai procedimenti esecutivi individual[i208].

Qui basti segnalare al professionista delegato che, nel caso emerga un sequestro penale trascritto sui beni, anche se dopo la trascrizione del pignoramento, occorre sempre che:
– nell'interlocuzione con l'ufficio, sia chiarita la natura del sequestro penale,
– se si tratti di sequestro preventivo penale preordinato alla confisca, sia chiarito

[205] Previste da alcune ordinanze di delega prima di ogni fissazione di vendita o di ogni esperimento di asta.
[206] In relazione ai vari tipi di sequestro penale previsti e alla loro diversa disciplina già nell'ormai risalente studio del Notariato (S. FAZZARI, *Confische e sequestri penali – l'attività notarile tra esigenze di tutela dei terzi e prevenzione e repressione dei reati*, Studio CNN 888/2013/C) si avvertiva l'esigenza di un chiarimento e di un coordinamento tra le varie misure e il possibile conflitto con i diritti dei terzi in sede civile.
[207] Ai sensi degli art. 52 ss. del d.lgs. n. 159 del 2011.
[208] Elidendo quindi il vincolo correlato all'ordine temporale delle trascrizioni. L'art. 317 c.c. (Principio di prevalenza delle misure cautelari reali e tutela dei terzi) dispone: «1. Le condizioni e i criteri di prevalenza rispetto alla gestione concorsuale delle misure cautelari reali sulle cose indicate dall'articolo 142 sono regolate dalle disposizioni del libro I, titolo IV del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, salvo quanto previsto dagli articoli 318, 319 e 320.
2. Per misure cautelari reali di cui al comma 1 si intendono i sequestri delle cose di cui è consentita la confisca disposti ai sensi dell'articolo 321, comma 2, del codice di procedura penale, la cui attuazione è disciplinata dall'articolo 104-*bis* delle norme di attuazione, di coordinamento e transitorie del codice di procedura penale».

se il processo penale sia in corso o, comunque, se il sequestro non abbia già perso efficacia e sia, pertanto, cancellabile,
– il professionista delegato relazioni tempestivamente al Giudice dell'esecuzione, che dovrà stabilire se il processo possa proseguire o meno e con quali attenzioni e avvertenze.

h. L'esistenza di censo, livello o uso civico gravanti i beni posti in vendita

Si tratta di materia poco conosciuta, ma che ha ancora grande rilievo ed impatto in alcuni territori.
Il tema è complesso perché è spesso difficile reperire la documentazione relativa e classificare il tipo di vincolo, ma laddove le risultanze processuali lo evidenzino occorre verificare che la questione sia stata trattata e, nel caso, farne segnalazione in avviso di vendita[209].

19. Le formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati

Quanto all'individuazione da parte del delegato (mediante la consultazione diretta della documentazione *ex* art. 567 c.p.c. in atti oltre che della relazione di stima e attraverso le ispezioni ipotecarie di aggiornamento) delle formalità che saranno cancellate con il decreto di trasferimento, si tratta innanzitutto:
– delle iscrizioni ipotecarie sia anteriori che successive al pignoramento che abbia originato la procedura,
– delle trascrizioni di pignoramenti sia anteriori che successivi al pignoramento che abbia originato la procedura,
– ma anche – per opinione consolidata e fondata su interpretazione funzionale e sistematica:
– dei sequestri conservativi (sia civili che penali) trascritti sia prima che dopo del pignoramento.

[209] Si rinvia con riguardo alla vendita in esecuzione forzata a C. CALDERONI, *Esecuzione forzata e presenza di livelli o canoni enfiteutici*, cit., 280 ss., e con riguardo in generale alla vendita di beni gravati da usi civici ai recenti: P. LAZZARA, *Il regime giuridico degli usi civici nella giurisprudenza costituzionale e nella recente legislazione nazionale e regionale*, Studio CNN 52-2024/P; ID., *Questioni vecchie e nuove in tema di domini collettivi e usi civici. la legge n. 168 del 2017 all'attenzione della Corte Costituzionale*, Studio CNN 27-2023/P; M. RUOTOLO, *Sull'alienabilità delle terre di proprietà dei privati gravate da usi civici*, Studio CNN 51-2024/P; ID., *Gli effetti della decisione di incostituzionalità sulla circolazione immobiliare*, Studio CNN 18-2023/P, tutti pubblicati su *www.notariato.it*. Si segnala lo Studio CNN di prossima pubblicazione di A. MICELI, *Gli usi civici e la vendita forzata*.

Si registrano prassi diverse quanto invece alla cancellazione dei provvedimenti di apertura delle procedure concorsuali (già fallimento oggi liquidazione giudiziale o di concordato), laddove le stesse siano esaurite o, comunque, la vendita possa essere attuata in esecuzione individuale[210]:
– secondo un primo orientamento ne può sempre essere ordinata la cancellazione anche in esito a vendita forzata individuale, in quanto forme di vincolo funzionali alla soddisfazione del credito che, in analogia al pignoramento, esauriscono la propria funzione (quando anche non la abbiano già esaurita in precedenza) con la vendita forzata,
– secondo un diverso orientamento l'ordine di cancellazione spetterebbe in ogni caso al Giudice della procedura concorsuale[211].

Si suggerisce al professionista delegato, in mancanza di espressa indicazione in ordinanza di delega o in istruzioni generali adottate dal Tribunale di riferimento, di interloquire con il Giudice per chiarire il punto e dare adeguata avvertenza agli interessati all'acquisto.

Il controllo delle formalità, la cui cancellazione sarà ordinata con il decreto di trasferimento preliminarmente alla vendita, può essere opportuno (anche a mezzo di eventuale aggiornamento ipotecario) anche per il calcolo delle spese a carico dell'acquirente (quando per espressa previsione del Giudice dell'esecuzione sullo stesso gravino spese, imposte o anche solo compensi al delegato per la loro cancellazione), da poter comunicare agli eventuali interessati all'acquisto in occasione della vendita.

In alcune ordinanze il delegato è espressamente onerato di effettuare ispezioni ipotecarie aggiornate ogni volta che fissa la vendita, in altre solo in esito all'aggiudicazione[212].

---

[210] Pensiamo, oltre al caso di procedura concorsuali chiuse, anche al caso di beni alla cui liquidazione il curatore abbia rinunciato (*ex* art. 104-*ter* l.f. e oggi art. 213 CCII) o al caso di bene venduti su istanza del creditore fondiario *ex* art. 41 TUB.
[211] V. anche la questione segnalata dal *Vademecum* cit. del Tribunale di Torino: «secondo la prassi torinese, anche la trascrizione della sentenza di fallimento; che possa essere cancellata è pacifico: il punto è semmai se la competenza spetti al Giudice dell'esecuzione oppure al Giudice delegato, in ossequio alla formale autonomia delle due procedure».
[212] Ordinanza di Verona dispone ispezioni ipotecarie periodiche mentre ad esempio *Vademecum* di Torino cit., par. 4: «Il delegato non è tenuto di regola ad eseguire visure ipotecarie e catastali, potendo fare riferimento alla documentazione depositata e alla relazione dell'esperto: ulteriori ricerche dovranno essere svolte solo per risolvere questioni problematiche eventualmente

20. Le indicazioni urbanistiche ai fini della loro menzione in avviso e l'acquisizione del CDU di cui all'articolo 30 del TUE

L'avviso di vendita, ai sensi dell'articolo 173-*quater* disp. att. c.p.c. richiamato dall'articolo 591-*bis* c.p.c., deve contenere «l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del Testo Unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato Testo Unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47»[213].

Il vigente art. 173-*bis*, 1 comma, n. 6, disp. att. c.p.c. prevede che dalla relazione di stima devono, tra l'altro, risultare, «la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa»[214].

Quanto alla regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati, il delegato si atterrà a quanto contenuto in perizia e, in caso di insufficienza delle notizie di cui all'articolo 46 del citato Testo Unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 «tale da determinare la nullità di cui all'articolo 46, primo comma, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma», sarà, pertanto, tenuto a farne menzione nell'avviso di vendita[215].

---

emergenti da tale relazione e, in ogni caso, prima della redazione della bozza del decreto di trasferimento, per consentire la cancellazione di tutte le formalità "successive alla trascrizione del pignoramento" ai sensi dell'art. 586, comma 1 c.p.c.».

[213] La norma chiude nel suo ultimo comma con: «L'avviso è redatto in conformità a modelli predisposti dal Giudice dell'esecuzione».

[214] Il n. 7 del medesimo comma 1 dà indicazioni sul contenuto della perizia in caso di opere abusive.

[215] Le ordinanze di Bologna e di Mantova parlano del controllo dello stato di diritto e urbanistico in cui si trovano i beni.

Secondo l'interpretazione di taluni Tribunali, però, nel caso in cui l'esperto abbia del tutto omesso qualsiasi riferimento alla situazione urbanistica, il delegato non dovrebbe limitarsi a prenderne atto, ma riferirne al Giudice dell'esecuzione[216] e/o chiedere chiarimenti all'esperto stimatore, prima di darne semplicemente conto in avviso, sempre attenendosi alle istruzioni espressamente contenute nell'ordinanza di delega o a quelle fornite dal Giudice dell'esecuzione anche a seguito di colloquio informale[217].

Stando alla lettera della legge, inoltre, l'avvertenza di cui all'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c. secondo cui: «per gli immobili realizzati in violazione della

[216] Nell'ordinanza di Milano è espressamente disposto che il «delegato controlli che la stima contenga le verifiche in ordine alla regolarità edilizia e urbanistica».

[217] A tale proposito riportiamo stralcio del provvedimento del 29 marzo 2024 (RG 194/2023) circolarizzato ai delegati nel Tribunale di Verona (Giudice Burti) in merito alle verifiche che l'esperto deve compiere, quando in Comune non siano reperiti documenti: «ritenuto, pertanto, che il perito non risponde affatto né al comando legislativo né alla richiesta di conferimento dell'incarico limitandosi ad affermare l'assenza di titoli abilitativi riferibili all'immobile oggetto dell'espropriazione forzata, senza esprimere alcun giudizio rispetto alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile (circostanza che, come è noto, impatta sensibilmente sul valore di stima in caso di abusi edilizi sanabili o, in caso di abusi insanabili, imponendo il ricorso a diverse tecniche valutative); preso atto che, dal titolo di provenienza del bene immobile pure acquisito dal perito, emerge che l'immobile potrebbe stato costruito ante 1967. Ritenuto, tuttavia, che questa dichiarazione consacrata nell'atto pubblico fa prova fino a querela di falso soltanto della provenienza dalla parte venditrice e dal fatto che essa è stata resa in una certa data e luogo innanzi al Notaro, ma non anche della verità intrinseca; […] "il Giudice dell'esecuzione ha dichiarato che il perito avrebbe dovuto "verificare "la verosimile corrispondenza al vero oggettivo di tale dichiarazione sulla base delle fonti di prova indicate dall'art. 9-*bis*, comma 2, d.P.R. n. 380 del 2001, il quale prevede "Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali" oppure, in mancanza, potrà fare riferimento alle tecniche costruttive impiegate per verificare che esse siano compatibili con una costruzione realizzata ante 1967"; inoltre ritenuto, tuttavia, che la costruzione dell'edificio ante 1967 può non essere decisiva ai fini di affermarne l'esenzione della costruzione dall'obbligo di rispettare l'art. 10 della legge n. 765 del 1967 (in quanto nella sua originaria formulazione l'art. 31, comma 1, legge n. 1150 del 1942 prevede che "Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune" ha affermato che il perito avrebbe dovuto "per affermare la liceità sul piano edilizio della costruzione […] verificare se, ante '67, nel Comune di […] era presente un piano regolatore e, in mancanza, comunque se l'immobile fosse stato

normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come modificato ed integrato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380»[218] sarebbe riservata ai casi di insufficienza di tali notizie tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, TUE e all'art. 40, comma 2, l. n. 47 del 1985.

Invece, in molte delle ordinanze di vendita (e in alcuni modelli di avviso di vendita in essere) risulta il suggerimento di inserire sempre e genericamente la predetta avvertenza[219].

---

realizzato nel perimetro del centro abitato perché, in quel caso, era necessaria la licenza edilizia da parte dell'allora Podestà (42-45) o del Sindaco (post Liberazione)" e per il periodo anteriore al 1942, che il perito avrebbe dovuto verificare "la presenza nel Comune di […] di regolamenti edilizi che imponessero l'obbligo di rilascio dell'autorizzazione per la realizzazione di una costruzione"». Nel caso trattato il Giudice dell'esecuzione ha sollevato il perito dall'incarico sostituendolo con altro per la gravità dell'inadempimento all'incarico: «rispetto agli essenziali profili di regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile al fine di prevenire possibili profili di invalidità del futuro decreto di trasferimento per aliud pro alio nel caso in cui l'immobile dovesse risultare assolutamente abusivo in quanto realizzato post 1967 in assenza di titolo abilitativo oppure realizzato ante 1967 ma in una situazione in cui, comunque, la legge o i regolamenti dell'ente locale richiedevano il rilascio di un titolo edilizio».

[218] Così l'ordinanza di Bologna secondo cui il delegato provvede: «al controllo dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata l. n. 47 del 1985; nel caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 17, comma 1, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della l.n. 47 del 1985, ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5 e 40, comma 6, della medesima l. n. 47 del 1985» anche ordinanza Roma e ordinanza Mantova secondo cui: «precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento».

[219] L'avvertenza prevista è ben esplicitata nella recente e interessante sentenza della Corte Costituzionale n. 160 del 2024 in materia di permanenza dell'ipoteca iscritta anteriormente e acquisizione del Comune del bene abusivo, ove si legge : «Per un altro verso, la disciplina della vendita forzata assicura il rispetto della normativa urbanistico-edilizia. Infatti, l'«aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'articolo 13 della presente legge» – vale a dire qualora presenti la cosiddetta doppia conformità – «dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria» (in base al citato art. 17, quinto comma, della legge n. 47 del 1985). Parimenti, qualora l'immobile sia condonabile, in quanto rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della medesima legge e sia oggetto di un trasferimento derivante da procedure esecutive, "la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della [medesima] legge" (art. 40, sesto comma, della legge n. 47 del 1985 e successivamente:

Quanto alla destinazione urbanistica dei terreni di cui alla previsione dell'articolo 30 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), non è chiaro se trattasi sempre e solo di quanto risultante dalla perizia o se il riferimento al certificato di cui all'articolo 30 TUE comporti che, alla scadenza del certificato acquisito dall'esperto (un anno dalla data del rilascio), il delegato debba sempre, comunque, provvedere al suo aggiornamento per la menzione in avviso.

Si suggerisce che il delegato chiarisca il punto con il proprio Giudice dell'esecuzione in quanto sembra conforme alla formulazione della legge sia la sola acquisizione originaria con relativa allegazione al decreto di trasferimento di quanto acquisito (in assenza di notizie di modifica degli strumenti urbanistici)[220], sia la reiterata acquisizione del CDU durante la liquidazione, al fine di una corretta e sempre aggiornata menzione in avviso di vendita[221], sia l'aggiornamento del CDU solo in vista del deposito della minuta del decreto di trasferimento (a titolo cautelativo e previo controllo della permanenza della destinazione urbanistica già rilevata in atti).

In qualunque caso e momento in cui il delegato rilevi modificazioni nella destinazione urbanistica delle aree poste in vendita, tali da incidere

art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, recante "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica" e art. 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, recante "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici", convertito, con modificazioni, nella legge 24 novembre 2003, n. 326). Ove, viceversa, non ricorrano i presupposti per ottenere la sanatoria dell'immobile o non trovino applicazione eventuali condoni, da un lato, il carattere abusivo e non sanabile dell'immobile deve risultare dall'avviso di vendita (in tal senso, Cass., sez. III, 11 ottobre 2013, n. 23140) e, da un altro lato, il bene viene trasferito all'aggiudicatario unitamente all'obbligazione *propter rem* di provvedere alla demolizione, con tutte le conseguenze che ne derivano in caso di inottemperanza. In definitiva, la presenza di un abuso edilizio non incide sulla circolazione e sulla tutela del credito ipotecario, le cui facoltà si fanno valere in sede espropriativa, nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia».

[220] Si rinvia a E. GASBARRINI, *L'allegazione del certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento di cui all'art. 591-bis c.p.c.*, Studio CNN 517/2017/C, in *www.notariato.it*.

[221] Ma in questo secondo caso la spesa o l'incarico ad acquisire il nuovo CDU dovrebbe essere autorizzato/disposto dal Giudice dell'esecuzione esplicitamente. Come previsto ad es. nell'ordinanza di Verona : «che il Delegato, prima della redazione dell'avviso di vendita, provveda ad acquisire, in caso di vendita dei terreni, un nuovo certificato di destinazione urbanistica ove il certificato di destinazione urbanistica acquisito agli atti del processo risulti scaduto, ai sensi dell'art. 30 terzo comma TU edilizia, da oltre un anno e, sempre ed in ogni caso, laddove abbia notizia dell'esistenza di sopravvenute varianti urbanistiche».

significativamente sulla loro vocazione o sul loro valore, deve riferirne al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti opportuni.

21. Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (l'esistenza in particolare di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

Per espressa previsione normativa la perizia di stima deve indicare anche lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il bene pignorato è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (n. 3 del primo comma dell'articolo 173-*bis* disp. att. c.p.c.).

È bene coordinare tale disposizione con la previsione di "nomina del custode" che, nell'impianto normativo attuale, risulta fisiologica (salvo che la sostituzione del custode al debitore non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o della amministrazione del bene o per la vendita) entro 15 giorni dal deposito della documentazione *ex* art. 567 c.p.c. contestualmente alla nomina dell'esperto *ex* art. 559, comma 2, c.p.c.

Il custode è il soggetto che, dopo aver verificato congiuntamente all'esperto lo stato di possesso dei beni pignorati, sarà tenuto a verificarne la legittimità e opponibilità alla procedura e curarne l'eventuale liberazione.

L'aspetto è estremamente delicato, in quanto lo stato di occupazione del bene, al di là di quanto eventualmente prescritto dalla legge a carico dell'esperto, è anche, in alcuni casi, l'unico elemento per rilevare possibili situazioni patologiche (errore sulla titolarità dei beni o esistenza di diritti reali minori o vincoli di destinazione sui beni pignorati) non risultanti dalla documentazione agli atti e/o non potute rilevare in precedenza. Si pensi ad un acquisto a titolo originario a favore di terzi, ad un diritto di abitazione *ex* articolo 540 c.c., ma anche al diritto di prelazione *ex* articolo 9 d.lgs n.122 del 2005, nei casi in cui non sussista la trascrizione del preliminare di vendita.

Lo stato di possesso, inoltre, cambia o può essere destinato a cambiare nel corso della procedura o dopo di essa. Ci riferiamo alla disciplina della liberazione dei beni (spontanea o meno) a cura della custode durante la liquidazione o subito dopo il decreto di trasferimento (per il caso di bene abitato dal debitore).

Si tratta di informazioni che solo il custode può dare agli interessati all'acquisto in modo completo e aggiornato.

In alcuni modelli di avviso di vendita[222] o istruzioni ai delegati è richiesto l'inserimento in avviso di vendita delle informazioni sullo stato di occupazione del bene (e sulla eventuale sua liberazione a cura del custode).

Pare opportuno evidenziare la necessità di un forte coordinamento tra attività di vendita e attività di custodia nei casi in cui le due figure non coincidano.
Se è vero che in tutti gli incarichi di custodia è previsto l'obbligo di relazioni periodiche e che il custode deve comunque segnalare sempre al Giudice dell'esecuzione e nel fascicolo processuale le modifiche (rispetto a quanto risultante dalla perizia o da sue precedenti relazioni) dello stato di occupazione dei beni posti in vendita, al fine di consentire, tra l'altro, al professionista delegato alle operazioni di vendita (quando soggetto diverso) di dare l'informazione quanto più attuale possibile nell'avviso di vendita, ciò non esclude naturalmente (soprattutto quando l'ultima relazione in atti non sia recente) che sia il delegato a interpellare il custode nel momento di fissare la vendita per la corretta indicazione da inserire nell'avviso destinato alla pubblicità[223].

22. L'individuazione delle condizioni di vendita determinate in ordinanza di delega

La dizione "condizioni della vendita" è solitamente riferita a quegli elementi della regolamentazione procedimentale della vendita che sono considerati immutabili e che devono essere pubblicizzati secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione per garantire la trasparenza, l'imparzialità e al contempo la massima apertura al pubblico (la competitività) della vendita stessa.

---

[222] Tribunale di Verona ad esempio.

[223] Ordinanza post Cartabia di Roma: «26) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di esaminare le prescritte relazioni inviate al Giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione; sulla permanenza o meno del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati; sulla permanenza dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita».

Rientrano comunemente nella dizione di condizioni della vendita:
– la tipologia di vendita (con o senza incanto),
– le sue modalità di svolgimento (se in forma telematica e quale),
– le modalità pubblicitarie,
– la data e i termini per il deposito offerte e per le operazioni successive di vendita,
– il luogo del deposito offerte, della loro apertura e dello svolgimento della gara;
– il prezzo base, l'offerta minima e il rilancio in caso di gara.
– le modalità e i termini di versamento della cauzione,
– le modalità e i termini di versamento del saldo del prezzo.

Alcune di queste condizioni, come visto, dovrebbero essere determinate o autorizzate in ordinanze di delega (la modalità telematica di vendita e di suo svolgimento, la nomina del gestore, i luoghi ove svolgere determinate operazioni di vendita, le modalità pubblicitarie, il versamento del prezzo rateale e, secondo alcuni, anche la suddivisione in lotti), anche se non può escludersi che in ordinanza di delega il Giudice ne rimetta espressamente la determinazione al professionista; altre di queste condizioni, pur avendo una disciplina legale direttamente applicabile dal professionista o la cui determinazione ben può essere rimessa espressamente al delegato, vengono comunque predeterminate in ordinanza di delega (modalità di versamento della cauzione, prezzo base, offerta minima, modalità e termine di versamento del saldo del prezzo), anche per dare alle parti la possibilità prevista al secondo comma dell'art. 569 c.p.c. di "fare osservazioni" in udienza "circa il tempo e le modalità della vendita".

In alcuni Tribunali le condizioni della vendita risultano contenute in circolari o istruzioni generali, anziché nella singola ordinanza di delega, e quando da quest'ultima richiamate non si pongono particolari problemi interpretativi, così come anche nel caso in cui tali condizioni siano inserite nel modello di avviso di vendita che il Giudice adotta a cui l'ordinanza rinvia.

Tra i controlli preliminari alla fissazione della vendita rientrano evidentemente anche quelli di completezza e chiarezza della delega in ordine alla determinazione delle sue condizioni.
Non si può escludere, però, che possa anche esservi contraddizione tra l'ordinanza delega e il modello di avviso di vendita o eventuali circolari generali/istruzioni date ai delegati.
In tali casi si suggerisce al delegato di chiarire sempre quali siano le condizioni determinate e, se del caso, depositare apposito ricorso *ex* art. 591-*ter* c.p.c.

23. Conclusioni in merito alle attività preliminari alla fissazione della vendita

Il professionista delegato preliminarmente alla fissazione della vendita deve, in ogni caso e in sintesi:

– verificare il contenuto del provvedimento di delega e la predeterminazione delle condizioni di vendita;

– controllare sempre, oltre che la completezza, anche la corrispondenza e congruità della documentazione in atti e rilevare eventuali criticità;

– attenersi scrupolosamente alle direttive impartite ed attuare quei controlli e quegli adempimenti, sia processuali che sostanziali, dei quali è richiesto;

– anche in mancanza di un'esplicita previsione nell'ordinanza di delega, far uso della propria specifica competenza professionale per risolvere eventuali difficoltà operative, anche previo coordinamento con gli altri ausiliari, per rilevare tempestivamente elementi ostativi alla certezza, trasparenza e stabilità della vendita, su cui riferire sempre al Giudice delegante;

– definita la natura e l'estensione del diritto posto in vendita, predisporre menzione chiara in avviso di vendita del diritto posto in vendita e delle eventuali formalità o vincoli esistenti su di esso (opponibili o non opponibili), anche interloquendo e coordinandosi con il custode sul piano delle informazioni da dare agli interessati all'acquisto.

CAPITOLO VI

Il contenuto dell'avviso di vendita

(artt. 490, 569, 570, 571, 576, 591-*bis* c.p.c.; art. 173-*quater* disp. att. c.p.c.)

Sommario: 1. Premessa. – 2. Gli elementi identificativi del procedimento esecutivo. –3. L'individuazione dei beni da porre in vendita e la suddivisione in lotti. – 4. Le informazioni e le avvertenze in materia urbanistica. – 5. Il prezzo base – l'offerta minima – il rilancio in caso di gara. – 6. Il tipo di vendita e le modalità di suo svolgimento. – 7. La data e l'ora in cui si svolgeranno le operazioni di vendita. – 8. L'indicazione del luogo in cui si svolgeranno le operazioni di vendita. – 9. Le modalità e i termini di presentazione delle offerte. – l'ammontare e le modalità di versamento della cauzione (artt. 569, 571, 576, 591-*bis* c.p.c.). – 10. Le modalità e i termini di versamento del saldo del prezzo. – la formula fondiaria – 11. L'ammontare, i termini e le modalità di versamento delle spese. – 12. Il nome del custode e la possibilità di visionare i beni. – 13. Il sito internet dove è pubblicato l'avviso di vendita e la relazione di stima. – 14. L'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere fornite dal delegato a chiunque vi abbia interesse.– 15. L'avvertimento di cui all'art. 591-*bis*, comma 4, c.p.c. – 16. Le avvertenze sulle formalità opponibili o inopponibili e che non verranno cancellate. – 17. L'invito all'offerente ad eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale e/o ad indicare un indirizzo PEC. – 18. Ulteriori informazioni che si ritenga utile inserire.

1. Premessa

Fin dall'origine del codice, parlavano di avviso di vendita l'art. 490 c.p.c. in relazione alla pubblicità da dare ad un atto esecutivo nella vendita forzata in generale e l'art. 570 c.p.c., in riferimento a quello che il cancelliere doveva formulare per dare pubblicità all'ordine di vendita dato dal Giudice nella vendita senza incanto.

Con l'introduzione della delega delle operazioni di vendita (prima al solo notaio e nella sola modalità con incanto poi ad altri professionisti e in modalità senza incanto) è stato anche previsto l'avviso[1] redatto dal delegato oggetto di specifica disciplina[2].

[1] In origine avente il contenuto di cui all'articolo 576, primo comma.

[2] Nell'art. 591-*bis* c.p.c. originario era previsto che nell'avviso di vendita si specificasse che tutte

Il dettato normativo attuale lascia intendere che l'ordinanza di autorizzazione funzioni da regolamentazione cornice rispetto all'avviso di vendita che in concreto fissa il singolo esperimento ed è anche destinato alla pubblicazione[3].

Fino a prima dell'avvento di internet e della previsione della pubblicazione obbligatoria online (unitamente all'avviso di vendita) anche dell'ordinanza di delega oltre che della relazione di stima si era soliti distinguere:
– un avviso di vendita per esteso, contenente tutti i dati di interesse per il pubblico inerenti il bene e le condizioni della vendita, da pubblicare utilizzando strumenti non eccessivamente onerosi,
– un avviso sintetico con rinvio ad altra documentazione, da poter consultare su richiesta, per le pubblicità più onerose.

L'avviso di vendita c.d. integrale o per esteso doveva indicare:
– gli elementi prescritti espressamente dalla legge (dagli articoli 570, 576, 591-*bis* c.p.c. e 173-*quater* disp. att. c.p.c.)[4], richiamati o meno dalla delega;

le attività, che, a norma degli articoli 576 e seguenti, dovessero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sarebbero state effettuate dal notaio delegato presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato. Nell'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c., introdotto con la riforma del 2005, si stabilì l'ulteriore contenuto obbligatorio dell'avviso in relazione alle menzioni urbanistiche.

[3] Si legge nel *Vademecum* Tribunale di Torino: «[…] il professionista delegato assorbe e unifica nella sua figura: a) le attività, a contenuto più o meno latamente decisorio, altrimenti spettanti al Giudice; b) le attività d'ordine e di verbalizzazione che spettano al cancelliere e al personale di cancelleria. Da tali elementi testuali può chiaramente evincersi che il procedimento avanti al delegato è stato strutturato, dal punto di vista procedurale, ricalcando il modello dell'espropriazione immobiliare davanti al GE, con una sostanziale analogia tra le attività dell'uno e dell'altro. In particolare, il generico richiamo alle operazioni di vendita implica che alle udienze di comparizione delle parti avanti al GE corrispondano, nella procedura delegata, delle "comparizioni" davanti al professionista che – pur non potendo essere definite vere e proprie "udienze" – ne mantengono comunque, nella sostanza, struttura e funzione. Analoghe considerazioni valgono per le decisioni che il professionista deve adottare nel corso della procedura: esse, infatti, non rivestono la forma – ordinanza o decreto – dei provvedimenti del Giudice, ma di fatto, pur trattandosi di semplici "atti", secondo la definizione contenuta nell'art. 591-*ter* c.p.c., ne condividono contenuto e finalità».

[4] Per l'avviso della vendita senza incanto dall'articolo 570, richiamato dall'articolo 591-*bis*: l'indicazione degli estremi previsti nell'art. 555, del valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568, del sito internet sul quale è pubblicata la relazione di stima, del nome e del recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria a chiunque vi abbia interesse. Per l'atto di fissazione della vendita con incanto dall'articolo 576, richiamato dall'articolo 569 e a cui rinvia l'articolo 591-*bis*, primo comma, ovvero: se la vendita

– quelli espressamente previsti dall'ordinanza di delega[5];
– gli altri dati o indicazioni che venissero ritenuti opportuni o necessari in considerazione della funzione dell'atto, secondo le direttive ricevute[6].

Oggi l'art. 490 c.p.c. (con rubrica "Pubblicità degli avvisi"), volto a disciplinare la pubblica notizia di un atto esecutivo parla ancora di un avviso «contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico», ma non può che essere interpretato (quanto all'avviso di vendita in espropriazione immobiliare) nel contesto della legislazione attuale, che prevede in particolare per tutte le c.d. pubblicità obbligatorie (che sono il Portale delle Vendite Pubbliche e quella sui siti internet autorizzati, quindi tutte online) la pubblicazione congiunta di ordinanza di delega e di avviso di vendita.
Il ché potrebbe consentire, da una parte l'eliminazione, dall'avviso destinato alla pubblicazione, di tutte le condizioni della vendita già dettagliate nell'ordinanza di delega (destinata appunto ad essere anche essa pubblicata congiuntamente all'avviso), dall'altra anche la possibilità di estrapolare dall'avviso completo un avviso sintetico destinato a pubblicazioni particolarmente onerose (o il cui costo dipenda dall'estensione del suo testo), quando previste[7].

si deve fare in uno o più lotti; il prezzo base dell'incanto determinato a norma dell'articolo 568; il giorno e l'ora dell'incanto; il termine che deve decorrere tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto, nonché le eventuali forme di pubblicità straordinaria a norma dell'articolo 490 ultimo comma; l'ammontare della cauzione in misura non superiore al decimo del prezzo base d'asta e il termine entro il quale tale ammontare deve essere prestato dagli offerenti; la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte; il termine, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato e le modalità del deposito. Per l'avviso di vendita redatto dai professionisti delegati di cui all'articolo 591-*bis*, attuale quarto comma: l'avvertenza che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di cui al primo comma e, ai sensi dell'art. 173-*quater* disp. att., le cd. menzioni urbanistiche. Per tutti gli avvisi, in quanto destinati alla pubblicazione: tutti i dati che possono interessare il pubblico (con omissione dell'indicazione del debitore).

[5] Alcune ordinanze di delega specificano gli elementi minimi che l'avviso destinato alla pubblicazione deve avere, altre rimandano (oggi) al modello di avviso di vendita adottato dall'ufficio a seguito della riforma Cartabia.

[6] Ci riferiamo alla corretta e sempre trasparente informazione:
– degli aspetti rilevanti ad evitare il pericolo dell'aliud pro alio (che può essere il risultato di un errore informativo),
– delle circostanze che possono determinare difficoltà nella finanziabilità dell'acquisto già in sede di vendita forzata (formalità che non saranno cancellate) e/o nella commerciabilità successiva del bene (diritti di superficie a termine, edilizia popolare, vincoli urbanistici, ecc.).

[7] Si tratta della c.d. pubblicità complementare o facoltativa (che comunque, una volta prevista, in

Non è un caso che con la recente riforma sia stata introdotta la previsione normativa di modelli di avviso di vendita predisposti dal Giudice cui il delegato debba conformare la propria attività (art. 570, comma 2, c.p.c. e art 173-*quater*, comma 2, disp. att. c.p.c.).
La loro adozione risolve alcuni dubbi che potevano in precedenza porsi e garantisce una certa uniformità informativa nell'ambito dello stesso Tribunale.

Il delegato, quindi, dopo aver eseguito le verifiche preliminari implicite o espressamente previste in ordinanza di delega, procede alla redazione di quello che viene comunemente chiamato avviso di vendita, secondo il modello adottato dal proprio ufficio[8] o, in mancanza, inserendo gli elementi essenziali per la vendita e che possano interessare il pubblico, in conformità alle istruzioni ricevute dal Giudice e contenute nell'ordinanza di delega[9] e, ove mancanti, nel rispetto del dettato normativo[10].

Anticipando il contenuto del presente capitolo, si rileva che i dati essenziali che un po' tutti gli avvisi di vendita reperiti contengono sono i seguenti:
– gli elementi identificativi del procedimento esecutivo (Tribunale, numero di ruolo della procedura, nome del professionista delegato)[11],

– l'individuazione dei beni da porre in vendita e la suddivisione in lotti (ubicazione del bene, breve descrizione dello stesso, tipo di diritto e identificazione catastale),
– le informazioni e le avvertenze in materia urbanistica,
– il prezzo base – l'offerta minima (da offrire) e il rilancio in caso di gara,
– il tipo di vendita e le modalità di suo svolgimento,
– la data e l'ora in cui si svolgeranno le operazioni di vendita,

ordinanza di delega diventa anche essa obbligatoria).

[8] Ad esempio v. Tribunale di Verona, *Modello Avviso di Vendita e relativa comunicazione* del 27 febbraio 24, pubblicata sul sito del Tribunale; Tribunale di Roma, *Avviso di vendita telematica asincrona* (tra i vari modelli), pubblicato sul relativo sito; Tribunale di Genova, 2023 DO15 *Nuovo modello di avviso di vendita*, pubblicato sul relativo sito; Tribunale di Firenze, *Avviso di vendita*.

[9] Alcune ordinanze di delega sono molto dettagliate nell'indicare il contenuto dell'avviso di vendita (ordinanza di Mantova e di Verona ad esempio).

[10] Alcune ordinanze di delega si limitano a disciplinare solo le vere e proprie "condizioni di vendita", altre ordinanze di delega contengono sia le condizioni della vendita che il dettaglio di quello che dovrà essere il contenuto dell'avviso di vendita. Ad esempio ordinanza di Verona che effettua l'elenco dei dati da indicare (numero di ruolo della procedura; nome del Giudice dell'esecuzione e del Delegato; nome del Custode ed indicazione del suo numero telefonico, ecc.)

[11] Il Giudice delegante a volte viene previsto a volte no (v. ordinanza di Mantova).

– l'indicazione del luogo in cui si volgeranno le operazioni di vendita,
– le modalità e i termini di presentazione offerte – l'ammontare e le modalità di versamento della cauzione (artt. 569, 571, 576, 591-*bis* c.p.c.),
– le modalità e i termini di versamento del saldo del prezzo – con previsione di eventuale formula fondiaria,
– l'ammontare i termini e le modalità di versamento delle spese,
– il nome e i recapiti del custode e la possibilità di visionare i beni,
– il/i sito/i internet dove è pubblicato l'avviso di vendita e la relazione di stima,
– l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere fornite dal delegato a chiunque vi abbia interesse,
– l'avvertimento che tutte le attività che ai sensi dell'articolo 571 ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal delegato nel suo studio, ovvero nel luogo indicato dall'ordinanza di cui al primo comma dell'articolo 591-*bis* c.p.c.,
a cui si aggiunge spesso:
– l'invito (in caso di offerta cartacea) ad eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale (a volte indicare un indirizzo PEC)[12] con avvertenza che in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria.

La determinazione di alcuni di questi elementi spetta certamente al Giudice (la modalità telematica, la scelta del gestore, le modalità pubblicitarie, i luoghi di svolgimento delle operazioni, l'indicazione dell'istituto bancario su cui versare le somme ricavate dalla vendita) anche se in alcune ordinanze la determinazione di alcuni di essi è espressamente rimessa al professionista; la determinazione di altri spetta naturalmente al professionista (la data della vendita), quella di altri ancora è dubbio se spetti in esclusiva al Giudice o se rientri nella competenza tipica del professionista (gli elementi di cui al terzo comma dell'art. 569 c.p.c. ad esempio), ma di fatto trova molto spesso disciplina dettagliata e, quindi vincolante, nell'ordinanza di delega (o in istruzioni generali adottate dall'Ufficio cui l'ordinanza rinvia).

Vediamoli in rapida sintesi, consapevoli che l'avviso di vendita resta atto di esclusiva competenza del professionista delegato che, oltre a quanto indicato in ordinanza di delega potrà sempre inserirvi le ulteriori avvertenze ritenute dal delegato utili o opportune.

[12] L'ordinanza di Verona prevede che l'offerta sia analogica che telematica indichi un indirizzo di posta elettronica certificata.

2. Gli elementi identificativi del procedimento esecutivo

Si tratta del Tribunale, del n. di procedura e del nome del professionista delegato; tutti elementi indispensabili per effettuare una rapida ricerca dell'annuncio e per proporre l'offerta in modalità telematica (sul Portale delle Vendite Pubbliche) o in modalità cartacea, nonché per abbinare poi le eventuali offerte al lotto posto in vendita, in occasione dell'apertura delle offerte. Non sembra, invece, dover essere sempre indicato il nome del Giudice.

3. L'individuazione dei beni da porre in vendita e la suddivisione in lotti

Come già detto è l'ordinanza di delega che individua i beni da porre in vendita (in unico o più lotti) solitamente con espresso riferimento alla relazione di stima[13] e/o, comunque, invitando il delegato a relazionarsi con l'esperto stimatore per eventuali chiarimenti in merito[14].

La suddivisione dei beni in lotti è espressamente prevista dall'art. 569, comma 3, c.p.c. come contenuto dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita per la vendita senza incanto e dall'articolo 576 c.p.c. come contenuto di quella per la vendita con incanto, ma non è espressamente prevista nell'art. 591-*bis* c.p.c. Si discute se si tratti di determinazione di competenza esclusiva del Giudice o se di contenuto minimo dell'atto di fissazione della vendita, in ipotesi delegabile al professionista.

Nella prassi, nella loro gran parte le ordinanze di delega stabiliscono i lotti e i prezzi con eventuale rinvio alla relazione di stima[15], ma non mancano ordinanze in cui è rimesso al professionista stabilire «se la vendita si deve fare in uno o più lotti, tendenzialmente in conformità alla descrizione contenuta nella relazione dell'esperto, potendone discostarsi laddove ravvisi significative e fondate ragioni di cui sarà data evidenza nell'avviso di vendita»[16].

I beni oggetto di vendita devono essere catastalmente identificati nel rispetto della normativa di settore, in quanto la loro descrizione catastale dovrà essere

[13] Ordinanza di Mantova.

[14] Ordinanza di Napoli: «autorizza il professionista delegato ad avvalersi dell'ausilio dell'esperto nominato *ex* art. 568 c.p.c. per eventuali chiarimenti ai fini della descrizione materiale del/i lotto/i da inserirsi nell'avviso di vendita da predisporsi».

[15] Ordinanza di Mantova.

[16] Ordinanza di Pisa.

fedelmente riportata nel decreto di trasferimento prima e nella relativa nota di trascrizione poi.
Anche se la conformità catastale non è richiesta per la validità della vendita forzata, quasi tutti gli incarichi a perito ne prevedono comunque la verifica e quasi tutti i modelli di avviso di vendita[17] prevedono l'inserimento delle relative informazioni[18].

Quanto all'estensione della vendita ad eventuali beni condominiali, accessori o pertinenziali ai sensi dell'art. 2912 c.c. (in particolare quando dotati di autonomo identificativo catastale), occorre, ove possibile, darne indicazione chiara in avviso di vendita, nella consapevolezza che il decreto di trasferimento dovrà ripetere la descrizione in esso contenuta[19].

Nel particolare caso di vendita di usufrutto o di proprietà gravata da diritto di usufrutto[20] parametrato alla vita di persona fisica, sarà bene indicare in avviso di vendita anche la data di nascita dell'usufruttuario[21].

4. Le informazioni e le avvertenze in materia urbanistica

Quanto al contenuto previsto dall'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c., di cui si è già trattato, esso riguarda:
– l'indicazione delle notizie di cui all'articolo 46 del Testo Unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni.
Si è già visto, come queste indicazioni non possono che essere ricavate dalla relazione di stima e sono più limitate di quanto l'art. 173-*bis* disp. att. dispone che la relazione di stima indichi;

---

[17] Modello avviso Torino, modello avviso Verona, modello avviso Genova, ecc.
[18] Quanto alla disciplina sulla conformità catastale è pacifico che non sia applicabile ai trasferimenti in vendita forzata, v. E. GASBARRINI, *Vendita forzata e nuova normativa in materia di conformità dei dati catastali*, Studio CNN 1/2011/E, in *Studi e materiali*, 2011 e in *www.notariato.it*. Resta l'utilità dell'indicazione in avviso di vendita delle risultanze in atti, in quanto è interesse di chi acquista sapere se il bene sia immediatamente rivendibile o occorra una preventiva pratica catastale per l'allineamento, prima di trasferire i beni. Molti incarichi di CTU richiedono la specifica della corrispondenza o meno dello stato di fatto dei luoghi alle risultanze catastali.
[19] Secondo l'interpretazione evolutiva dell'art. 586, comma 1, c.p.c.
[20] O da altri diritti minore personalissimi (diritto di abitazione ad esempio).
[21] Testualmente *Vademecum* Torino, par. 2.1.

– in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, primo comma, del citato Testo Unico ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, la menzione di tale insufficienza e l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, quinto comma, del citato Testo Unico e di cui all'articolo 40, sesto comma della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47[22].
In alcuni modello di avviso di vendita e in alcune ordinanze è suggerito di inserire sempre e comunque l'avvertenza, in altri casi solo quando essa sia necessaria;

– l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del Testo Unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (nei casi in cui esso è previsto).
Si è già visto che alcune ordinanze di delega richiedono al delegato l'aggiornamento del Certificato di destinazione urbanistica anche durante le operazioni di vendita, nei casi in cui esso vada poi allegato all'atto di trasferimento, anche se risulta conforme al dettato normativo l'allegazione di quello già acquisito in occasione della relazione di stima e sulla cui base la stessa è stata redatta.

Si segnala che, non essendo sempre facile sintetizzare il contenuto del CDU, è opportuno curarne sempre la pubblicazione insieme alla relazione di stima.

5. Il prezzo base – l'offerta minima – il rilancio in caso di gara

Secondo il n. 1 del terzo comma dell'articolo 591-*bis* c.p.c., il delegato (evidentemente laddove il Giudice non abbia indicato espressamente nella delega il prezzo base) provvede «alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'articolo 568, primo comma, tenendo anche conto della relazione

[22] Molte ordinanze prescrivono l'inserimento dell'avvertenza unitamente all'indicazione del termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento (Vibo Valentia, Mantova, Pisa): «che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento».

redatta dall'esperto nominato dal Giudice ai sensi dell'articolo 569, primo comma, e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 173-*bis*, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del presente codice».
Alla luce del richiamo al primo comma dell'articolo 568 c.p.c. e della nuova formulazione dell'articolo 569, primo comma, c.p.c., la determinazione del prezzo di vendita presuppone, sempre la redazione della relazione di stima.
Il prezzo base, dunque, può essere stabilito dal Giudice all'udienza (o dal delegato), tenendo conto della relazione di stima e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 173-*bis*, quarto comma, disp. att. c.p.c. e il Giudice (come anche il delegato quando sia previsto nella delega) può indicare un prezzo base diverso da quello indicato dall'esperto nella relazione, motivando tale decisione[23].

Nel caso di rifissazione della vendita a seguito di incanto deserto si applicherà la disciplina dell'articolo 591 c.p.c. in merito alla determinazione del prezzo su cui torneremo nel prosieguo.

Quanto all'offerta minima di cui all'art. 569, comma 3, c.p.c. la dizione utilizzata potrebbe essere intesa sia come il rilancio minimo (in caso di gara al rialzo o incanto) sia come il valore minimo che l'interessato all'acquisto può offrire, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. per la vendita senza incanto. L'interpretazione prevalente è in questo secondo senso[24].

[23] Attuale ordinanza di delega del Tribunale di Pisa: «Il Delegato indicherà nell'avviso di vendita il prezzo base dell'offerta assumendo quale parametro il valore di stima come determinato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., sulla base della relazione redatta dall'esperto stimatore, ovvero come eventualmente rettificato a seguito delle note e chiarimenti espressi ai sensi dell'art. 173-*bis*, disp. att. c.p.c. Il Delegato potrà discostarsi da esso soltanto in presenza di serie e circostanziate ragioni che dovranno essere comunicate al GE per ottenerne l'autorizzazione». V. anche *Vademecum* Tribunale di Torino: per lo svolgimento delle esecuzioni immobiliari ad uso dei professionisti delegati, par. 2.2 sul sito del Tribunale: «[…] La determinazione del valore rientra dunque nella discrezionalità del professionista delegato ovviamente in base ai parametri indicati dalla norma. Nel corso delle operazioni di vendita potrebbero verificarsi delle sopravvenienze che incidono sulla qualità e conseguentemente sul valore dell'immobile. Si faccia il caso che un terreno, a destinazione agricola al momento del pignoramento, diventi edificabile a seguito dell'approvazione di un nuovo strumento urbanistico o viceversa. In queste ipotesi o in altre consimili, oppure quando rilevi uno scostamento tra i dati della perizia e quelli a sua conoscenza, il professionista dovrà opportunamente segnalare la circostanza al GE con lo strumento del ricorso *ex* art. 591-*ter* c.p.c. perché provveda a riconvocare l'esperto o dia comunque le indicazioni utili per proseguire nella vendita».
[24] Ad esempio ordinanza di Napoli.

In ogni caso, quale che ne sia l'interpretazione, sono considerati elementi da inserire in ciascun avviso destinato alla pubblicazione sia il prezzo minimo da offrire che il rilancio minimo in caso di gara (peraltro previsto dall'art. 576 al suo n. 6, come elemento essenziale per la vendita con incanto e definito «misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte»).
Quest'ultimo valore può essere inteso come implicitamente rimesso al delegato, quando non sia stato indicato espressamente in ordinanza di delega[25].
Si suggerisce al professionista in tali casi di adeguarsi alle eventuali istruzioni generali o di seguire le prassi in essere nel Tribunale di riferimento e di riferirne al Giudice con il primo deposito successivo.

6. Il tipo di vendita e le modalità di suo svolgimento

Come già detto la determinazione della modalità di svolgimento della vendita spetta al Giudice nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e delega, che stabilirà:
– se essa debba svolgersi in modalità tradizionale "analogica" o in modalità telematica, pura o mista (la vendita telematica mista è necessariamente sincrona),

e, quando la disponga in modalità telematica pura:
– se in modalità sincrona o asincrona, con nomina del gestore della vendita.

Di norma tale determinazione è accompagnata dall'autorizzazione all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura su cui versare le somme delle offerte telematiche a titolo di cauzione.
La tipologia di vendita è uno di quei dati essenziali e di interesse per il pubblico che dovrebbe sempre essere indicato in avviso di vendita, sia per esteso che per estratto.
Alcune ordinanze espressamente prescrivono che l'avviso di vendita contenga anche alcune ulteriori prescrizioni di gara (contenute nel codice di procedura o determinate dal Giudice), ad esempio che nel caso di offerta telematica vi sia identità tra presentatore e offerente[26] o che un presentatore non possa presentare offerte per più offerenti[27].

---

[25] Le ordinanze di Verona e Bologna indicano una scaletta per fasce di prezzi base e corrispondenti rilanci minimi cui il professionista deve conformarsi. L'ordinanza di Napoli parla di «offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita». L'ordinanza di Savona dispone: «rilancio minimo non superiore al 2% da stabilirsi dal delegato».
[26] Tra le altre, ordinanza di Verona.

7. La data e l'ora in cui si svolgeranno le operazioni di vendita

Prima dell'ultima riforma, in alcune ordinanze di delega era stabilito anche il termine massimo per la data del primo esperimento di vendita[28], ma nella loro gran parte il Giudice si limitava a fissare un termine per la redazione e pubblicazione del solo primo esperimento di vendita, lasciando al delegato la libertà di fissare la vera e propria data della vendita nel rispetto delle prescrizioni di legge[29].
Ancora oggi, alcune ordinanze fissano un termine al delegato per la redazione e pubblicazione del primo avviso di vendita[30], mentre altre si limitano a ribadire l'obbligo dei tre esperimenti di vendita entro l'anno dal conferimento della delega[31].
D'altronde non può che essere il delegato a fissare la data della vendita nel rispetto delle prescrizioni di legge, delle istruzioni del Giudice e della propria agenda.

Nel codice di procedura sono, inoltre, previsti alcuni termini per la fissazione della data di vendita e per la pubblicità dell'avviso, spesso ripresi e/o modificati dalle ordinanze di delega:
– quello tra 90 e 120 gg., entro cui possono essere proposte offerte di acquisto per il primo esperimento di vendita senza incanto (art. 569, comma 3, c.p.c.)[32],
– quello tra 60 e 90 gg., entro cui possono essere proposte offerte di acquisto in caso di rinvio della vendita andata deserta (art. 591, comma 2, c.p.c.)[33],
– quello del giorno successivo alla scadenza del termine di presentazione delle

[27] Ordinanza Napoli «preciserà, altresì, che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte».
[28] Prevede ancora un termine massimo di 120 giorni dall'ordinanza di delega entro cui svolgere la prima vendita l'ordinanza di Savona.
[29] Sembra del tutto superabile (come abbiamo già avuto occasione di rilevare) un'interpretazione secondo cui l'ordinanza di delega ai sensi dell'art. 569, terzo comma, c.p.c. debba/possa anche indicare la data della vendita che si dovesse svolgere avanti al delegato. Oggi che la legge prevede tre esperimenti minimi nell'arco dell'anno dalla delega non hanno neppure molto senso termini intermedi che alcune ordinanze continuano ad indicare (Verona, Roma) mentre altre omettono del tutto (Napoli).
[30] Tra le altre ordinanze di Roma, Verona e Vibo Valentia,
[31] In tal senso ordinanza di Bologna e ordinanza di Napoli post Cartabia.
[32] Termine che potrebbe essere inteso come quello intercorrente tra il momento in cui si fissa il primo esperimento di vendita e la sua data.
[33] Che dovrebbero decorrere dalla data del precedente esperimento.

offerte (569, comma 3, c.p.c.) per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti,
– quello dei 45 giorni minimi prima della scadenza fissata per le offerte (nella vendita senza incanto) o dell'esperimento (nella vendita con incanto) per la pubblicazione sui siti internet autorizzati e per la pubblicità sui quotidiani o giornali di informazione equiparati, nonché per la pubblicità commerciale (art. 490, commi 2 e 3, c.p.c.).

Non è sempre agevole per il professionista che fissa la vendita far coincidere il proprio calendario con le prescrizioni normative e con le indicazioni date dal Giudice in ordinanza di delega[34] (soprattutto se vi siano pubblicazioni di tipo periodico o cartacee che, a loro volta, hanno un proprio calendario fisso di uscite o ulteriori termini organizzativi da rispettare nei rapporti con il creditore procedente, con i gestori della pubblicità o quelli della vendita telematica).

Alla luce delle ordinanze e istruzioni reperite, si segnala, pertanto, che l'individuazione della data di vendita è un'operazione non sempre agevole, che deve tenere conto dei seguenti termini:
– quello di cui all'art. 569, comma 3, c.p.c. per il primo avviso di vendita (tra 90 e 120 gg.) e quello di cui all'art. 591, comma 2, c.p.c. per il rinvio dell'asta deserta (tra 60 e 90 gg.),
– quello, eventualmente previsto dal Giudice, per la pubblicazione (o per il deposito nel fascicolo processuale) del primo avviso di vendita[35], oltre a quello esplicito o implicito del numero minimo di esperimenti da effettuare entro l'anno dal conferimento della delega[36],
– quello, eventualmente previsto in delega (o fissato dal delegato) al creditore procedente per il versamento di un fondo spese pubblicità (che presuppone la tempestiva comunicazione dell'Iban su cui versare le somme[37]) o per l'inoltro del file xml (attestante il versamento del contributo) per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche,
– quello minimo previsto dall'art. 490 c.p.c. di 45 gg.[38] (decorrenti a ritroso

[34] V. ad esempio ordinanza di Verona, secondo cui la documentazione ai gestori della pubblicità va data con 10 giorni di anticipo sulla data di pubblicazione richiesta.
[35] Molto variabile da Tribunale a Tribunale (30 gg. a Roma, 90 gg. a Napoli e a Verona).
[36] Da intendersi dalla sua comunicazione.
[37] Quando non anche l'avvenuta apertura di un conto corrente dedicato alla procedura.
[38] L'art. 490 c.p.c. prevede anche un termine massimo di 90 gg. Qui basti osservare che tale termine massimo, immutato dalla riforma del 2005 (con l'ingresso della vendita senza incanto e regime), aveva una certa funzione quando le pubblicità erano cartacee e si temeva che una

dalla data ultima di presentazione delle offerte nella vendita senza incanto[39] e dalla data della vendita in quella con incanto), per la pubblicazione sui siti internet (e per le altre forme di pubblicità complementare), ma che spesso è maggiorato, in alcune ordinanze di delega, per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche[40],
– quello concordato con i gestori della pubblicità per fornire la richiesta e la documentazione di pubblicazione (spesso indicato in ordinanza di delega in almeno 10 gg prima della data indicata per la pubblicazione)[41],
a cui aggiungere:
– le eventuali date fisse e scadenze di pubblicazione di eventuali quotidiani o riviste in formato cartaceo, quando previste.

8. L'indicazione del luogo in cui si svolgeranno le operazioni di vendita

Quanto al luogo in cui si devono svolgere determinate operazioni di vendita, ovvero:
– la presentazione delle offerte di acquisto,
– il loro esame alla presenza degli offerenti,
– la gara tra gli offerenti,
– le operazioni dell'eventuale incanto,
si tratta di uno di quegli elementi considerati essenziali e di interesse per il pubblico, la cui determinazione spetterebbe al Giudice, ma che nella prassi talvolta viene rimessa allo stesso delegato.

Se la sua rilevanza è ovvia nel caso di offerte cartacee/ analogiche e/o quando l'eventuale gara si debba svolgere in modalità tradizionale o mista avanti al delegato, va comunque segnalato che anche nel caso di vendita telematica pura, le ordinanze di delega che la dispongono danno indicazioni esplicite sul luogo di svolgimento delle operazioni[42].

---

pubblicità troppo anticipata potesse risultare inefficace (mentre l'art. 576 c.p.c. sulla vendita con incanto già prevedeva, invece, che fosse il Giudice a stabilire il termine minimo tra pubblicazione e data della vendita). Oggi le pubblicità obbligatorie sono tutte online e per esse non si dovrebbe porre questo tipo di problema.

[39] Che è il giorno prima della data fissata per l'apertura delle buste e la gara.

[40] Ordinanza di Verona prevede la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche 50 giorni prima della data della vendita, l'ordinanza di Pisa la prevede almeno 65 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

[41] Ad esempio ordinanza di Verona.

[42] Si veda quanto prescrive Tribunale di Torino, *Vademecum*: «Le attività del professionista

In alcuni distretti il luogo è direttamente stabilito dal Giudice (un'aula del Tribunale ad es. o l'aula messa a disposizione del gestore della vendita telematica)[43] in quanto unico per tutti i delegati, in altri casi ne è rimessa la determinazione al delegato mediante la generica indicazione del di lui studio[44] o degli altri luoghi dallo stesso individuati[45] (a volte con la limitazione dell''ambito del circondario del Tribunale)[46].

Se il luogo è determinato in ordinanza di delega, è bene che il professionista rispetti rigorosamente l'indicazione data[47].

---

delegato nella vendita senza incanto asincrona consistono nel ricevimento delle offerte, nell'esame delle offerte previa apertura della busta, nella direzione dell'eventuale gara. Ciascuna di queste attività non può essere svolta in un luogo qualsiasi ma, tassativamente, nel solo luogo indicato per l'incombente nell'ordinanza di delega. La violazione di questa direttiva è motivo di revoca della delega e di segnalazione della revoca al Comitato al fine della cancellazione del professionista dagli elenchi (artt. 591-*bis* c.p.c. e 179-*ter* disp. att. c.p.c.). Pertanto, se il delegato cambia l'indirizzo del proprio studio o del recapito presso cui intende svolgere le attività è tenuto a fare ricorso *ex* art. 591-*ter* al Giudice dell'esecuzione che lo ha delegato, affinché modifichi l'ordinanza di delega sul punto. Anche altre ordinanze specificano nel dettaglio i luoghi di svolgimento delle operazioni di vendita in particolare nei casi di vendita asincrona pure (ordinanza di Roma: "presso la sala aste del gestore della vendita su designato, come specificata dal delegato nell'avviso di vendita"; ordinanza di Napoli ad esempio che: "la deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali abbiano luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo oppure presso altra struttura tecnicamente idonea […] tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al Giudice dell'esecuzione abbiano luogo a cura del delegato presso il proprio studio». Ordinanza di Pisa:«Il Delegato dovrà stabilire presso il proprio studio od altro locale di sua pertinenza (studio personale, in associazione con altri professionisti o gruppi di professionisti e simili) o presso il luogo indicato dai Consigli dell'Ordine degli Avvocati, dei Commercialisti o dal Consiglio notarile di Pisa, il luogo ove, con modalità telematiche, sovraintenderà alle operazioni di vendita».

[43] Ordinanza di Vibo Valentia.

[44] Interessante la statuizione di Cass., 10 febbraio 2020, n. 3096 (punto 9.), in riferimento alla censura di parte dell'aver eletto domicilio il delegato in luogo diverso da quello indicato dal Giudice (non già presso il proprio studio in Bormio ma presso lo studio di un avvocato in Sondrio), ne ha dichiarato l'infondatezza (ai fini della regolarità della vendita) in quanto l'elezione di domicilio presso lo studio in Sondrio era stata debitamente pubblicizzata nell'avviso di vendita come previsto dall'art. 591-*bis*.

[45] Ordinanza Pisa «Il Delegato dovrà stabilire presso il proprio studio od altro locale di sua pertinenza (studio personale, in associazione con altri professionisti o gruppi di professionisti e simili) o presso il luogo indicato dai Consigli dell'Ordine degli Avvocati, dei Commercialisti o dal Consiglio notarile di Pisa, il luogo ove, con modalità telematiche, sovraintenderà alle operazioni di vendita».

[46] Ordinanza di Napoli (una delle possibili opzioni previste).

[47] Il *Vademecum* di Torino precisa che «Ciascuna di queste attività non può essere svolta in un

Qui basti segnalare la possibile distinzione tra il luogo di cui all'art. 591-*bis*, comma 1, e quello più generale di cui all'art. 591-*bis*, comma 4, più ampiamente riferito a tutte le attività ulteriori e connesse alla delega.

9. Le modalità e i termini di presentazione delle offerte – l'ammontare e le modalità di versamento della cauzione (artt. 569, 571, 576, 591-*bis* c.p.c.)

Le modalità e i termini di presentazione delle offerte, con l'indicazione dei dati da inserire e i documenti da allegare (carta identità e codice fiscale dell'offerente, stato civile ed eventuale regime patrimoniale, eventuali documenti di identità e codice fiscale del coniuge, carta di identità e codice fiscale del legale rappresentante di enti o persone giuridiche, eventuali visure camerali, eventuali autorizzazioni, la procura notarile nel caso di potere di rappresentanza ad un avvocato, ecc.)[48] e l'ammontare e le modalità di versamento della cauzione sono indicazioni determinanti per gli offerenti in quanto solitamente previste a pena di inammissibilità dell'offerta (e rappresentano anche alcune c.d. condizioni della vendita, considerate immutabili per rispetto della parità di trattamento tra offerenti).

Quando indicati in ordinanza di delega, sono anche ripetuti negli avvisi di vendita e nelle loro pubblicazioni[49].

Qui basti segnalare che l'art. 571 c.p.c. per la vendita senza incanto (quando l'offerta sia analogica) indica espressamente come modalità possibile di

luogo qualsiasi ma, tassativamente, nel solo luogo indicato per l'incombente nell'ordinanza di delega. La violazione di questa direttiva è motivo di revoca della delega e di segnalazione della revoca al Comitato al fine della cancellazione del professionista dagli elenchi (artt. 591-*bis* c.p.c. e 179-*ter* disp. att. c.p.c.)».

[48] Si rinvia al capitolo VIII.

[49] Nella vendita senza incanto è normativamente previsto che, nel fissare la vendita, il Giudice o il delegato stabiliscano le modalità con cui deve essere prestata la cauzione (articolo 569 richiamato dall'articolo 591-*bis* c.p.c.) e che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto (articolo 571 c.p.c.). Nella vendita con incanto è normativamente previsto che l'atto di fissazione dell'incanto stabilisca l'ammontare della cauzione in misura non superiore ad un decimo del prezzo base d'asta e il termine entro il quale tale ammontare deve essere prestato dagli offerenti (articolo 576 c.p.c.). Il nuovo articolo 173-*quinquies* disp. att. c.p.c., ha disciplinato una modalità alternativa a quella prevista dall'articolo 571 c.p.c. per il deposito delle offerte di acquisto e della relativa cauzione, cioè mediante accredito, a mezzo di bonifico o deposito su conto bancario o postale, intestato alla procedura esecutiva. La norma si riferisce letteralmente alle sole offerte *ex* articolo 571 c.p.c. (nella vendita senza incanto).

versamento della cauzione l'assegno circolare[50], mentre nella vendita telematica il versamento avviene a mezzo di bonifico sul c.c. il cui Iban deve essere chiaramente indicato e pubblicizzato[51].

Nella prassi è sorta questione se, una volta che l'ordinanza di delega e l'avviso di vendita abbiano indicato l'assegno circolare non trasferibile (come modalità di versamento della cauzione per le offerte cartacee), possa il delegato ammettere offerte per le quali la cauzione sia depositata mediante vaglia postale (colore rosa) o assegno vidimato o postale, a seguito di una valutazione di equivalenza, in vista dello scopo perseguito dalla previsione dell'assegno circolare (bancario) non trasferibile[52].
Ad evitare contestazioni successive, può essere opportuno chiarire preventivamente con il Giudice se la modalità eventualmente indicata in ordinanza (assegno circolare non trasferibile) sia da considerarsi esclusiva o meno e se l'eventuale deposito della somma richiesta a titolo di cauzione mediante altri titoli comporti sempre l'inammissibilità della relativa offerta.

10. Le modalità e i termini di versamento del saldo del prezzo - la formula fondiaria

Per l'offerta in vendita senza incanto, nella sua struttura originaria, il codice di procedura ipotizzava la libertà dell'offerente nel determinare il termine di saldo del prezzo[53], oggi invece, l'art. 569 c.p.c. prevede che con la fissazione della vendita venga anche determinato un termine per il saldo del prezzo non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (e salvo l'ipotesi di rateizzazione di cui all'artt. 569 e 574 c.p.c.).

Come già detto per altre condizioni della vendita, si tratta di elemento che

[50] V. ad esempio l'ordinanza di Pisa.
[51] Modello avviso di Verona, ordinanza di Mantova, ecc.
[52] In un caso trattato dal Tribunale di Verona (poi circolarizzato ai delegati), in cui l'ordinanza si riferiva all'assegno circolare non trasferibile, reiterando il dettato normativo dell'art. 571 c.p.c., in assenza di diverse espresse istruzioni, il delegato aveva ritenuto equivalente all'assegno circolare non trasferibile il c.d. vaglia postale, mentre il Giudice ha revocato l'aggiudicazione ritenendo inammissibile l'offerta.
[53] Per la vendita con incanto è l'articolo 576 c.p.c. (al n. 6) che impone di stabilire «il termine, non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato e le modalità del deposito».

solitamente è già indicato nel provvedimento di autorizzazione alla vendita dal Giudice (e che spesso viene ripetuto nell'avviso di vendita).
Le ordinanze di delega, per lo più, indicano proprio in 120 gg. il termine massimo di saldo del prezzo, aggiungendo, in conformità con l'art. 573, terzo comma, c.p.c. che il termine di saldo prezzo eventualmente inferiore proposto nell'offerta irrevocabile possa essere utilizzato come criterio di scelta preferenziale nel caso di parità di offerte e mancanza di partecipazione alla gara[54].

Quanto alle modalità di versamento, a volte sono le stesse previste per il deposito della cauzione, a volte sono diverse, ma sempre oggetto di predeterminazione da parte del Giudice[55].

Molte ordinanze di delega specificano anche la perentorietà del termine di saldo del prezzo e, opportunamente dopo la pronuncia di Cassazione 8 giugno 2022, n. 18421, se il termine di saldo del prezzo sia da ritenersi soggetto o meno alla sospensione feriale dei termini.

Vista l'esistenza di orientamenti diversi[56] e l'importanza di tale condizione della vendita, si suggerisce al delegato di reiterare sempre in avviso di vendita l'indicazione data in ordinanza di delega sul punto e di chiedere istruzioni al Giudice in merito, ove tale indicazione espressa, invece, manchi.

Nel caso poi di intervento nel processo di un creditore fondiario, che intenda far valere il privilegio processuale di cui all'articolo 41 del d.lgs. n. 385 del 1993 (T.U. bancario), nel rispetto delle direttive impartite in ordinanza di delega, il delegato provvederà anche ad inserire in avviso le dovute avvertenze relative alle modalità di saldo del prezzo.

Ad esempio: «L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'articolo 41, quinto comma, del d.lgs. n. 385 del 1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare,

---

[54] Tra le altre, ordinanza di Verona,
[55] Ordinanza di Bologna secondo cui «l'aggiudicatario, nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel conto corrente bancario sopraindicato o su altro conto corrente che sarà comunicato successivamente dagli organi della procedura e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso L'Ufficio Unico Vendite, sito in via Farini n. 1, sportello B nei locali del Tribunale di Bologna». L'ordinanza di Verona a volte indica solo l'assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura e al delegato, altre volte l'assegno circolare in alternativa al vaglia postale.
[56] V. capitolo IV.

entro ... giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.
L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro il termine di giorni ... dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese.
In entrambi i casi, nel termine non superiore a quello fissato, l'aggiudicatario dovrà versare l'eventuale eccedenza di prezzo rispetto agli importi della cauzione e delle somme direttamente versate all'Istituto di credito fondiario (nonché dell'eventuale debito accollato), mediante assegni circolari non trasferibili intestati al delegato».
Questa previsione presuppone la predeterminazione degli importi da versare ed, infatti, si legge in alcune ordinanze che «Nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione (ma per molti Tribunali prima della data fissata per la vendita o all'udienza di vendita), l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale siano indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'articolo 41, quinto comma, del d.lgs. n. 385 del 1993) e le condizioni per esercitare la facoltà di subentro di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi di versamento diretto all'istituto di credito) e le modalità di versamento[57].

Laddove tale predeterminazione non avvenga è solitamente anche previsto che il saldo prezzo sia effettuato in ogni caso presso il professionista delegato.
Non mancano, comunque, casi in cui l'ordinanza di delega prevede direttamente che il saldo del prezzo sia sempre effettuato presso il professionista delegato e sia il professionista ad effettuare successivamente e tempestivamente il versamento al creditore fondiario.

11. L'ammontare, i termini e le modalità di versamento delle spese

Il versamento delle spese di vendita, prima della riforma del 2005/2006, era espressamente previsto, solo per la vendita con incanto, dall'articolo 580

[57] Naturalmente in tali casi il professionista delegato sarà onerato di coordinare quanto previsto e darne comunicazione all'aggiudicatario (su cui nel successivo capitolo X dedicato al versamento del saldo prezzo).

c.p.c. il quale disponeva che «per offrire all'incanto» era necessario oltre che avere prestato la cauzione avere depositato «in cancelleria l'ammontare approssimativo» delle spese di vendita.
La soppressione, attuata nell'art. 580 c.p.c., dei riferimenti al deposito dell'ammontare approssimativo delle spese di vendita, ha reso, oggi, liberi il Giudice (e il delegato) di modulare diversamente la disciplina delle spese sia nella vendita senza incanto che nella vendita con incanto.

Nella prassi attuale dei Tribunali è frequente
– sia l'ipotesi di determinazione preventiva di un ammontare approssimativo delle spese da depositare con il saldo del prezzo (proporzionale al prezzo di aggiudicazione)[58],

– che quella di quantificazione del deposito delle spese successiva all'aggiudicazione (da comunicare in vista del saldo del prezzo e da versare contestualmente ad esso)[59].

Anche quando la loro quantificazione è successiva all'aggiudicazione, l'aggiudicatario va in ogni caso avvertito fin dall'avviso di vendita di quali siano le spese che saranno a suo carico e che solitamente sono già indicate in ordinanza di delega (come le imposte, le spese e gli onorari di trasferimento).
L'avvertenza deve essere ancora più chiara quando sono poste a suo carico spese e imposte che potrebbero invece gravare la procedura, come ad esempio quelle relative alle cancellazioni ordinate nel decreto di trasferimento[60] o quando il

[58] Ordinanza di Pisa: «nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario, pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista, per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario. All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del relativo compenso ai sensi del d.m. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza».
[59] Posticipare la quantificazione del versamento delle spese consente di determinare esattamente, o con migliore approssimazione, l'importo da versare alla luce dell'effettivo prezzo di aggiudicazione. Verona, Bologna.
[60] Le spese di cancellazione fisiologicamente gravano la procedura, ma possono gravare l'acquirente, se e in quanto espressamente previste in ordinanza di delega come condizione della vendita. L'ordinanza di Napoli dispone, in proposito, che nell'avviso di vendita si avverta che le formalità pregiudizievoli saranno cancellate con spese a carico dell'aggiudicatario «il quale potrà dispensare il notaio delegato dai relativi adempimenti». Le spese di cancellazione sono poste a

trasferimento è soggetto ad un particolare regime fiscale[61], in particolare quando soggetto ad IVA, in quanto la circostanza può impattare significativamente sulle spese e sulla convenienza o meno dell'acquisto[62].

Sia nel caso in cui l'ammontare delle spese sia forfettariamente predeterminato che nel caso in cui sia determinato dopo l'aggiudicazione, si suggerisce al professionista, in ogni caso, di precisare che: «l'anticipazione delle spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzioni».

Quanto alle modalità di versamento delle somme in anticipazione delle spese, la forma più in uso nella prassi sembra essere quella del deposito di assegni circolari non trasferibili intestati al delegato, ma è possibile disporre modalità diverse: ad esempio, il versamento diretto (anche a mezzo di bonifico) da parte dell'aggiudicatario su un conto corrente, bancario o postale, o su un libretto di deposito da aprirsi (o già aperto dallo stesso delegato) presso la banca o l'ufficio postale indicati dal Giudice (o scelti dal delegato) o anche sullo stesso conto corrente già aperto e su cui sono state già versate le somme depositate a titolo di cauzione e saldo prezzo.

Sempre a proposito delle somme che l'aggiudicatario sia tenuto a versare contestualmente al saldo del prezzo, segnaliamo altresì che alcune ordinanze

carico dell'aggiudicatario anche nell'ordinanza di Bologna.

[61] In conformità anche a Cass., sez. III, ord., 18 maggio 2022, n. 15912, così massimata: «In tema di espropriazione immobiliare, la valutazione circa l'assoggettamento della vendita ad imposta, con riferimento all'individuazione del tributo, al regime dell'operazione e alla liquidazione del dovuto, compete non già al Giudice dell'esecuzione, ma in via esclusiva all'Agenzia delle entrate; il professionista delegato eventualmente nominato, peraltro, è chiamato ad attivarsi, anche attraverso interpello agli uffici fiscali, al fine di chiarire il regime tributario applicabile alla vendita e a darne pubblicità – incidendo tale aspetto sulle valutazioni di convenienza complessiva dell'acquisto da parte dei soggetti interessati – nonché, dopo la vendita, ad invitare l'aggiudicatario ad effettuare un deposito di denaro in conto spese di trasferimento, al fine di evitare che le ragioni dell'Erario siano obliterate, potendo lo stesso professionista incorrere in responsabilità, in caso di versamento a sue mani delle somme occorrenti».

[62] Nella prassi in molti modelli di vendita adottati (Tribunale di Verona e Torino tra gli altri) ne è prevista l'informazione. Quando non sia possibile definire anticipatamente l'esatto regime fiscale (pensiamo al caso di atto soggetto ad opzione IVA) è bene, comunque, avvertire quanto meno che parte esecutata/alienante è soggetto IVA. V. Modello Avviso di vendita adottatto presso il Tribunale di Torino: «Se tassazione IVA Siprecisa che, ricorrendone i presupposti, la presente vendita sarà assoggetta ad IVA, con le ordinarie aliquote di legge»).

di delega[63] dispongono espressamente che: «[…] il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori), comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna *ex* artt. 587, comma 2, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.».
Secondo l'orientamento prevalente tale imputazione può essere stabilita solo dal Giudice e non dal delegato, ma quando prevista in delega è certamente utile inserirne avvertenza in avviso di vendita[64].

12. Il nome del custode e la possibilità di visionare i beni

Tutte le ordinanze (in conformità alle prescrizioni normative)[65] prescrivono l'indicazione dei recapiti del custode per le visite e per maggiori informazioni anche sullo stato di occupazione dei beni[66].

---

[63] Tra le altre, ordinanza di Bologna e anche ordinanza di Roma: «[…] Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna *ex* artt. 587, comma 2, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.».

[64] In ogni caso in cui il versamento delle spese non fosse sufficiente per i versamenti necessari, si ritiene, comunque, che il Giudice possa prendere successivamente i provvedimenti opportuni fino anche alla revoca dell'aggiudicazione V. Cass., sez. III, 14 febbraio 2023, n. 4447 così massimata: «In tema di espropriazione immobiliare, il termine per il versamento delle spese dovute per il trasferimento del bene ha natura sostanziale e non processuale e la sua inosservanza non determina – sempre che il Giudice non abbia opportunamente previsto (fin dall'ordinanza vendita e con menzione nel relativo avviso) la prioritaria imputazione ad accessori e spese dei versamenti via via eseguiti (anche su conti diversi) dall'aggiudicatario – la decadenza *ex* art. 587 c.p.c. (norma riguardante esclusivamente il prezzo); tuttavia, l'omesso versamento impedisce l'adozione del decreto *ex* art. 586 c.p.c. e consente al Giudice dell'esecuzione di adottare, senza rigidi automatismi, le iniziative più opportune in relazione alle peculiarità della fattispecie, non escluso, in caso di persistente ed ingiustificato inadempimento, l'estremo rimedio della revoca della aggiudicazione. (Nella specie, la S.C. ha confermato il rigetto dell'opposizione agli atti esecutivi proposta avverso il decreto di trasferimento e basata sul presupposto del mancato versamento, da parte dell'aggiudicatario e nel termine indicato nell'ordinanza di delega, del saldo del prezzo comprensivo delle spese per il trasferimento del bene, le quali, invece, erano state depositate al professionista delegato, seppure dopo la scadenza)».

[65] Art. 570 c.p.c. espressamente e art. 490 c.p.c. implicitamente.

[66] Ordinanza Pisa: «Il professionista delegato specificherà nell'avviso di vendita che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita

A volte i modelli di avviso di vendita adottati prevedono indicazioni in merito alla liberazione dei beni posti in vendita[67]. In tali casi è onere del professionista coordinarsi con il custode per le avvertenze da dare.

13. Il sito internet dove è pubblicato l'avviso di vendita e la relazione di stima

L'indicazione del sito internet su cui è pubblicata la relazione di stima è prescritta dall'attuale art. 570 c.p.c. esplicitamente, da alcune ordinanze[68] e da molti modelli di avviso di vendita[69]. Il senso della prescrizione è di consentire l'eventuale pubblicizzazione o comunicazione dell'avviso di vendita in versione sintetica mediante i diversi strumenti di pubblicità commerciale con il rinvio ai siti internet della pubblicità obbligatoria per la consultazione (dell'ordinanza di delega e) della relazione di stima.

14. L'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere fornite dal delegato a chiunque vi abbia interesse

Si tratta di prescrizione contenuta nell'art. 570 c.p.c. che attiene più che altro alle possibili maggiori informazioni necessarie per partecipare alla vendita o

mediante il Portale delle Vendite Pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile. Rammenta al custode/delegato che la disamina dei beni in vendita deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro». Così anche ordinanza di Napoli: «il professionista delegato/custode specifichi nell'avviso di vendita che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile. Rammenta al custode/delegato che la disamina dei beni in vendita deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro».

[67] Le istruzioni e/o i modelli di avviso adottati sono spesso diversi per le procedure ante e quelle post Cartabia.

[68] Ordinanza di Mantova.

[69] Modello di avviso di Verona ad esempio.

sul bene, ma che al contempo intende tutelare la *privacy* di parte esecutata (in quanto il nome del debitore *non* deve essere contenuto nell'avviso di vendita *ex* art. 490, ultimo periodo, c.p.c.)[70].

Nei modelli di avviso di vendita reperiti solitamente l'onere di dare le maggiori informazioni grava il custode o il delegato o il gestore della vendita, a seconda dei casi[71].

15. L'avvertimento di cui all'art. 591-*bis*, comma 4, c.p.c.

Ai sensi dell'art. 591-*bis*, comma 4, c.p.c.: «Nell'avviso di cui all'art. 570 è specificato che tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ovvero nel luogo indicato dall'ordinanza di cui al primo comma dell'articolo 591-*bis* c.p.c.»

Si tratta di una prescrizione che nel disporre un elemento obbligatorio dell'avviso[72] contestualmente, più o meno implicitamente, ha grande importanza sistematica in quanto definisce l'estensione dei compiti e del ruolo del professionista delegato[73].

[70] Salvo poi verificare come interpretare l'interesse che giustifichi la richiesta di tale informazione.
[71] Quanto alle generalità del debitore la gran parte delle ordinanze non la menzionano specificamente (Torino, Milano, Verona, Genova). Nel modello di avviso adottato presso il Tribunale di Roma si legge: «che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse».
[72] La specifica del luogo che in questo caso riguarda non solo il luogo di svolgimento delle operazioni di vendita vere e proprie (deposito offerte, apertura offerte e gara), ma riguarda tutte le attività nel complesso (in primis la ricezione del saldo del prezzo).
[73] Si legge, infatti, nel *Vademecum* del Tribunale di Torino: « L'art. 591-*bis* c.p.c., nell'individuare il contenuto dell'attività del delegato, rinvia continuamente alle norme che, nel codice di rito, disciplinano la fase della vendita, senza e con incanto. V'è infine una norma di portata generale e di chiusura, contenuta nel terzo comma, secondo cui "nell'avviso di cui all'articolo 570 è specificato che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di cui al primo comma". In altri termini, il professionista delegato assorbe e unifica nella sua figura:
a) le attività, a contenuto più o meno latamente decisorio, altrimenti spettanti al Giudice;

16. Le avvertenze sulle formalità opponibili o inopponibili e che non verranno cancellate

Come già evidenziato[74], molte ordinanze prescrivono (e molti modelli di avviso di vendita contengono) le avvertenze in merito alle formalità, oneri, vincoli e/o diritti reali minori a favore di terzi, eventualmente gravanti i beni pignorati, che non saranno cancellati dal decreto di trasferimento (opponibili o meno all'acquirente).
Nell'ambito delle formalità che non saranno cancellate con il decreto di trasferimento, sarebbe opportuno distinguere (quanto meno quando sia chiara la scelta effettuata dall'ufficio giudiziario e la stima vi si sia conformata) tra formalità e vincoli opponibili e formalità o vincoli non opponibili.
Anche se le ordinanze non lo prescrivano, si ritiene che il delegato opportunamente indichi sempre in avviso le formalità e i vincoli risultanti dai Registri immobiliari e che non saranno cancellati con il decreto di trasferimento, perché, come già evidenziato, anche quando ritenuti inopponibili, determinano difficoltà di fatto nella circolazione dei beni.

I casi più frequenti, come visto, riguardano:
– diritti reali minori di terzi o vincoli, opponibili all'aggiudicatario in quanto opponibili al creditore procedente (o intervenuto)[75] in virtù di una trascrizione anteriore e/o al concorso dei requisiti di volta in volta previsti per la singola fattispecie;
– diritti reali minori di terzi o vincoli, inopponibili all'aggiudicatario in quanto

b) le attività d'ordine e di verbalizzazione che spettano al cancelliere e al personale di cancelleria. Da tali elementi testuali può chiaramente evincersi che il procedimento avanti al delegato è stato strutturato, dal punto di vista procedurale, ricalcando il modello dell'espropriazione immobiliare davanti al GE, con una sostanziale analogia tra le attività dell'uno e dell'altro. In particolare, il generico richiamo alle operazioni di vendita implica che alle udienze di comparizione delle parti avanti al GE corrispondano, nella procedura delegata, delle "comparizioni" davanti al "davanti al GE, con una sostanziale analogia tra le attività dell'uno e dell'altro. In particolare, il generico richiamo alle operazioni di vendita implica che alle udienze di comparizione delle parti avanti al GE corrispondano, nella procedura delegata, delle "comparizioni" davanti al professionista che – pur non potendo essere definite vere e proprie "udienze" – ne mantengono comunque, nella sostanza, struttura e funzione. Analoghe considerazioni valgono per le decisioni che il professionista deve adottare nel corso della procedura: esse, infatti, non rivestono la forma – ordinanza o decreto – dei provvedimenti del Giudice, ma di fatto, pur trattandosi di semplici "atti", secondo la definizione contenuta nell'art. 591-*ter* c.p.c.,ne condividono contenuto e finalità».

[74] Nel capitolo precedente cui si rinvia.

[75] Su cui si veda capitolo precedente.

inopponibili al creditore ipotecario procedente (o intervenuto), ai sensi dell'art. 2812 c.c o in virtù di quel principio generale di tutela dell'iscrizione ipotecaria anteriore, che viene spesso invocato nella prassi e in giurisprudenza (di cui l'art. 2812 c.c. sarebbe un'espressione);
– diritti reali minori o vincoli, inopponibili all'aggiudicatario in quanto inopponibili al creditore procedente che abbia trascritto il pignoramento entro l'anno dalla trascrizione dell'atto, ai sensi dell'art. 2929-*bis* c.c., o che li abbia fatti oggetto di revocatoria *ex* art. 2901 c.c. accolta;
– trascrizione di domande giudiziali con procedimenti pendenti non ancora definiti;
– esistenza di diritti o vincoli opponibili, anche quando non risultanti da una trascrizione (un diritto di abitazione *ex* articolo 540 c.c., una costituzione di fondo patrimoniale regolarmente annotata a margine dell'atto di matrimonio[76], ma anche un diritto di prelazione *ex* articolo 9 d.lgs n. 122 del 2005).

Nel particolare caso in cui si ritenga sussistere un diritto di prelazione, da parte dello Stato o di altri enti pubblici di cui al d.lgs. n. 42 del 2004 o da parte del promittente acquirente di immobile da costruire di cui all'art. 9 del d.lgs. n. 122 del 2005, l'avviso di vendita dovrà anche contenerne il relativo avvertimento con l'indicazione dell'iter procedurale previsto[77].

17. L'invito all'offerente ad eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale e/o ad indicare un indirizzo PEC

Alcune ordinanze di vendita prescrivono l'elezione del domicilio fisico o digitale come uno degli elementi che devono essere indicati nell'offerta dall'offerente.

Fin dall'introduzione del codice, l'art. 174 disp. att. c.p.c. prescriveva che: «Chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale », oggi nella sua ultima versione è stata prevista come possibilità anche quella di «indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata

[76] Sempre che si contesti l'inerenza ai bisogni della famiglia del credito azionato e che sia stata proposta opposizione 615. È opinione pacifica che l'onere di far valere l'opponibilità del fondo e l'impignorabilità dei beni gravi parte esecutata.
[77] In considerazione del fatto che l'interessato all'acquisto deve essere consapevole della diversa disciplina e dei possibili diversi tempi di adempimento.

risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale.»
L'art. 174 disp. att. c.p.c. si chiude con la consueta e riformulata avvertenza che «In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria, salvo quanto previsto dall'articolo 149-*bis* del codice».

Tale prescrizione riguarda qualsiasi offerente, inoltre, in caso di offerta telematica, anche prima dell'ultima riformulazione dell'art. 174 disp. att. c.p.c., il d.m. n. 32 del 2015 ha previsto l'obbligo dell'offerente di dotarsi di un indirizzo PEC da utilizzare per depositare l'offerta e a cui il gestore invierà le credenziali di accesso e le comunicazioni previste per la partecipazione all'asta telematica (artt. 5, 12, 13, 14, 16 e 24 del d.m. n. 32 del 2015)[78].

Alcune ordinanze di delega suggeriscono espressamente che l'avviso di vendita inviti gli offerenti ad eleggere un domicilio digitale, ma resta la previsione normativa secondo cui, in difetto di elezione, le comunicazione saranno legalmente effettuate presso la cancelleria[79].

18. Ulteriori informazioni che si ritenga utile inserire

In molti modelli di avviso di vendita o istruzioni ai delegati (contenute in ordinanza di delega) sono inserite anche diverse ulteriori avvertenze che attengono alla disciplina della vendita forzata in generale e/o della vendita telematica in particolare ritenute utili o opportune, anche in vista della possibile futura rivendita dl bene. A titolo esemplificativo:
– quella relativa alla vendita dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano o i beni[80], con onere di prendere visione dei beni e della relazione di stima anche verificandone l'attualità[81];

[78] Indirizzo PEC che, come si vedrà, secondo alcune ordinanze, deve anche univocamente essere riconducibile all'offerente, in quanto al momento non risulta ancora istituita la «casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica».
[79] Si rinvia a quanto già osservato nel capitolo II, in merito all'inciso «salvo quanto previsto dall'articolo 149-*bis* c.p.c.».
[80] Con formule del tipo: «che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo».
[81] Modello avviso di Verona: «È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità».

– quella relativa alla mancanza della garanzia per vizi in vendita forzata[82];
– quella relativa alle eventuali spese condominiali insolute per l'anno in corso e quello precedente alla vendita e alla responsabilità solidale dell'acquirente ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.;
– quella relativa alla disciplina di cui all'articolo 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c. (per il caso di decadenza dall'aggiudicazione per mancato versamento del prezzo o mancata dichiarazione "antiriciclaggio" nei termini)[83];
– l'indicazione di ulteriori requisiti delle offerte previsti a pena di inammissibilità;
– le informazioni relative alla prestazione energetica degli edifici, ove disponibili[84];
– quelle sullo stato di occupazione e la liberazione dei beni;
– quelle sul regime fiscale del trasferimento;
– l'avviso che in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e a cui favore sia stata pronunciata aggiudicazione[85].

In conclusione può dirsi che l'avviso di vendita è l'atto conclusivo di una prima serie di attività e controlli cui è tenuto il professionista delegato, ha un

[82] Con formule del tipo: «che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni».
[83] La disciplina dell' incameramento del decimo della cauzione *ex* articolo 580 c.p.c. per la vendita con incanto o del doppio della cauzione *ex* articolo 584 c.p.c. per la vendita in aumento o della cauzione nella vendita senza incanto e quella della condanna in danno.
[84] Sulla inapplicabilità dell'obbligo di dotazione di attestato di prestazione energetica in vendita forzata, tra gli altri: v. E. GASBARRINI, *Certificazione energetica ed espropriazione forzata*, Studio CNN 12/2011/E, in *Studi e materiali*, 2012, 647 ss e in *www.notariato.it*. V. *Vademecum* Torino, 15. Si veda anche il modello di avviso di vendita adottato dal Tribunale di Genova e quello adottato dal Tribunale di Torino, ove si legge: «Certificazione energetica. Si segnala, con riferimento al d.lgs. n. 192 del 2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1-*bis* di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti non risulta se l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato. Oppure Si segnala, con riferimento al d.lgs. n. 192 del 2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1-*bis* di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che l'immobile oggetto di vendita non è dotato del detto attestato. Oppure Si segnala, con riferimento al d.lgs. n. 192 del 2005, che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica n. … redatto in data …, classe …»
[85] Ordinanza di Vibo Valentia.

contenuto minimo obbligatorio che è quello dell'individuazione dei tempi e dei luoghi della vendita e della chiara descrizione dei beni che ne sono l'oggetto, cui solitamente si aggiungono tutte le c.d. condizioni della vendita (considerate immutabili per il rispetto della parità di trattamento tra offerenti e solitamente già determinate nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e di delega *ex* art. 569 c.p.c.) e tutto quanto venga ritenuto utile e opportuno da comunicare agli interessati all'acquisto.

Resta il dato che, se fino ad oggi la sua formulazione era rimessa in larga parte alla sensibilità del delegato, oggi il suo contenuto è tendenzialmente standardizzato nell'ambito di ciascun Tribunale mediante l'adozione da parte del Giudice di un modello a cui il delegato è tenuto, ove possibile, a conformarsi[86].

[86] Si veda la lettera ai delegati, di accompagnamento all'adozione del Modello di avviso di vendita presso il Tribunale di Verona, pubblicata sul relativo sito.

CAPITOLO VII

La comunicazione e pubblicità dell'avviso di vendita

(artt. 490, 569, 570, 576, 591, 591-*bis*, comma 1, comma 3 n. 2, comma 11, e 631-*bis* c.p.c.; artt. 161-*quater*, 173-*ter* e 173-*quater* disp. att. c.p.c.; art. 18-*bis* d.P.R. 115 del 2012)

Sommario: 1. Il deposito nel fascicolo telematico. – 2. La comunicazione alle parti (ai creditori e a parte esecutata). –3. La comunicazione al custode. – 4. Le ulteriori comunicazioni prescritte in ordinanza di delega. – 5. La pubblicità dell'avviso di vendita. – 6. Possibile distinzione tra avviso di vendita ed estratto dell'avviso di vendita destinato a pubblicità straordinarie. – 7. La tutela della *privacy* e la pubblicità. – 8. Organizzazione e coordinamento degli adempimenti pubblicitari e del loro pagamento. – 9. … in particolare la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche. – 10. Conseguenza dell'omessa pubblicazione di una delle pubblicità prescritte per causa imputabile al creditore/ai creditori muniti di titolo esecutivo. – 11. Il controllo dell'avvenuta regolare pubblicazione dell'avviso di vendita. – 12. Conseguenza della mancanza ed irregolarità della pubblicità. – 13. Conclusioni.

Una volta effettuati i controlli preliminari e redatto l'avviso di vendita, fissando la data del primo esperimento, nello schema legale della delega alle operazioni di vendita di cui all'art. 591-*bis*, comma 3 n. 2, c.p.c. (e salvo diverse espresse disposizioni contenute nell'ordinanza di delega), il professionista delegato provvede[1]:

[1] In modo esaustivo ordinanza di delega di Roma:«a formare subito dopo, e comunque entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e il modello predisposto dal Giudice e presente sul sito del Tribunale di Roma (*ex* art. 173-*quater*, ultimo comma, c.p.c.) e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo il giorno stesso a mezzo PCT, comunicandolo al custode, e pubblicandolo sul Portale delle vendite pubbliche, unitamente alla ordinanza di delega se già in possesso dei fondi necessari; in mancanza di tale provvista, a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, a procedere alla pubblicazione sul PVP in tempo utile all'esecuzione delle altre forme di pubblicità da parte del custode (tempo che si indica, in via prudenziale, in 55 giorni prima della data fissata per la vendita); solo nel caso in cui i fondi pervenissero oltre detto termine, il delegato è autorizzato a provvedere comunque alla pubblicazione sul PVP purché entro il termine di 46 giorni prima dell'asta (data ultima per

– a depositare l'avviso di vendita nel fascicolo telematico;
– a comunicarlo alle parti e al custode;
– a curarne la pubblicità prescritta.

1. Il deposito nel fascicolo telematico

Quanto al deposito dell'avviso di vendita nel fascicolo telematico non tutte le ordinanze lo prevedono espressamente, ma resta l'opportunità di effettuarlo sia come aggiornamento del fascicolo[2] che come forma di resoconto al Giudice di attuazione e progressione dell'attività delegata[3].
Tale deposito avverrà:
– nei termini eventualmente indicati dal Giudice[4];
– se, del caso, anche unitamente a eventuale relazione/rapporto riepilogativo in merito all'attività preliminare già svolta (l'acquisizione di un nuovo Certificato di destinazione urbanistica, le ispezioni ipotecarie aggiornate, ecc.), allegandone i relativi documenti.

2. La comunicazione alle parti (ai creditori e a parte esecutata)

Sebbene già da tempo si ritenga che quella di svolgimento delle operazioni di vendita sia un'udienza particolare rispetto alle altre, sottratta alla disciplina generale di cui all'art. 631 c.p.c. (in quanto non occorre la comparizione delle parti né l'impulso di una di esse per procedere alle operazioni)[5], si ritiene

poter procedere alla pubblicazione tempestiva sui siti internet); con l'avvertenza che la mancata pubblicazione sarà imputata al creditore *ex* art. 631-*bis* c.p.c.».

[2] A beneficio di chiunque possa avere accesso al fascicolo (quindi anche eventuali creditori non ancora intervenuti).

[3] Si veda *Vademecum* Torino: «Il professionista è tenuto al tempestivo deposito nel fascicolo telematico di tutti gli atti relativi alle operazioni delegate (in particolare dell'avviso di vendita e dei verbali), in modo da rendere più agevole la verifica dello stato della procedura in tutti i casi in cui ciò sia necessario». Prevedono il deposito dell'avviso di vendita senza un termine fissato l'ordinanza di Milano, entro il termine di 30 giorni quella di Roma (con il primo riepilogo), entro il termine di 45 giorni prima della vendita quella di Savona.

[4] Alcune ordinanze danno un termine per la fissazione della vendita e contestuale deposito nel fascicolo telematico dell'avviso (ordinanza Roma), altre proprio per il suo deposito nel fascicolo telematico (l'ordinanza Savona); altre ancora fissano il termine per la pubblicazione del primo avviso (laddove per pubblicazione occorre capire se sia sufficiente il deposito nel fascicolo o l'integrale pubblicità prescritta. V ad esempio l'ordinanza Verona).

[5] In una ricostruzione secondo cui tutta la fase della liquidazione resta sorretta dall'istanza di

comunque applicabile all'atto di sua fissazione la disciplina generale di cui all'art. 176, comma 2, c.p.c.[6] relativa ai provvedimenti presi fuori udienza, con conseguente onere di comunicarne la data alle parti (in quanto fissata dal professionista delegato al di fuori di una precedente udienza cui le parti siano già state chiamate a partecipare) e conseguendone in difetto la nullità della fissazione[7].

Come vedremo nel prosieguo, l'eventuale fissazione di un nuovo esperimento di vendita in occasione di quello già fissato e andato deserto non richiede, invece, formale comunicazione[8], proprio in quanto preso in un'"udienza" alle quali le parti siano state già convocate e salvo che il Giudice in ordinanza di delega non abbia dato disposizioni espresse in senso diverso[9].

---

vendita a suo tempo depositata dal creditore procedente e/o da quella eventualmente reiterata all'udienza di autorizzazione *ex* art. 569 c.p.c. da altro creditore munito di titolo esecutivo.

[6] Secondo l'art. 176, comma 2, c.p.c.: «Le ordinanze pronunciate in udienza si ritengono conosciute dalle parti presenti e da quelle che dovevano comparirvi; quelle pronunciate fuori dell'udienza sono comunicate a cura del cancelliere entro i tre giorni successivi». Si veda Cass. civ., n. 15863/2000 secondo cui: «Il principio di cui al secondo comma dell'art. 176 c.p.c. — secondo il quale l'onere delle parti di essere presenti all'udienza comporta che i provvedimenti pronunciati all'udienza stessa si presumano conosciuti anche dalle parti non presenti — trova applicazione, atteso il richiamo di cui all'art. 487, secondo comma c.p.c., anche nel processo esecutivo, sicché il termine per le opposizioni contro le ordinanze del Giudice dell'esecuzione emesse in udienza decorre dalla pronuncia dell'ordinanza stessa».

[7] Quanto alla nullità degli atti successivi in caso di mancata comunicazione dello spostamento di un'udienza si veda Cass. civ., n. 25861/2020: «L'omessa comunicazione al procuratore costituito dello spostamento d'ufficio dell'udienza già fissata determina la nullità di tutti gli atti successivi del processo e della sentenza che lo conclude per violazione del principio del contraddittorio, il quale è dettato nell'interesse pubblico al corretto svolgimento del processo e non nell'interesse esclusivo delle parti; ne consegue che, trattandosi di nullità assoluta e non relativa, non può ravvisarsi nella mancata tempestiva attivazione della parte una decadenza dall'eccezione di nullità per tacita rinuncia *ex* art. 157, comma 2, c.p.c., ma la successiva condotta processuale può eventualmente rilevare al fine di accertare l'insussistenza di un effettivo pregiudizio inferto al diritto di difesa».

[8] Cass., sez. III, 05 agosto 2010, n. 18184: «Nell'espropriazione immobiliare, quando le operazioni di incanto, delegate ad un notaio, debbano essere rinviate per mancanza di offerte, il notaio non è tenuto a dare avviso del rinvio al debitore esecutato, ove questi sia stato già ritualmente avvisato della data fissata per il primo incanto: e ciò in applicazione del generale principio di cui all'art. 176, comma secondo, c.p.c.».

[9] È il caso dell'ordinanza di Vibo Valentia che non distingue il caso in cui la nuova vendita sia fissata in occasione dell'esperimento di vendita o in altro momento e prescrive che in caso di rifissazione della venduta «il professionista delegato provvederà a comunicare ogni volta (anche a mezzo fax o PEC) l'avviso di vendita a tutte le parti». Si veda anche *Vademecum* di Torino, 10, secondo cui: «Devono essere notificati alle parti e ai creditori iscritti non intervenuti tutti gli

Quanto al termine entro il quale effettuare la comunicazioni si suggerisce di procedere sempre e in ogni caso alle comunicazioni sollecitamente, visto che l'art. 176 c.p.c. prevede per le comunicazioni di cancelleria un termine di 3 gg. Si tratta di un termine non considerato perentorio, ma posto a tutela del diritto di difesa la cui violazione può essere invocata quando determini un pregiudizio al contraddittorio[10].
In proposito segnaliamo anche che molte ordinanze di delega prescrivono un termine minimo decorrente a ritroso dalla data di vendita entro cui effettuare le comunicazioni ai creditori costituiti[11].

Per quanto riguarda le modalità di comunicazione dell'avviso di vendita ai creditori e alle parti esecutate costituite, può condivisibilmente ritenersi corretta la comunicazione a mezzo PEC presso il domicilio digitale del relativo procuratore legale[12], anche se e quando la stessa modalità non sia espressamente prevista in ordinanza di delega[13].

---

atti del professionista adottati "fuori udienza". Tutti gli avvisi di vendita, dati sia "in udienza" sia "fuori udienza", devono essere comunicati alle parti e al custode che sia soggetto diverso dal delegato (per quest'ultimo anche tramite e-mail) affinché il custode sia messo in grado di inserirli sul proprio sito internet e di gestire i rapporti con il pubblico degli interessati».

[10] Quanto alla natura del termine di 3 gg. previsto per la comunicazione dall'art. 176 c.p.c. v. Cass. civ., n. 10607/2016: «Il termine di tre giorni per la comunicazione, da parte del cancelliere, delle ordinanze pronunciate fuori udienza non è perentorio, mancando un'espressa previsione di legge in tal senso». Sul termine vedi anche Cass. civ., n. 890/1947 secondo cui «La comunicazione fatta dal cancelliere di una ordinanza pronunciata fuori dell'udienza, oltre il termine di tre giorni stabilito dal secondo comma dell'art. 176 del codice di procedura civile, anche se non è nulla, quando l'ordinanza stabilisca un termine entro il quale debba essere compiuto un atto processuale sotto pena di decadenza, e tale termine non decorra dalla data della comunicazione, è sempre però lesiva del diritto delle parti ad avere libero l'intero termine loro assegnato per il compimento dell'atto. Non può ritenersi in colpa la parte che non compie l'atto disposto con l'ordinanza, quando il ritardo della comunicazione la priva (e nella specie, quasi completamente) del termine fissatole dal Giudice».

[11] Tra le altre le ordinanze di Vibo Valentia, Savona e Verona lo fissano in 45 gg. prima della vendita. Alcune ordinanze prescrivono l'adempimento senza indicare un termine. V. ordinanza di Napoli: «Dispone che il professionista delegato copia dell'avviso di vendita alle parti costituite (esecutato/creditori) e notifichi lo stesso agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale) ed al debitore originario (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex* artt. 602 e seguenti c.p.c.)».

[12] Con la riforma Cartabia la PEC è divenuta la forma tipica di comunicazione da parte della cancelleria. Ai sensi del quarto comma dell'art. 591-*bis* c.p.c.il professionista delegato sostituisce il cancelliere nello svolgimento delle sue attività relative alle operazioni delegate.

[13] Ordinanza di Verona: «che il delegato dia avviso telematico ai creditori della data e dell'ora

Quanto alla comunicazione alle parti esecutate non costituite, invece, occorre procedere a seconda dei casi:
– alla notifica dell'avviso di vendita presso la residenza dichiarata o il domicilio fisico eletto dal soggetto esecutato (in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente) quando in atti risulti tale dichiarazione o elezione di domicilio ai sensi dell'art. 492, comma 2, c.p.c.[14];
– alla comunicazione a mezzo PEC all'eventuale indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o al domicilio digitale speciale indicato da parte esecutata;
– alla notifica o comunicazione presso la cancelleria: quando non sia stata dichiarata la residenza o eletto il domicilio fisico (o quando la parte non sia reperibile agli indirizzi indicati) o non sia stata indicata la PEC risultante dai pubblici registri o il domicilio digitale speciale di cui all'art. 492, comma 2, c.p.c.

Si rinvia a quanto già segnalato nel capitolo "Gli strumenti del PCT" a proposito delle problematiche che possono porsi in occasione di questo tipo di comunicazione (se la notifica in cancelleria possa essere effettuata a mezzo

della vendita almeno 45 giorni prima» mentre nulla dispone espressamente per la comunicazione a parte esecutata. Ordinanza di Savona «a notificare ai creditori via PEC l'avviso di vendita almeno 45 giorni prima della data e dell'ora della vendita, che si terrà in Savona, Piazza Angelo Barile 1, presso i locali del Tribunale Aula aste Piano 0», mentre nulla dispone espressamente per la comunicazione a parte esecutata. L'ordinanza di Roma pone l'onere a carico del custode, incaricato di tutti gli adempimenti pubblicitari, senza specificarne le modalità: «c. comunichi al più presto l'avviso di vendita al gestore della vendita, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti esecutate, alle parti debitrici qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art. 602 ss. c.p.c.». *Vademecum* Torino, par. 5.3 a): «Il delegato deve inoltre depositare nel fascicolo telematico, prima dell'incombente per il quale sono state effettuate le notifiche, la prova delle notifiche effettuate scansionando quelle cartacee e depositando quelle effettuate via PEC in formato "apribile" dal Giudice (per il controllo); anche le notifiche effettuate con Outlook possono essere depositate con il formato.eml» e par. 5.3 b) «Il professionista delegato è autorizzato ad eseguire a mezzo PEC tutte le notificazioni destinate ai soggetti costituiti e ai creditori iscritti muniti di casella PEC anche laddove ciò non sia previsto espressamente nell'ordinanza di delega».

[14] A tale proposito si segnala che talvolta agli atti risulta una richiesta di visibilità (senza formale costituzione) cui è allegato mandato al difensore ed elezione di domicilio presso lo studio fisico del legale. In tali casi non è chiaro se: l'istanza di visibilità con allegato tale mandato valga come formale elezione di domicilio e, nel caso si opti per la risposta affermativa, se la notifica debba essere necessariamente effettuata a mezzo di ufficiale giudiziario nel domicilio fisico dello studio in ipotesi espressamente eletto o possa essere sostituita da una comunicazione a mezzo PEC all'avvocato. Questioni meritevoli di approfondimento su cui al momento non sussistono orientamenti condivisi.

di un deposito nel fascicolo telematico o a mezzo di comunicazione PEC alla cancelleria e non necessariamente a mezzo di ufficiale giudiziario; se la stessa possa essere sostituita da una comunicazione effettuata a mezzo PEC al domicilio digitale dell'esecutato, risultante da uno dei pubblici registri, quando lo stesso ne sia dotato anche se non espressamente indicato dalla parte, ai sensi dell'art. 136 c.p.c.; se il domicilio eletto fisico in ipotesi indicato sia da considerarsi esclusivo o alternativo e concorrente con l'indirizzo PEC eventualmente risultante dai pubblici registri; se sia applicabile al professionista delegato l'attuale art. 136 c.p.c. che nel rinviare all'art. 149-*bis* c.p.c., ipotizza la pubblicazione in una specifica area web delle comunicazione via PEC non andate a buon fine per causa imputabile al destinatario).

Si segnala l'utilità e opportunità di un'indicazione da parte del Giudice sulle modalità operative delle comunicazioni da effettuare alla parte non costituita, in particolare quelle a parte esecutata presso la cancelleria, anche utilizzando il potere attribuitogli dall'art. 151 c.p.c.[15] e anche a prescindere dalla eventuale disciplina legale, ad evitare possibili successive contestazioni di parte esecutata[16].

In alcuni Tribunali[17], è stato disposto che le comunicazioni a parte esecutata presso la cancelleria siano effettuate a mezzo di PEC ad apposito indirizzo digitale della cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

---

[15] È la scelta del Tribunale di Torino, nel cui *Vademecum* si legge : «La notificazione al debitore presso la cancelleria (nei casi di cui al punto precedente) verrà effettuata a mezzo PEC presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni del ribunale di Torino ai sensi dell'art. 489 c.p.c. al seguente indirizzo: esecuzioni.immobiliari.tribunale.torino@giustiziacert.it. L'adozione di tale modalità di notifica al debitore esecutato – presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni del Tribunale di Torino a mezzo PEC anziché a mezzo Ufficiale giudiziario – trova fondamento normativo nella previsione dell'art. 151 c.p.c. che consente al Giudice di prescrivere che la notificazione sia eseguita in modo diverso da quello stabilito dalla legge quando lo consigliano circostanze particolari o esigenze di maggiore celerità. La suddetta modalità soddisfa le esigenze di maggiore celerità della procedura – che la notifica alla Cancelleria dell'atto cartaceo a mezzo ufficiale giudiziario non garantisce, stante i tempi lunghi con cui il professionista acquisisce la prova del perfezionamento della notifica – e non presenta profili pregiudizievoli per il debitore rispetto alla notifica a mezzo ufficiale giudiziario».

[16] Come già detto, infatti, il mancato avviso a parte esecutata della data della vendita può determinarne l'irregolarità (anche se oggi la fisiologica nomina del custode come figura di collegamento tra procedura e debitore rende meno probabile che parte esecutata non abbia conoscenza della vendita). Ricordiamo, tra l'altro, che è dalla data di vendita (anzi, di scadenza del termine di presentazione delle offerte nella vendita senza incanto) che sono computati a ritroso i termini per l'eventuale proposizione di istanza di sospensione concordata *ex* art. 624-*bis* c.p.c.

[17] Tribunale di Torino e Tribunale di Pescara.

La comunicazione della vendita a parte esecutata è, a volte, prescritta anche in funzione della definizione del regime fiscale della vendita.

3. La comunicazione al custode

La comunicazione al custode (quando soggetto distinto dal delegato) è necessaria a fini organizzativi, in spirito di collaborazione, anche quando non sia espressamente stata prevista in ordinanza di delega[18] (In qualsiasi forma idonea purché non vi sia espressa specifica indicazione da parte del Giudice dell'esecuzione).

4. Le ulteriori comunicazioni prescritte in ordinanza di delega

In alcune ordinanze di delega il professionista delegato è onerato, oltre che del controllo dell'avvenuta notifica da parte del creditore procedente, agli iscritti non intervenuti *ex* art. 498 c.p.c.[19] o al sequestrante *ex* art. 156 disp att. c.p.c. o a particolari categorie di soggetti (i beneficiari di particolari trascrizioni a proprio favore[20] o il coniuge non debitore in comunione dei beni o il debitore quando esecutato sia il terzo non debitore[21]), anche di eseguire una ulteriore notifica a questi medesimi soggetti del (solo) primo avviso di vendita[22].

[18] Ad esempio nel caso dell'ordinanza di Roma la comunicazione è prevista e dovrà essere anticipata in quanto propedeutica alle forme pubblicitarie curate proprie dal custode, vi si legge: «[…] ad attivare immediatamente il custode per l'esecuzione delle altre forme di pubblicità legale (come previste dall'art. 490, comma 2 ss., c.p.c. e disposte con questa ordinanza di delega».

[19] Secondo una certa interpretazione, l'obbligo di comunicare l'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti discenderebbe implicitamente dalla previsione di cui all'art. 572 c.p.c. secondo il cui primo comma, «Sull'offerta il Giudice dell'esecuzione sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti».

[20] Come già visto nel capitolo V, in relazione a tutte le formalità che possano attribuire ai loro beneficiari diritti opponibili all'acquirente o quando inopponibili, quanto meno, un diritto di preferenza rispetto ad altri creditori nella distribuzione del ricavato (la trascrizione di una domanda giudiziale revocatoria *ex* art. 2901 c.c., la titolarità di diritti reali minori, anche se destinati ad estinguersi con la vendita *ex* art. 2812 c.c., ecc.)

[21] Ordinanza di Napoli: «Dispone che il professionista delegato [comunichi] copia dell'avviso di vendita alle parti (esecutato/creditori), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale) ed al debitore originario (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex* artt. 602 e seguenti c.p.c.)».

[22] Ordinanza di Verona: «l'avviso deve essere altresì notificato almeno 30 giorni prima della

Anche in questo caso si possono porre una serie di criticità di incerta soluzione e di cui si è già accennato nel capitolo "Gli strumenti del PCT", in generale, e in quello delle "Attività preliminari alla fissazione della vendita", a proposito degli ulteriori controlli affidati al professionista preliminari alla fissazione della vendita.
Gli stessi dubbi e criticità, che si pongono in sede di controllo della regolarità delle notifiche effettuate dal creditore procedente[23], possono riproporsi quando il professionista è onerato di effettuare una nuova comunicazione ai medesimi soggetti.

Si suggerisce in proposito al professionista delegato:
– di essere cauto nell'effettuare la nuova comunicazione ai medesimi soggetti (senza limitarsi a reiterare nelle modalità quelle eventualmente già effettuate dal creditore procedente),
– di rivolgersi al proprio Giudice in tutti i casi dubbi[24].

5. La pubblicità dell'avviso di vendita

La disciplina positiva della pubblicità in vendita forzata, come gran parte di quella relativa alla vendita forzata in generale, è stata rimaneggiata negli ultimi 20 anni in funzione della massima trasparenza delle operazioni di vendita, nel quadro di una liquidazione dei beni pignorati il più competitiva possibile

vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c. solo per il primo esperimento di vendita». Ordinanza di Firenze: «Copia del primo avviso di vendita dovrà essere […] notificato al debitore esecutato *ex* art. 492 c.p.c. (ove non costituito) ed ai creditori iscritti *ex* art.498 c.p.c. ed ai comproprietari *ex* art. 599 c.p.c. (ove non costituiti) e caricato in PCT». Presso il Tribunale di Roma dell'adempimento è incaricato il custode (come per tutti gli adempimenti di pubblicità fisiologicamente spettati al delegato): si legge «comunichi al più presto l'avviso di vendita al gestore della vendita, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti esecutate, alle parti debitrici qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art. 602 ss. c.p.c.; invii al delegato a mezzo PEC almeno 7 giorni prima della vendita copia conforme delle comunicazioni dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega».

[23] Se la notifica al domicilio eletto nella nota di iscrizione ipotecaria sia obbligatoria o alternativa e concorrente ad una comunicazione PEC al domicilio digitale risultante da pubblici registri (quando il destinatario ne sia dotato), come nel caso in cui il domicilio ipotecario sia stato eletto presso lo studio fisico di un avvocato o presso il domicilio fisico del soggetto interessato, che sia anche una persona giuridica dotata di PEC; se in mancanza di un'elezione di domicilio nella nota di iscrizione ipotecaria sia corretto effettuare una comunicazione all'Agenzia dell'entrate Ufficio del territorio *ex* art. 2844 c.c. e con quali modalità.

[24] Anche in considerazione di possibili profili di responsabilità.

e in conformità all'evoluzione telematica degli strumenti di comunicazione e gestione del mercato immobiliare.

Il legislatore, nel tempo, ha trasformato la fase di liquidazione dei beni (immobili, in particolare), da sempre caratterizzata dal coinvolgimento anche di terzi estranei al rapporto processuale principale (gli aggiudicatari e/o gli offerenti interessati all'acquisto), in una fase vieppiù strutturalmente diversa dalle altre, esaltando prima il profilo di tutela di questi terzi, costituenti la platea dei potenziali acquirenti (anche semplici interessati all'acquisto) e dell'affidamento del mercato, e rafforzando poi la stabilità dell'aggiudicazione eventualmente dichiarata.

Tale evoluzione normativa si è riflessa in modo evidente ed incisivo sulla disciplina delle pubblicità dell'avviso di vendita, passando dall'obbligatorietà di forme di pubblicità legalmente predeterminate, direttamente attuabili dal cancelliere, all'obbligatorietà di modalità e forme di pubblicità (c.d. commerciali) che il Giudice determina all'udienza di autorizzazione alla vendita (nel contraddittorio con le parti) ed introducendo una forma di pubblicità legale, obbligatoria su tutto il territorio nazionale (sottratta alla scelta discrezionale degli uffici giudiziari), con funzione di controllo e monitoraggio del sistema delle vendite forzate (quella sul Portale delle Vendite Pubbliche).

La determinazione delle varie forme di pubblicità (diverse da quella sul Portale delle Vendite Pubbliche che è sempre obbligatoria), implica una valutazione di opportunità ed efficienza, anche in rapporto ai costi (da collocare in privilegio *ex* art. 2770 c.c. in sede di distribuzione) che è stata espressamente riservata al Giudice dell'esecuzione nel caso di vendita delegata, come si evince dal vigente art. 591-*bis*, comma 1, c.p.c. e come si è già visto nel capitolo IV.
Essa richiede un delicato bilanciamento di interessi[25], nella consapevolezza che l'omissione di una pubblicità disposta come obbligatoria (e salva eventuale revoca o modifica dell'ordinanza che la dispone in via anticipata), se tempestivamente e ritualmente fatta valere, inficia la fase della vendita e l'eventuale aggiudicazione[26].

[25] Tra contenimento dei costi della procedura e congruità ed efficacia della comunicazione al pubblico in funzione della miglior vendita possibile.
[26] Sulle questioni relative alla nullità della vendita conseguente all'irregolarità o omissione delle pubblicazioni ci permettiamo di rinviare al nostro E. GASBARRINI, *Pubblicità e Portale delle*

La scelta ad opera del Giudice dell'esecuzione, nel contraddittorio delle parti, delle modalità di effettuazione delle pubblicità si concretizza nella prescrizione della pubblicazione dell'avviso di vendita:
– oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche (declinando, se del caso, i tempi di versamento del contributo o dell'anticipazione delle relative spese e il coordinamento con le altre pubblicità),
– anche su uno o più siti internet tra quelli autorizzati di cui all'art. 173-*ter* disp. att. c.p.c., unitamente all'ordinanza di vendita e alla relazione di stima redatta ai sensi dell'art 173-*bis* disp. att. c.p.c., almeno 45 gg. prima del termine di presentazione delle offerte nella vendita senza incanto[27] (dettagliando anche per essi, se del caso, i tempi e le modalità di anticipazione delle relative spese),

e, se ritenuto, utile o opportuno mediante forme di pubblicità c.d. complementari (cartacee o online)[28]:
– sui quotidiani di informazione[29] (cui sono equiparati i giornali di informazione locale, multisettimanali o settimanali)[30],
– mediante altre forme di pubblicità commerciale che nella prassi consistono in riviste, servizi di postaltarget[31]/volantinaggio, siti online commerciali, campagne social media[32], *virtual tour* 360° dell'immobile pignorato[33].

Vendite Pubbliche, in *Studi e materiali*, 2018, 247 ss. e in *www.notariato.it*; ID., *Pubblicità delle vendite pubbliche e delega delle operazioni*, in *Riv. es. forz.*, 2018, 3, 498 ss., 4, 742 ss.

[27] Mentre si tratta di 45 giorni dalla data fissata per la vendita in quella con incanto.

[28] Ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c. «anche su istanza del creditore procedente».

[29] «Locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali […]».

[30] «Editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione (ROC) e aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggior diffusione nella zona interessata».

[31] Ordinanza di Napoli: «invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea SpA, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita».

[32] Ordinanza di Verona.

[33] Ordinanza di Pisa a proposito del *virtual tour* 360°: «sul sito internet *www.astegiudiziarie.it* da effettuarsi solo in caso di immobili di valore superiore a € 300.000,00 e diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi, salvo casi particolari rimessi alla valutazione del Delegato. Per la realizzazione del *virtual tour* 360° degli immobili oggetto della procedura, il delegato dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto (e comunque entro 10 giorni dalla presente ordinanza) con Aste Giudiziarie Inlinea SpA, inviando e-mail all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile. Aste Giudiziarie Inlinea SpA svolgerà tale attività in qualità di ausiliario e il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode

La disciplina positiva della pubblicità dell'avviso di vendita è oggi rappresentata dai seguenti articoli:
– l'art. 569 c.p.c., il quale prevede possibili osservazioni in sede di autorizzazione alla vendita sui tempi e le modalità della vendita (tra cui ben rientrano le modalità pubblicitarie);
– l'art. 591-*bis*, comma 1, c.p.c. il cui ultimo periodo specifica che con l'ordinanza di vendita e delega il Giudice dell'esecuzione stabilisce (tra l'altro) il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate e le modalità di effettuazione della pubblicità (escludendo che la pubblicità straordinaria ed eventuali termini per la pubblicità – diversi da quelli legali o indicati dal Giudice – possano essere disposti in autonomia dal delegato e con spese a carico della procedura)[34];
– l'art. 570 c.p.c., il quale dispone che dell'ordine di vendita (nella vendita senza incanto) il cancelliere (quindi il delegato nel caso di delega) dia pubblico avviso a norma dell'art. 490 c.p.c. (con un certo contenuto "minimo");
– l'art. 576 c.p.c., il quale dispone che il Giudice dell'esecuzione, quando dispone la vendita con incanto, indichi il termine che deve decorrere tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto, nonché le eventuali forme di pubblicità straordinaria a norma dell'art. 490;
– l'art. 591-*bis*, comma 3 n. 2 c.p.c.[35], secondo cui il delegato provvede agli adempimenti di comunicazione e pubblicitari che spetterebbero al cancelliere;
– l'art. 490 c.p.c. sul contenuto dell'avviso destinato alla pubblicazione e sulle pubblicità obbligatorie e complementari;
– l'art. 173-*ter* disp. att. c.p.c. sugli "appositi" siti internet di cui all'art. 490, comma 2, c.p.c.;
– l'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c.[36] circa le modalità di pubblicazione sul Portale

per consentire l'accesso agli immobili pignorati e del caso indicandone gli ulteriori termini e modalità».

[34] Sempre fatto salvo il caso in cui sia l'ordinanza a delegare espressamente il professionista alla predetta valutazione, nel cui caso si può eventualmente discutere della correttezza di quanto disposto in ordinanza e della sua impugnabilità. L'ordinanza di Verona espressamente prevede la possibilità di ulteriori pubblicità a cura e spese del creditore procedente: «Sono autorizzate eventuali forme di pubblicità complementare su siti dedicati (ad es. siti Unicredit) a cura e a spese del creditore interessato senza alcun onere per la procedura».

[35] Oltre che dell'art. 591-*bis*, 4 comma, c.p.c.

[36] Art. 161-*quater* disp. att. c.p.c. «(Modalità di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche) La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche è effettuata a cura del professionista delegato per le operazioni di vendita o del commissionario o, in mancanza, del creditore pignorante o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo ed in conformità alle specifiche tecniche, che possono determinare anche i dati e i documenti da inserire. Le specifiche tecniche sono stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia entro sei

delle Vendite Pubbliche (a cura del professionista delegato per le operazioni di vendita o, in mancanza, del creditore pignorante o intervenuto e munito di titolo esecutivo), cui si aggiunge il rinvio alle specifiche tecniche relative alle modalità di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
– il nuovo art. 18-*bis* del d.P.R. 30 maggio 2012 n. 115 relativo al contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche a carico del creditore procedente[37];
– l'art. 631-*bis* c.p.c.[38], che introduce un espresso caso di estinzione tipica del procedimento per inottemperanza ad un termine dato dal Giudice dell'esecuzione per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
– l'art. 591-*bis*, comma 11, c.p.c. secondo cui il mancato rispetto dei termini e delle direttive per lo svolgimento delle operazioni (che potrebbero riguardare anche la pubblicità) è motivo di revoca della delega (con le relative conseguenze in tema di cancellazione dall'elenco di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c.);
nonché, per quel che vedremo nel prosieguo:

---

mesi dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e sono rese disponibili mediante pubblicazione nel Portale delle Vendite Pubbliche. Quando la pubblicità riguarda beni immobili o beni mobili registrati, la pubblicazione non può essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contributo per la pubblicazione, previsto dall'articolo 18-*bis* del decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115.

Il Portale delle Vendite Pubbliche deve inviare all'indirizzo di posta elettronica ordinaria o certificata, ad ogni interessato che ne ha fatto richiesta e si è registrato mediante un'apposita procedura disciplinata dalle specifiche tecniche di cui al primo comma, un avviso contenente le informazioni relative alle vendite di cui è stata effettuata la pubblicità.
Il Portale delle Vendite Pubbliche provvede all'archiviazione e alla gestione dei dati relativi alle vendite in esso pubblicate.
Il mancato funzionamento dei sistemi informatici è attestato dal responsabile dei sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia».

[37] Il cui comma 1 prevede che «1. Per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche di ciascun atto esecutivo per il quale la legge dispone che sia data pubblica notizia e che riguarda beni immobili o mobili registrati, è dovuto un contributo per la pubblicazione dell'importo di euro 100 a carico del creditore procedente. Quando la vendita è disposta in più lotti, il contributo per la pubblicazione è dovuto per ciascuno di essi. Il contributo è corrisposto tramite la piattaforma tecnologica di cui all'articolo 5, comma 2, del codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, con imputazione ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato. Quando la parte è stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato, il contributo per la pubblicazione è prenotato a debito, a norma e per gli effetti delle disposizioni del presente decreto. Per la pubblicazione relativa a beni diversi da quelli di cui al primo periodo del presente comma, il contributo per la pubblicazione non è dovuto».

[38] «Art. 631-*bis*. (Omessa pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche). Se la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal Giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il Giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui

– l'art. 591, comma 2, c.p.c. che parla di modifica delle forme di pubblicità in caso di rifissazione della vendita.

La pubblicità si distingue tradizionalmente in obbligatoria (anche detta ordinaria), cioè prevista *ex lege*, oggi costituita da:
– la pubblicazione dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche (art. 490, comma 1, c.p.c.);
– la pubblicazione dell'avviso, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima redatta *ex* art. 173-*bis* disp. att. c.p.c. su appositi siti internet, almeno 45 gg. prima del termine di presentazione delle offerte nella vendita senza incanto (art. 490, comma 2, c.p.c.);

e complementare o eventuale (o straordinaria) che, una volta stabilita dal Giudice in ordinanza, diventa obbligatoria e vincolante come quella ordinaria propriamente detta, ovvero:
– la pubblicazione dell'avviso della vendita (una o più volte) sui quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali. Con la precisazione che sono equiparati ai quotidiani, i giornali di informazione locale, multisettimanali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione (ROC) e aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggior diffusione nella zona interessata. Il tutto *ex ufficio* o anche su istanza del creditore procedente (o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo) e sempre almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte[39] (art. 490, comma 3);
– la divulgazione con le forme della pubblicità commerciale, sempre *ex officio* o anche su istanza del creditore procedente (o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo) e sempre almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte[40] (art. 490, comma 3).
Vi rientrano le campagne social media, la pubblicazione su siti online di pubblicità commerciale, le affissioni di cartelli[41] e l'attività di diffusione di volantini, ecc.

all'articolo 630, secondo e terzo comma. La disposizione di cui al presente articolo non si applica quando la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'articolo 161-*quater* delle disposizioni per l'attuazione del presente codice».

[39] Nella vendita senza incanto.

[40] Nella vendita senza incanto.

sempre *ex officio* o anche su istanza del creditore procedente (o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo).

Qualsiasi pubblicità (ordinaria o straordinaria, obbligatoria o complementare), una volta disposta dal Giudice come necessaria, diviene obbligatoria e indispensabile per la regolarità della vendita[42].

Da queste pubblicità stabilite dal Giudice dell'esecuzione come obbligatorie per la regolarità della vendita vanno invece distinte le eventuali pubblicità aggiuntive, su iniziativa e a spese del creditore (non della procedura)[43], che il Giudice può autorizzare su richiesta del creditore stesso[44], così come talune comunicazioni che possano essere ritenute utili per l'intercettazione di eventuali interessati all'acquisto, come la comunicazione della vendita all'amministratore del condominio e/o ai condomini dello stabile in cui si trova l'immobile posto in vendita[45].

---

[41] Tra le altre l'ordinanza di Milano che prevede, tra l'altro «affissione di un cartello Vendesi, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode». Quanto alla pubblicità a mezzo del servizio di pubbliche affissioni, l'esperienza sembra comprovare che è pubblicità di scarsa efficacia nelle città molto popolate, mentre è un sistema più efficace nelle realtà medio-piccole.

[42] La Corte di Cassazione a più riprese e con fermezza, in diverse situazioni, ha ribadito che per la regolarità della vendita in generale è sempre indispensabile il rigoroso rispetto di tutti i termini e di tutte le modalità indicate dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di sua autorizzazione e che, in particolare, le modalità di pubblicità prescritte, debbano sempre essere rigorosamente rispettate pena la nullità dell'aggiudicazione. *Vademecum* di Torino, par. 5.7 b): «Come detto, l'indicazione contenuta nell'ordinanza di delega circa la pubblicità straordinaria è vincolante per il delegato. La vendita non può avere luogo se non risulta agli atti la prova dell'avvenuta pubblicità come indicata dell'ordinanza di delega e della sua tempestività. La violazione di questa direttiva dà luogo a nullità della vendita ed è motivo di revoca della delega e di segnalazione al Comitato ai fini della cancellazione del professionista dagli elenchi (art. 179-*ter* disp. att. c.p.c.)».

[43] Ordinanza Vibo Valentia: «[…] Autorizza i creditori interessati a dare pubblicità della presente ordinanza, esclusivamente a loro cura e spese non rimborsabili, anche con forme alternative e diverse a quelle indicate purché nel rispetto della riservatezza e della dignità delle parti della procedura esecutiva». Ordinanza di Verona, che espressamente prevede che: «Sono autorizzate eventuali forme di pubblicità complementare su siti dedicati (ad es. siti Unicredit) a cura e a spese del creditore interessato senza alcun onere per la procedura».

[44] L'ordinanza di Napoli specifica che «che ogni ulteriore adempimento pubblicitario debba essere preventivamente autorizzato dal Giudice: ad esempio: […] l'eventuale effettuazione del servizio "prima visita – *virtual tour* 360°" da pubblicare sul sito Astegiudiziarie.it e sugli altri siti utilizzati per la pubblicità nel caso specifico».

[45] L'ordinanza di Milano e quella di Vibo Valentia prevedono anche «l'invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini

Quanto ai termini previsti per gli adempimenti pubblicitari (stabiliti dalla legge o dal Giudice in ordinanza) è estremamente utile al delegato la specifica di alcune istruzioni[46] secondo cui, «i termini fissati a ritroso per la pubblicità» sono soggetti a sospensione feriale in quanto termini processuali[47].

6. Possibile distinzione tra avviso di vendita ed estratto dell'avviso di vendita destinato a pubblicità straordinarie

La prassi suggerisce, e il disposto normativo consente, che il delegato alla vendita provveda a redigere:
– oltre ad un avviso c.d. integrale per esteso, costituente il vero e proprio atto di fissazione della vendita, destinato:
• alla comunicazione alle parti, al custode e ad eventuali terzi diversi (secondo le istruzioni del proprio Giudice),
• alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche,
• alla pubblicazione su sito/i internet autorizzato/i *ex* art. 163-*ter* disp. att. c.p.c., unitamente alla perizia e all'ordinanza di vendita,
• ad altre pubblicazioni non particolarmente onerose o il cui costo non sia comunque parametrato all'estensione dell'avviso,
• alla consultazione del pubblico;

– anche un avviso c.d. per estratto che possa essere utilizzato per le pubblicazioni più onerose o il cui costo sia parametrato al contenuto e alla dimensione dell'avviso (sui quotidiani o sui volantini ad esempio, ecc.).

Il problema pratico del contenuto minimo dell'estratto è oggi ridimensionato dal fatto che il costo della pubblicità telematica (divenuta obbligatoria in sostituzione di quella cartacea) non è solitamente parametrato all'estensione del documento da pubblicare.

Resta il dato che alcune ordinanze di delega in alcuni distretti danno indicazioni

---

o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla *privacy* e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario».

[46] *Vademecum* Torino, par. 5.7.

[47] *Vademecum* Torino, par. 5.7: «La Sezione ritiene che il termine a ritroso per la pubblicità straordinaria, in quanto termine processuale, sia soggetto alla sospensione feriale che di contro non opera per il versamento del saldo prezzo, adempimento sostanziale dell'aggiudicatario (cfr. Cass. 18421/2022)».

anche sul contenuto dell'estratto da pubblicare in forma cartacea[48], sebbene sembra potersi ritenere che, anche in difetto di appositi modelli o indicazioni, laddove l'ordinanza preveda pubblicità cartacee, il delegato possa formulare un estratto destinato alla pubblicazione in conformità al disposto dell'art. 490 c.p.c., integrato dall'art. 570 c.p.c. per la vendita senza incanto, secondo cui «dell'ordine di vendita è dato dal cancelliere, a norma dell'articolo 490, pubblico avviso contenente l'indicazione degli estremi previsti nell'articolo 555, del valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568, del sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima, del nome e del recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse».

[48] In alcuni distretti il contenuto dell'avviso o dell'estratto è descritto in ordinanza di delega, in altri ancora sono adottati modelli anche degli estratti destinati alle pubblicità onerose (come Bologna o Pisa in quest'ultimo Tribunale l'estratto è redatto dalla società collettrice delle pubblicità e controllato dal delegato). Ordinanza di Bologna: «[…] Visto il provvedimento del Presidente di Sezione, nonché il dettaglio dei tre "standard pubblicitari" così come depositati presso la Cancelleria della Esecuzioni Immobiliari di codesto Tribunale e noti a questo GE, dispone: che sia predisposto l'avviso di vendita per estratto della presente ordinanza, previsto dall'art. 570 c.p.c. che si dia corso allo "standard pubblicitario n. 1" nonché alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita, mediante pubblicazione sui quotidiani corrispondenti allo standard pubblicitario suindicato ed alla pubblicazione integrativa della presente ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia, della planimetria catastale e della documentazione fotografica sul sito web *www.ivgbologna.it* e successivamente a cura dell'istituto vendite giudiziarie del Tribunale di Bologna su *www.astagiudiziaria.com* e *www.immobiliare.it* sezione aste, come da provvedimento del presidente della sezione in data 18 ottobre 2022». Ordinanza di Pisa, dopo aver indicato le varie pubblicità da effettuare prosegue: «Gli adempimenti descritti ai punti a), b), c), d) che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta, almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, alla società Aste Giudiziarie Inlinea SpA, che gestisce il sito web *www.astegiudiziarie.it*, individuata da questa sezione come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani. Il testo dell'inserzione sul quotidiano, sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea SpA ed approvato dal professionista incaricato, e conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; numero lotto (ove non unico); ubicazione dell'immobile oggetto della vendita; diritto reale posto in vendita ed entità della quota (ove differenti dall'intera proprietà); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); stato di occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); ammontare del prezzo base, nonché l'ammontare in euro dell'offerta minima; data e ora della vendita senza incanto; nominativo del professionista delegato e recapito telefonico; nominativo del custode giudiziario e recapito telefonico, ove nominato; dove acquisire maggiori informazioni (eventuale associazione, siti internet); l'avviso di vendita dovrà contemplare altresì l'indicazione del nominato custode – come da separato contestuale provvedimento – con enunciazione dei relativi recapiti (sito web: *www.pisa.astagiudiziaria.com*, tel. 050/554790) al

In conclusione, la formulazione dei due articoli lascia una certa discrezionalità al delegato che, ai sensi dell'articolo 591-*bis*, terzo comma n. 2, c.p.c., deve provvedere agli adempimenti di pubblicità, in sostituzione del cancelliere, ma ciò sempre che il Giudice non abbia predisposto appositi modelli cui conformarsi o dato apposite indicazioni.

Qui basti segnalare che nella prassi il contenuto dell'eventuale estratto di vendita (per la vendita senza incanto)[49] indica solitamente:
– il numero di procedura,
– il nome del professionista delegato,
– l'identificazione dei beni posti in vendita (si suggerisce una descrizione commerciale, sebbene la norma faccia riferimento agli estremi richiesti dal c.c. per l'individuazione dell'immobile ipotecato),
– il termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni di cui all'art. 569 c.p.c. (che diviene non inferiore a 60 e non superiore a 90 giorni in sede di rifissazione della vendita *ex* art. 591 c.p.c.), entro il quale possono essere proposte offerte di acquisto *ex* articolo 571 c.p.c.,
– il luogo, la data (il giorno successivo alla scadenza del termine) e l'ora per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573 c.p.c;
– il prezzo dell'immobile (ovvero quello base e quello minimo),
– il/i sito/i internet su cui sono pubblicate l'ordinanza di delega e la stima,
– il nome e recapito del custode in sostituzione del debitore,
– l'avvertimento che maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato a chiunque vi abbia interesse.

fine di consentire agli eventuali interessati di acquisire ogni opportuna informazione».

[49] Per la vendita con incanto il coordinato disposto dell'art. 490 con l'art. 576 sembra suggerire i seguenti elementi minimi: – numero di procedura; – il nome del delegato; – l'identificazione dei beni posti in vendita (si suggerisce una descrizione commerciale, sebbene la norma faccia riferimento agli estremi richiesti dal c.c. per l'individuazione dell'immobile ipotecato); – l'eventuale individuazione dei lotti; – il luogo, la data e l'ora dell'incanto; – il prezzo dell'immobile e la misura minima delle offerte in aumento; – l'ammontare della cauzione in misura non superiore al decimo del prezzo base d'asta e il termine entro quale tale ammontare deve essere prestato dagli offerenti; – il termine non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione entro il quale il prezzo deve essere depositato e le modalità del deposito; – il termine che deve decorrere tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto, nonché le eventuali forme di pubblicità straordinarie – il sito internet su cui è pubblicata; a relazione di stima; – il nome e recapito del custode in sostituzione del debitore; – l'avvertimento che maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato a chiunque vi abbia interesse.

7. La tutela della *privacy* e la pubblicità

In ogni caso, dalla pubblicazione dell'avviso dovrà escludersi il nome del debitore, secondo la previsione finale dell'articolo 490 c.p.c., aggiunta dall'articolo 174, nono comma, d.lgs. n. 196 del 2003[50].

Il rispetto di tale prescrizione e della tutela del diritto alla riservatezza di cui tale disposizione è espressione, comporta anche l'obbligo di oscurare i c.d. dati sensibili da tutti i documenti destinati alla pubblicazione (oltre che dall'avviso di vendita, quindi dall'ordinanza di delega e dalla relazione di stima e relativi allegati).

In alcuni distretti al fine di agevolare i successivi adempimenti pubblicitari, l'esperto stimatore è richiesto di depositare (o mettere a disposizione degli ausiliari su richiesta) una seconda copia della relazione di stima con i dati sensibili già oscurati[51].
Resta in ogni caso l'onere del soggetto incaricato alla pubblicazione sui portali web (il professionista delegato o in taluni distretti il custode) di controllare l'eliminazione dei riferimenti al nome del debitore o di parte esecutata.

Nella prassi, la questione è particolarmente rilevante per il professionista delegato nel caso di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche[52], cui è tenuto sempre a provvedere in prima persona[53], in quanto la piattaforma telematica del Portale non effettua alcun controllo e propone, ad ogni accesso

---

[50] Si veda anche E. FABIANI, *Espropriazione forzata, pubblicità e privacy del debitore*, Studio CNN 5224/2004, in *Studi e materiali*. *Quaderni semestrali*, 2005,1, 18 ss. e in *www.notariato.it*.
[51] Incarico al perito del Tribunale di Verona, ad esempio.
[52] Lo specifica espressamente ordinanza di Napoli: «– che il professionista delegato abbia cura, sotto la propria responsabilità, di: caricare la documentazione su PVP preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07 febbraio 2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti».
[53] Nella previsione legale. Interessante l'espresso provvedimento del Tribunale di Genova (*Disposizione organizzativa n. 13/VII/2021, Pubblicazioni su Portale Vendite Pubbliche* del 21 giugno 2021) che stigmatizza la prassi (*contra legem*) di delegare altri soggetti alla pubblicazione in ipotesi gestori della vendita: «Si rammenta perciò che le pubblicazioni sul PVP sono onere non trasferibile a terzi del singolo delegato, il quale deve pertanto figurare in

telematico, una schermata di avviso di esonero da propria responsabilità.
Per le altre pubblicazioni (oltre al delegato, comunque tenuto al controllo), sono gli stessi gestori di pubblicità a farsi carico del rispetto della *privacy* ed effettuano un ulteriore controllo in tal senso[54].

8. Organizzazione e coordinamento degli adempimenti pubblicitari e del loro pagamento

Si precisa e ribadisce che la pubblicità della vendita, stando al modello normativo, è compito del professionista delegato in sostituzione del cancelliere ai sensi del'art. 591-*bis*, comma 3 n. 2, c.p.c. che richiama l'art. 570 e l'art. 576 c.p.c.
Il concetto è stato espressamente ribadito anche in merito alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dall'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c. e comunque confermato in gran parte delle ordinanze di delega[55].

In diversi Tribunali il Giudice dispone, però, che la pubblicità o alcune pubblicità vengano affidate a soggetti diversi[56].
Resta in ogni caso l'obbligo del professionista incaricato di verificarne sempre

ogni fase dell'espropriazione quale unico referente dell'A.G. per le attività di cui all'art. 591-*bis* c.p.c.; senza improprie "deleghe di deleghe", che finirebbero per inquinare e rendere non completamente attendibili gli elenchi di cui all'art. 169-*bis* delle Disposizione di attuazione del c.p.c. Si richiama perciò l'attenzione dei Delegati al rigoroso rispetto delle disposizioni inerenti le attività da eseguire personalmente sul PVP, fermo restando che i Gestori scelti dagli stessi professionisti delegati sono senz'altro in condizione – all'occorrenza – di fornire il supporto informativo del caso, come già risulta dalle pubblicazioni di cui si ha notizia al riguardo. Per il futuro, non saranno autorizzate deleghe di sorta per le attività specificamente affidate e "proprie" dei delegati, per legge e/o in base alle istruzioni impartite dai Giudici dell'esecuzione».

[54] Ordinanza delega Pisa secondo cui: «Il professionista dovrà aver cura e quindi è responsabile di: trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07 febbraio 2008 […]». In senso analogo ordinanza di Mantova.

[55] Tra le altre ordinanza di Napoli: «[…] che tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano eseguiti a cura del professionista delegato». In tal senso anche ordinanza Verona e Mantova «sarà il delegato che curerà tutti gli adempimenti pubblicitari, ovvero […]».

[56] A Roma sono affidate al custode quelle diverse dalla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e a Vibo Valentia sono affidate al gestore dell'asta telematica sia quella sul Portale delle

la correttezza prima di procedere alle operazioni di vendita, nel giorno fissato, ad evitare un'irregolarità idonea a determinare la nullità dell'aggiudicazione.

Quanto alle spese di pubblicità (che sono spese da porre in privilegio *ex* art. 2770 c.c. in sede di distribuzione), le stesse devono essere anticipate dal creditore procedente che ha chiesto originariamente la vendita (o da quello che che vi si sia successivamente sostituito nel dare l'impulso).
L'organizzazione dei pagamenti delle spese pubblicitarie varia da Tribunale a Tribunale e, in ogni caso, viene comunque solitamente sempre tenuta distinta la gestione delle somme necessarie per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche da quella relativa alle somme necessarie per le altre pubblicità disposte in ordinanza di delega[57].

Per le pubblicazioni diverse da quella sul Portale delle Vendite Pubbliche il pagamento talvolta può essere effettuato direttamente dal creditore successivamente alla pubblicazione, dietro emissione di fattura da parte dei singoli gestori[58] (solitamente il delegato indica i dati di fatturazione)[59], ma in

Vendite Pubbliche che le altre forme di pubblicità (il gestore funge da collettore delle pubblicità su richiesta e controllo del delegato).

[57] Tra le altre, Roma, Verona. V. ordinanza Vibo Valentia: «Si precisa che la somma a titolo di fondo spese per il Portale delle Vendite Pubbliche è finalizzata alla sola pubblicazione sul detto portale, mentre la pubblicazione sui siti internet e quella sui quotidiani, ove prevista, deve essere richiesta dal delegato ma fatturata al creditore procedente» (in molte ordinanze è specificato che le pubblicità devono essere fatturate al creditore procedente. V. ordinanza di Milano: «le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti – così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura, ivi compresi i costi del gestore della vendita telematica – dovranno essere intestate al creditore che ha versato i relativi fondi»). Il tutto anche in considerazione della distinzione delle conseguenze dell'omesso rispetto dei termini previsti nell'uno o nell'altro caso: l'estinzione *ex* art. 631-*bis* o l'improcedibilità. Particolare la statuizione di Cass. n. 8113/2022 che sembra equiparare mancato versamento contributo sul Portale Vendite Pubbliche e omesso versamento eventuale fondo spese pubblicità: «Così, mentre l'inerzia (colpevole) del creditore rispetto alla pubblicazione sul P.V.P. comporta automatica decadenza e dà luogo a estinzione (tipica) dell'esecuzione forzata, l'inutile spirare del termine ordinatorio (che, in assenza di proroga, determina "gli stessi effetti preclusivi della scadenza dei termini perentori", come statuito da Cass., sez. II, 19 gennaio 2005, n. 1064, Rv. 579172-01, e da Cass.. sez. III, 27 luglio 2021, n. 21549 Rv. 662025-01) per l'anticipazione delle spese di pubblicità, incluso il contributo per la pubblicazione sul PVP prescritto dall'art. 18-*bis* d.P.R. n. 115 del 2002, comporta l'impossibilità per la parte di compiere l'atto indispensabile per la prosecuzione e conduce ad una pronuncia di improseguibilità del processo».

[58] Prassi ammessa da Tribunale di Napoli. L'ordinanza di Napoli prevede infatti la possibilità del pagamento diretto da parte dei creditori anche successivo alla pubblicazione su fatturazione del gestore.

[59] Ad esempio ordinanza di Firenze. V. anche ordinanza delega Pisa secondo cui: «Il professionista

molti distretti i Giudici ritengono organizzativamente più efficiente la previsione dell'obbligo a carico del creditore procedente di un versamento anticipato di una determinata cifra complessiva sul conto corrente intestato alla procedura e del pagamento delle singole pubblicità da parte del professionista delegato[60].

Alcune ordinanze autorizzano espressamente il delegato a chiedere un'integrazione del fondo spese quando esaurito o insufficiente[61], altre prevedono che in tali casi il delegato si rivolga al Giudice che provvede a disporre un nuovo fondo spese[62].
In alcuni casi è espressamente previsto che le società che curano i servizi di pubblicità siano autorizzate a non dare corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non pagate per i servizi di pubblicità *ex* art. 490, commi 2 e 3, c.p.c. svolti in precedenza[63].

Quanto, invece, in particolare alle spese di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, ovvero al versamento del contributo previsto di cui all'art.

---

dovrà aver cura e quindi è responsabile di:
– trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07 febbraio 2008;
– indicare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa e trasmessa la fattura;
– verificare la correttezza della pubblicità su internet e sul quotidiano, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
– aggiornare l'esito di ciascuna vendita sul sito web *www.astegiudiziarie.it* al più presto dopo ciascun esperimento, seguendo le istruzioni indicate nella e-mail di richiesta esito inviata dalla società Aste Giudiziarie Inlinea SpA, il giorno fissato per la vendita.
Le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità ed il gestore della vendita telematica rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme».

[60] Ordinanza di Milano: «qualora non sia già stato aperto, ad aprire presso un istituto di credito di sua fiducia un conto corrente intestato alla procedura (da identificarsi con il relativo numero di RGE) […] a versare l'assegno circolare intestato alla procedura ricevuto quale fondo spese per la vendita e a gestire sullo stesso conto tutte le operazioni delegate; a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità». Ordinanza di Verona, di Napoli, di Genova.

[61] Verona, così anche Roma e Pisa.

[62] Mantova e così sembrerebbe anche Milano.

[63] Ordinanza di Mantova. A Verona, il Giudice dell'esecuzione ha dato istruzioni ai delegati di non procedere alla vendita quando si ha notizia del mancato pagamento di fatture di pubblicità. n senso analogo anche l'ordinanza di Firenze.

18-*bis* del d.P.R. 30 maggio 2012, n. 115, di 100 euro per ciascun lotto e per ciascun esperimento di vendita, a carico del creditore procedente, nelle ordinanze di delega si dispongono le modalità organizzative più diverse:
– versamento del contributo a carico del creditore procedente, che inoltra il file di ricevuta generato dal PST giustizia al delegato su sua richiesta (di volta in volta) ed entro determinati termini fissati in anticipo rispetto a quello di pubblicazione[64];
– versamento da parte del creditore procedente al delegato della somma necessaria per il versamento del contributo (che verrà poi eseguito da chi cura la pubblicazione), comunque tendenzialmente sempre distinta dalle altre spese di pubblicità.

9. … in particolare la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche

L'art. 490 c.p.c., che oggi prevede al suo primo comma che: «quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche» (in sostituzione alla originaria pubblicazione per tre giorni consecutivi sull'Albo del Tribunale), per come è formulato non indica un termine per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e non precisa se, assieme all'avviso di vendita, debbano essere pubblicati anche l'ordinanza di delega e la relazione di stima (come invece è prescritto per le pubblicità sui siti autorizzati).

In assenza di specifiche indicazioni si può ritenere che:

[64] Sembra ammettere il termine minimo di 45 gg. prima della scadenza per la presentazione delle offerte e salva diversa determinazione di Giudice dell'esecuzione o delegato Cass. n. 8113/2022: «[…] l'estinzione *ex* art. 631-*bis* c.p.c. è conseguenza tipizzata dell'inadempimento, colpevole, dell'onere di dare pubblicità all'avviso entro un termine individuato e presuppone, perciò, che:
1) il termine per la pubblicazione sul PVP sia stato determinato dal Giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato (a ciò abilitato per il potere direttivo del processo che comunque gli compete, come statuito da Cass., sez. III, 27 gennaio 2017, n. 2044, Rv. 642712-01) in un provvedimento esplicito o, in mancanza, che lo stesso sia implicitamente desunto dal riferimento dell'art. 490, comma 3, c.p.c. al periodo di "almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte" (quest'ultima norma, invero, non riguarda propriamente la pubblicità obbligatoria sul PVP prescritta nel primo comma, ma essa segna il limite temporale ultimo per lo svolgimento di un'adeguata campagna pubblicitaria); […]».

– il termine minimo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita sia di almeno 46 giorni prima della vendita senza incanto[65] (45 dal termine di presentazione delle offerte), termine minimo previsto per tutte le altre pubblicità di cui ai commi successivi dell'art. 490 c.p.c., vuoi perché si tratta dell'unico riferimento temporale contenuto nel medesimo art. 490 (per tutte le altre pubblicità)[66] vuoi perché la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dovrebbe concettualmente anticipare quella sugli altri siti autorizzati in quanto il sistema prevede un flusso di dati in tal senso[67];
– oltre all'avviso di vendita, debba essere pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno sempre l'ordinanza di delega[68] e debbano necessariamente essere indicati (come previsto dalla stessa piattaforma) i siti autorizzati su cui reperire gli altri documenti utili (*in primis* la relazione di stima).

Quasi tutte le ordinanze consultate prevedono, però, termini organizzativi per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche anticipati rispetto a quelli minimi fissati per le altre pubblicità[69] e alcune ordinanze danno anche

[65] 45 giorni prima della vendita per quella con incanto.

[66] Si veda anche Cass. n. 8113/2022 secondo cui a proposito dell'estinzione che consegue alla mancata pubblicazione sul PVP si legge tra l'altro: «[…] che 1) il termine per la pubblicazione sul PVP sia stato determinato dal Giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato (a ciò abilitato per il potere direttivo del processo che comunque gli compete, come statuito da Cass. sez. III, 27 gennaio 2017, n. 2044, Rv. 642712-01) in un provvedimento esplicito o, in mancanza, che lo stesso sia implicitamente desunto dal riferimento dell'art. 490, comma 3, c.p.c. al periodo di "almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte" (quest'ultima norma, invero, non riguarda propriamente la pubblicità obbligatoria sul PVP, prescritta nel primo comma, ma essa segna il limite temporale ultimo per lo svolgimento di un'adeguata campagna pubblicitaria) […]»

[67] Cass. 8113 del 2022 Parla di 45 giorni prima della scadenza del termine a proposito della pubblicazione su Portale delle Vendite Pubbliche. Ordinanza di Vibo Valentia. Mentre ordinanza di Napoli: «che l'avviso di vendita sia reso pubblico con le forme di seguito indicate:
1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 comma 1, c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni».

[68] Che funziona da cornice e spesso completa il contenuto dell'avviso di vendita.

[69] Ordinanza di Verona specifica che il versamento del contributo è a carico del creditore che dovrà inoltrare il file xml di ricevuta al delegato che provvederà al caricamento sul Portale delle Vendite Pubbliche e alla relativa pubblicazione almeno 50 gg. prima della vendita. Ordinanza di Napoli parla di 70 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, Ordinanza di Mantova: 60 gg prima del termine per la presentazione delle offerte. Ordinanza di Firenze prevede un termine minimo di 90 giorni sia per la pubblicazione su PVP che sugli altri siti autorizzati.

indicazioni di dettaglio in merito a cosa vada pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, oltre all'avviso di vendita[70].

Quanto al materiale caricamento sul Portale delle Vendite Pubbliche e alla cura di questa pubblicità, l'art. 161-*quater*, comma 1, disp. att. c.p.c. dispone che «La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e' effettuata a cura del professionista delegato per le operazioni di vendita o del commissionario o, in mancanza, del creditore pignorante o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo ed in conformità alle specifiche tecniche, che possono determinare anche i dati e i documenti da inserire. Le specifiche tecniche sono stabilite dal

[70] Ordinanza di Bologna: «della vendita sarà data pubblica notizia dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita, della ordinanza di delega, dell'elaborato peritale, nonché di ulteriori eventuali allegati come previsto dall'art. 490 c.p.c.». Ordinanza di Roma «pubblicandolo (l'avviso) sul Portale delle vendite pubbliche, unitamente alla ordinanza di delega se già in possesso dei fondi necessari; in mancanza di tale provvista, a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, a procedere alla pubblicazione sul PVP in tempo utile all'esecuzione delle altre forme di pubblicità da parte del custode (tempo che si indica, in via prudenziale, in 55 giorni prima della data fissata per la vendita); solo nel caso in cui i fondi pervenissero oltre detto termine, il delegato è autorizzato a provvedere comunque alla pubblicazione sul PVP purché entro il termine di 46 giorni prima dell'asta (data ultima per poter procedere alla pubblicazione tempestiva sui siti internet); con l'avvertenza che la mancata pubblicazione sarà imputata al creditore *ex* art. 631-*bis* c.p.c.»; Ordinanza di Pisa: «Il professionista delegato redige ed inserisce sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 c.p.c. l'avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, e copia dell'ordinanza di delega, almeno 65 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto". In fase di inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche", all'interno della Sezione "Elenco Siti autorizzati" il professionista delegato seleziona il Gestore vendita telematica, iscritto nel registro ai sensi del d.m. n. 32 del 2015 ed individuato dal Giudice per le operazioni di vendita telematica. Il professionista delegato indica inoltre, nella sezione "Elenco Siti autorizzati", i Siti di pubblicità individuati per la pubblicazione dell'inserzione: *www.astegiudiziarie.it* (di proprietà di Aste Giudiziarie Inlinea SpA) e *www.venditegiudiziarieitalia.it* (di proprietà di Abilio SpA). A questi siti saranno pertanto propagate le informazioni relative all'avviso che si sta inserendo e gli stessi saranno oggetto di monitoraggio da parte del Portale». Ordinanza di Vibo Valentia prevede l'inoltro almeno 65 gg. prima della scadenza del termine per le offerte dell'invio al gestore (da parte del professionista delegato) della richiesta di pubblicazione corredata degli allegati (avviso, ordinanza, relazione di stima, foto, planimetrie) dei dati di fatturazione e della ricevuta di pagamento del contributo dei 100 euro per ciascun lotto (in alternativa il versamento della somma). Ordinanza di Napoli : «… avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png». Ordinanza di Mantova: «Sarà il delegato che curerà tutti gli adempimenti pubblicitari, ovvero: a) la pubblicazione della presente ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche […]».

responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e sono rese disponibili mediante pubblicazione nel Portale delle Vendite Pubbliche. Quando la pubblicità riguarda beni immobili o beni mobili registrati, la pubblicazione non può essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contributo per la pubblicazione, previsto dall'articolo 18-*bis* del decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115 […] ».

Sebbene la previsione normativa affidi al delegato la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e tale previsione sia solitamente rispettata[71] in alcuni distretti l'ordinanza di delega dispone che la pubblicazione avvenga a cura del gestore incaricato dell'asta telematica[72] (il chè non esonera il professionista dal controllo della sua regolarità prima di procedere alle operazioni di vendita).

10. Conseguenza dell'omessa pubblicazione di una delle pubblicità prescritte per causa imputabile al creditore/ai creditori muniti di titolo esecutivo

Un po' tutte le ordinanze indicano anche al delegato il comportamento da tenere nel caso in cui il creditore procedente comunichi di non intendere sostenere le spese di pubblicità o comunque ometta di effettuare i versamenti richiesti per le diverse pubblicità (una volta scaduto il termine fissato dal delegato con l'indicazione delle coordinate bancarie per effettuare il versamento o per l'inoltro del file xml di avvenuto pagamento del Portale delle Vendite Pubbliche) ovvero:

[71] Anche presso il Tribunale di Roma in cui tutte le pubblicità sono affidate al custode, quella sul Portale delle Vendite Pubbliche resta di affidata al delegato. Ordinanza Bologna, Verona, Pisa, ecc, Ricordiamo la *Disposizione organizzativa n. 13/VII/2021* del 21 giugno 2021 del Tribunale di Genova secondo cui: «Si rammenta perciò che le pubblicazioni sul PVP sono onere non trasferibile a terzi del singolo delegato, il quale deve pertanto figurare in ogni fase dell'espropriazione quale unico referente dell'A.G. per le attività di cui all'art. 591-*bis* c.p.c.; senza improprie "deleghe di deleghe", che finirebbero per inquinare e rendere non completamente attendibili gli elenchi di cui all'art. 169-*bis* delle Disposizione di attuazione del c.p.c. Si richiama perciò l'attenzione dei Delegati al rigoroso rispetto delle disposizioni inerenti le attività da eseguire personalmente sul PVP, fermo restando che i Gestori scelti dagli stessi professionisti delegati sono senz'altro in condizione – all'occorrenza – di fornire il supporto informativo del caso, come già risulta dalle pubblicazioni di cui si ha notizia al riguardo. Per il futuro, non saranno autorizzate deleghe di sorta per le attività specificamente affidate e "proprie" dei delegati, per legge e/o in base alle istruzioni impartite dai Giudici dell'esecuzione».

[72] Ordinanza di Vibo Valentia.

– verificare (mediante apposita richiesta agli altri creditori intervenuti) la possibilità che altro creditore munito di titolo esecutivo, idoneo a dare impulso alla vendita, si renda disponibile ai versamenti richiesti[73] (e a tale proposito richiamiamo la particolare attenzione da riservare alla valutazione dei poteri di impulso, nel caso di beni in titolarità a soggetti diversi e di plurimi esecutati);
– procedere con la pubblicazione, solo ove tale creditore sia stato reperito;
– in difetto, rimettere al Giudice con apposita relazione e istanza per i provvedimenti opportuni.

Quel che è importante per il professionista delegato è saper distinguere sempre, almeno concettualmente, l'omessa pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche per causa imputabile al creditore procedente o agli altri creditori muniti di titolo esecutivo dall'omissione di altre pubblicità (pur sempre per causa imputabile ai medesimi creditori)[74].

L'art. 631-*bis* c.p.c., infatti, che ha introdotto un nuovo caso di estinzione tipica del procedimento esecutivo, riguarda solo il primo caso e si presenta quasi come

[73] Ordinanza Vibo Valentia, a proposito del fondo spese per pubblicazione su Portale delle Vendite Pubbliche: «Il delegato in mancanza di corresponsione del fondo, avverta via PEC con estrema urgenza tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, al fine di consentire agli stessi di surrogarsi al creditore procedente e versare il detto fondo nei successivi dieci giorni, così ed evitare gli effetti pregiudizievoli dell'estinzione della procedura». Prevedono una verifica simile le ordinanze di Verona e di Mantova.

[74] Cass. n. 8113/2022: «Perciò, l'estinzione *ex* art. 631-*bis* c.p.c. è conseguenza tipizzata dell'inadempimento, colpevole, dell'onere di dare pubblicità all'avviso entro un termine individuato e presuppone, perciò, che: 1) il termine per la pubblicazione sul PVP sia stato determinato dal Giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato (a ciò abilitato per il potere direttivo del processo che comunque gli compete, come statuito da Cass., sez. III, 27 gennaio 2017, n. 2044, Rv. 642712-01) in un provvedimento esplicito o, in mancanza, che lo stesso sia implicitamente desunto dal riferimento dell'art. 490, comma 3, c.p.c. al periodo di «almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte» (quest'ultima norma, invero, non riguarda propriamente la pubblicità obbligatoria sul PVP, prescritta nel primo comma, ma essa segna il limite temporale ultimo per lo svolgimento di un'adeguata campagna pubblicitaria); 2) il predetto termine sia spirato invano; 3) l'omessa pubblicazione sia dovuta all'inerzia (o all'inadempimento) del creditore. Sussistendo tali presupposti, si verifica l'estinzione disciplinata dalla norma, che – in ragione della sua specialità e della tassatività delle ipotesi di estinzione (tipica) – non riguarda fattispecie diverse da quelle previste: la mancata esecuzione delle altre forme di pubblicità della vendita esula dalla portata applicativa dell'art. 631-*bis* c.p.c. e può, invece, determinare un vizio della vendita forzata o, se rilevata prima di quest'ultima, condurre ad un provvedimento di chiusura anticipata della procedura (su cui, per una definizione generale e per richiami ai precedenti, v. Cass., sez. VI-III, ord., 10 maggio 2016, n. 9501 seguita, tra le altre, da Cass., sez. III, 10 giugno 2020, n. 11116)».

un effetto automatico al verificarsi di determinate circostanze (la fissazione di un termine per il pagamento, l'omissione pubblicitaria per causa imputabile al creditore), mentre nel secondo caso l'eventuale dichiarazione di improcedibilità si presenta come una chiusura anticipata del processo, per così dire atipica, che presuppone la verifica dell'interesse delle parti alla prosecuzione dell'azione esecutiva[75].
Valutazioni e determinazioni, in entrambi i casi, di esclusiva competenza del Giudice a cui il delegato è tenuto a relazionare tempestivamente.

11. Il controllo dell'avvenuta regolare pubblicazione dell'avviso di vendita

Come già detto, le pubblicità disposte e le loro modalità di attuazione variano nei vari distretti, sia sotto il profilo delle tipologie di pubblicità, che del contenuto dell'avviso da pubblicare che delle tempistiche organizzative che della gestione delle somme necessarie.

Come da schema legale di cui all'art. 591-*bis*, comma 3 n. 2 e comma 4, c.p.c., le pubblicità sono solitamente affidate espressamente al delegato[76], il quale è tenuto a relazionarsi con uno o più gestori della pubblicità, chiedendo il servizio tempestivamente (rispetto ai termini previsti per la pubblicazione) e curando l'inoltro dei documenti da pubblicare[77].

Ciò che è comune a tutti i Tribunali, e in tutti i casi, è che il delegato deve, non

[75] Tra le altre ordinanze si veda quanto previsto espressamente da quella di Roma: «Dispone che i creditori versino:
– entro 30 giorni dall'emissione dell'ordinanza di delega le somme sopra liquidate al punto a) a pena di improcedibilità (quelle relative alle spese di pubblicità generali);
la somma liquidata al punto b) (destinata alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche) in tempo utile a pubblicare l'avviso di vendita, già emesso dal professionista delegato, sul PVP nei termini indicati al successivo punto 3) a pena di estinzione ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c.».
V. ordinanza di Mantova: «[…] Pone gli oneri economici necessari alla pubblicità, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che, in tal caso, sarà valutata la eventuale improcedibilità dell'esecuzione».
[76] In un distretto (Roma) le pubblicità diverse da quella sul Portale delle Vendite Pubbliche sono curate dal custode e in altro (Vibo Valentia) sono tutte curate dal gestore dell'asta telematica.
[77] Nell'ordinanza di Verona è previsto l'inoltro a cura del professionista della documentazione da pubblicare almeno 10 giorni prima di quella richiesta per la pubblicazione.

solo coordinare la pubblicazione dell'avviso di vendita, ma anche e soprattutto controllare[78]:
– che la pubblicazione sia avvenuta in tutte le forme prescritte[79],
– che siano stati rispettati i termini previsti,
– che non vi siano errori di contenuto[80] idonei ad inficiare la trasparenza o completezza dell'avviso pubblicato.

Della regolarità della pubblicità il delegato deve dare conto nel verbale delle operazioni di vendita svolte il giorno fissato per l'eventuale gara e successivamente depositarne la relativa documentazione.

12. Conseguenza della mancanza ed irregolarità della pubblicità

Dottrina e giurisprudenza hanno precisato che la fase della vendita inizia con l'ordinanza che stabilisce le modalità e la data della vendita forzata e si conclude con il provvedimento di trasferimento coattivo del bene che segue l'aggiudicazione: la liquidazione dei beni pignorati comprende perciò, quali atti preparatori anche la pubblicità legale e quella complementare disposta dal Giudice dell'esecuzione.

Si parla di irregolarità della pubblicità sia nel caso in cui essa sia stata effettuata con errori di contenuto, sia nel caso in cui una delle sue modalità sia stata del tutto omessa sia nel caso in cui non siano stati rispettati i termini fissati per la sua esecuzione.

La mancanza o l'irregolarità delle diverse forme di pubblicità si riverbera sugli atti successivi della medesima "fase" del procedimento esecutivo: in altri termini, vizia di nullità lo stesso atto di vendita; tale nullità, per consolidato

---

[78] In particolare Napoli e Mantova ma si tratta di un controllo implicito nelle attività delegate.
[79] Tutte le forme sono obbligatorie una volta disposte. Si veda *Vademecum* Torino, par. 5.7 b): «Come detto, l'indicazione contenuta nell'ordinanza di delega circa la pubblicità straordinaria è vincolante per il delegato. La vendita non può avere luogo se non risulta agli atti la prova dell'avvenuta pubblicità come indicata dell'ordinanza di delega e della sua tempestività. La violazione di questa direttiva dà luogo a nullità della vendita ed è motivo di revoca della delega e di segnalazione al Comitato ai fini della cancellazione del professionista dagli elenchi (art. 179-*ter* disp. att. c.p.c.)».
[80] Attribuibili alla pubblicazione, cioè ai dati esposti nell'avviso e utilizzabili per la ricerca.

orientamento giurisprudenziale è opponibile anche all'aggiudicatario e va dedotta ricorrendone i presupposti, con i tempi ed i modi previsti dall'articolo 591-*ter* e 617 c.p.c.[81]

In caso di omissione anche solo di una delle pubblicità prescritte è, pertanto, sempre opportuno, rifissare l'esperimento di vendita, rinnovando tutte le pubblicità previste[82].

In caso di errore di contenuto[83] nell'avviso, ferma restando la possibilità di correggere l'errore se vi siano ancora i termini minimi per una regolare pubblicità[84], è certamente opportuno confrontarsi sempre con il proprio Giudice per valutare, caso per caso, se trattasi di errore riconoscibile o meno, idoneo a viziare la vendita[85], provvedendo in tale caso a rifissare l'esperimento rinnovando le pubblicità prescritte.

Quanto al mancato rispetto dei termini eventualmente indicati nelle ordinanze di delega (diversi o ulteriori rispetto a quelli previsti dall'art. 490 c.p.c.), si potrebbe distinguere tra:

[81] Secondo la giurisprudenza di legittimità tradizionale quando l'ordinanza di vendita è contraria alle disposizioni di legge in tema di pubblicità, il suo vizio va fatto valere come motivo di opposizione agli atti esecutivi *ex* art. 617 c.p.c.; se, invece, si verifica una vera e propria omissione anche solo parziale della pubblicità disposta dal Giudice dell'esecuzione *ex* articolo 490 c.p.c. con l'ordinanza che autorizza la vendita, si parla di vizio del procedimento e della eventuale aggiudicazione. Prima dell'avvento dell'istituto della delega a professionista, la nullità doveva essere fatta valere necessariamente con l'opposizione agli atti esecutivi, *ex* articolo 617 c.p.c., a pena di inammissibilità, nel termine di decadenza che decorreva dall'atto di aggiudicazione (che chiudeva la allora fase dell'incanto) se emesso alla presenza della parte ovvero dalla sua comunicazione negli altri casi; oggi che l'aggiudicazione viene dichiarata dal professionista delegato la sua nullità dovrebbe essere sollevata a mezzo di impugnazione *ex* art. 591-*ter* o con opposizione *ex* art. 617 c.p.c. al decreto di trasferimento, nei casi in cui non sia stato possibile esperire la prima. V. da ultima a commento della riforma Cartabia E. CAVUOTO, *Il regime degli atti del professionista nell'espropriazione immobiliare delegata tra novità e ritorni al passato*, Studio CNN 6-2023/PC, in *CNN Notizie* n. 49 del 15 marzo 2023, par. 3.1.

[82] Sulle questioni relative alla nullità della vendita conseguente all'irregolarità o omissione delle pubblicazioni ci permettiamo di rinviare al nostro E. GASBARRINI, *Pubblicità e Portale delle Vendite Pubbliche*, cit.; ID. *Pubblicità delle vendite pubbliche e delega delle operazioni*, in *Riv. es. forz.*, cit.

[83] L'errore sul prezzo o sulla descrizione del bene.

[84] Ordinanza di Mantova «verificare la correttezza della pubblicità su internet richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare».

[85] In tale primo caso può essere utile, anche se lo si ritenga un errore poco rilevante o riconoscibile

– i termini per la pubblicazione dell'avviso di vendita in funzione della sua competitività e trasparenza, la cui violazione sia idonea ad inficiarne la validità (pensiamo al termine minimo fissato in 90 giorni nell'ordinanza di Firenze per le pubblicazioni sul PVP e sui siti internet),
e
– i termini determinati dal Giudice, ma solo a fini organizzativi, la cui violazione potrebbe essere considerata rilevante solo nei rapporti interni tra Giudice e delegato, ma inidonea a determinare la nullità dell'aggiudicazione (pensiamo ai termini privi di una rilevanza esterna, come quelli per l'invio dei documenti ai gestori della pubblicità, ma anche quelli fissati per il versamento anticipato delle spese di pubblicità o del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche)[86].

Il tema è comunque delicato, in quanto la scelta del Giudice di stabilire un termine più ampio o anticipato[87] per una pubblicità, potrebbe essere dettato anche da esigenze di efficienza e trasparenza della vendita, funzionale al raggiungimento dello scopo della miglior vendita e non solo utile ad un miglior coordinamento tra ausiliari e gestori.

Inoltre, come già visto, se la irregolarità della pubblicità può generalmente viziare la vendita, la mancata pubblicazione dovuta al mancato rispetto di

chiedere in occasione dell'esperimento agli offerenti presenti conferma della consapevolezza del dato reale ed effettivo.

[86] Accurata la previsione dell'ordinanza di Roma, secondo cui, infatti, il delegato è autorizzato a pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche (nel minimo termine dei 46 gg. prima della vendita) nel caso in cui il pagamento sia tardivo rispetto alla prescrizione più ampia indicata come fisiologica. Si legge «[…] a formare subito dopo, e comunque entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e il modello predisposto dal Giudice e presente sul sito del Tribunale di Roma (*ex* art. 173-*quater*, ultimo comma, c.p.c.) e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo il giorno stesso a mezzo PCT, comunicandolo al custode, e pubblicandolo sul Portale delle vendite pubbliche, unitamente alla ordinanza di delega se già in possesso dei fondi necessari; in mancanza di tale provvista, a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, a procedere alla pubblicazione sul PVP in tempo utile all'esecuzione delle altre forme di pubblicità da parte del custode (tempo che si indica, in via prudenziale, in 55 giorni prima della data fissata per la vendita); solo nel caso in cui i fondi pervenissero oltre detto termine, il delegato è autorizzato a provvedere comunque alla pubblicazione sul PVP purché entro il termine di 46 giorni prima dell'asta (data ultima per poter procedere alla pubblicazione tempestiva sui siti internet); con l'avvertenza che la mancata pubblicazione sarà imputata al creditore *ex* art. 631-*bis* c.p.c.».

[87] Rispetto a quello minimo dei 45 gg. prima della scadenza del termine per le offerte.

termini fissati al creditore per il versamento di un fondo spese pubblicità per orientamento ormai consolidato[88] e recepito nella prassi di diversi Tribunali[89], è rilevante anche ai fini di un'eventuale dichiarazione di chiusura anticipata del procedimento[90].

[88] Si veda il principio di diritto di cui a Cass., 27 luglio 2021, n. 21549: «l'inottemperanza al termine fissato dal Giudice dell'espropriazione immobiliare per il versamento di un fondo spese al professionista cui siano state delegate le operazioni di vendita impedisce al processo esecutivo di raggiungere il suo scopo e ne legittima la chiusura anticipata, ove il creditore non abbia tempestivamente e preventivamente instato, allegando e provando i relativi presupposti, per la rimessione in termini, neppure potendo giovargli l'invocazione successiva di dubbi o incertezze non sottoposti al Giudice dell'esecuzione prima della scadenza di quelli» e Cass. n. 8113/2022 e relativi riferimenti, secondo cui, tra l'altro: «È inclusa nel potere direttivo *ex* art. 484 c.p.c. la facoltà del Giudice dell'esecuzione di fissare termini alle parti per provvedere agli incombenti necessari alla prosecuzione del processo esecutivo oppure – in base al combinato disposto degli artt. 8 d.P.R. n. 115 del 2002 e 95 c.p.c. – di indicare una scadenza per approntare la provvista necessaria al compimento di atti indispensabili ad assicurare l'esito fisiologico del processo esecutivo e, cioè, la liquidazione del bene e la ripartizione del ricavato (in proposito, Cass., sez. III, 22 giugno 2016, n. 12877 […]). L'inutile spirare dei termini così fissati - anche se ordinatori, ma, in applicazione della disciplina generale sui termini, non più prorogabili una volta elassi - implica una situazione di impossibilità di raggiungimento dello scopo del processo esecutivo e giustifica, dunque, l'adozione di un provvedimento di improseguibilità della procedura […]. Pertanto, pur se estranea alla portata dell'art. 631-*bis* c.p.c., la mancata esecuzione delle forme pubblicitarie diverse dalla pubblicazione sul PVP – in violazione delle prescrizioni dell'ordinanza di vendita in tema di pubblicità – non resta priva di sanzione, né dopo la vendita (comportando, invece, ove tempestivamente denunciata con opposizione *ex* art. 617 c.p.c., la caducazione del decreto di trasferimento), né prima della stessa, potendo il Giudice dell'esecuzione pronunciare la chiusura anticipata del processo, qualora l'omissione sia addebitabile a incuria o inerzia del creditore (v., in tema di causa ascrivibile a responsabilità del creditore, anche Cass., sez. III, 9 maggio 2019, n. 12239). Ad identico risultato si perviene anche in caso di mancata anticipazione delle spese di pubblicità, incluso il contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche prescritto dall'art. 18-*bis* d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 ("Per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche di ciascun atto esecutivo per il quale la legge dispone che sia data pubblica notizia e che riguarda beni immobili o mobili registrati, è dovuto un contributo per la pubblicazione dell'importo di euro 100 a carico del creditore procedente"). Infatti, il termine per la pubblicazione sul PVP – esplicitamente previsto dalla legge e avente natura perentoria in ragione delle conseguenze che l'art. 631-*bis* c.p.c. fa derivare dal suo vano spirare (sulla possibilità di individuare la natura del termine dalla sua a funzione anche in assenza di una sua esplicita qualificazione in tal senso, v. Cass., sez. un, 12 gennaio 2010, n. 262) – ha natura diversa dal termine – necessariamente ordinatorio (*ex* art. 152 c.p.c.; v. in proposito, Cass., sez. I, 7 febbraio 1997, n. 1168 […]) – fissato per il deposito di somme necessarie allo svolgimento delle successive attività processuali. Così, mentre l'inerzia (colpevole) del creditore rispetto alla pubblicazione sul PVP comporta automatica decadenza e dà luogo a estinzione (tipica) dell'esecuzione forzata, l'inutile spirare del termine ordinatorio (che, in assenza di proroga, determina "gli stessi effetti preclusivi della scadenza dei termini perentori", come statuito da Cass., sez. II, 19 gennaio 2005,

13. Conclusioni

In conclusione:
– le indicazioni contenute in ordinanza di delega relative alle pubblicità dell'avviso di vendita e ai loro termini sono vincolanti per il delegato;
– la loro violazione può determinare la nullità dell'aggiudicazione, pertanto, la vendita non può avere luogo se non risulta agli atti la prova dell'avvenuta pubblicità come indicata dell'ordinanza di delega e della sua tempestività[91];
– è fisiologico che il professionista delegato dia atto nel verbale di vendita della regolarità della pubblicazione[92] e provveda successivamente a depositare la prova dell'avvenuta regolare pubblicità[93];
– in caso di irregolarità della pubblicità o violazione dei termini fissati, vista la rilevanza delle possibili conseguenze sia sul piano della procedibilità che della stabilità della vendita (una volta esclusa la possibilità di risoluzione dei problemi nei termini previsti in ordinanza di delega), si suggerisce al delegato di confrontarsi con il proprio Giudice, prima di procedere nelle operazioni di vendita e al fine di valutare la fissazione di un nuovo esperimento di vendita e il rinnovo degli adempimenti pubblicitari.

n. 1064 […], e da Cass., sez. III, 27 luglio 2021, n. 21549 […]) per l'anticipazione delle spese di pubblicità, incluso il contributo per la pubblicazione sul PVP prescritto dall'art. 18-*bis* d.P.R. n. 115 del 2002, comporta l'impossibilità per la parte di compiere l'atto indispensabile per la prosecuzione e conduce ad una pronuncia di improseguibilità del processo».

[89] V. ordinanza di Bologna in riferimento alla particolare organizzazione del versamento delle spese di pubblicità ivi disposto: «Dispone che in caso di mancato versamento nel termine sopraindicato il Notaio delegato informi il Giudice che dichiarerà la improcedibilità dell'esecuzione con i conseguenti provvedimenti di estinzione e cancellazione del pignoramento». Ma vedi anche ordinanza Pisa secondo cui in tema di pubblicità e mancati pagamenti: «il Delegato dovrà tempestivamente informare il Giudice circa l'esistenza di pagamenti in sospeso nei confronti suoi o degli altri ausiliari, comprese le società che curano la pubblicità ed il gestore della vendita telematica perché il Giudice possa provvedervi prima della dichiarazione di estinzione».

[90] V. Cass. n. 8113/2022.

[91] Testualmente *Vademecum* Torino, par. 5.7 b) che prosegue: «La violazione di questa direttiva dà luogo a nullità della vendita ed è motivo di revoca della delega e di segnalazione al Comitato ai fini della cancellazione del professionista dagli elenchi (art. 179-*ter* disp. att. c.p.c.)».

[92] Espressamente *Vademecum* Torino: «[…] sarà cura del delegato dare atto nel verbale di vendita della tempestività della pubblicazione specificando i siti su cui è stata eseguita (e successivamente allegare la prova unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento […])».

[93] Al più tardi unitamente alla minuta del decreto di trasferimento. Previsione di quasi tutte le ordinanze o istruzioni reperite.

CAPITOLO VIII

La vendita e l'assegnazione nella vendita senza incanto

(artt. 503, 504, 505, 506, 507, 508, 569, 587, 588, 589, 590, 591, 591-*bis* c.p.c.; artt. 161-*bis*, 161-*ter*, 163, 164-*bis*, 177 disp. att. c.p.c.; d.m. n. 32 del 2015)

Sommario: 1. La vendita delegata a seguito della riforma 2014-2015 e la residualità della modalità con incanto. – 2. La vendita telematica a seguito della riforma 2016 e la residualità della modalità tradizionale. – 3. Premessa espositiva.

I. Le attività preliminari alla vendita. 4. L'accreditamento del delegato presso il gestore della vendita telematica. – 5. Il controllo della regolarità delle comunicazioni e della pubblicità effettuate. – 6. La ricezione del deposito di eventuali buste contenenti offerte di acquisto (o domande di partecipazione). – 6.1. Il deposito dell'offerta analogica in modalità cartacea. – – 6.2. Il deposito dell'offerta telematica. – 6.3. Il deposito dell'offerta e/o della cauzione in modalità telematica nella vendita analogica . – 7. Informazioni agli interessati (sulle modalità di vendita o sugli oneri di trasferimento) e diritto di visita. – 8. Gli eventuali altri controlli disposti in ordinanza di delega (ispezioni ipotecarie e visura camerale).

II. Le attività da svolgere nell'ora e nel giorno fissati per la vendita. 9. L'apertura delle buste cartacee di cui all'art. 571 c.p.c. e delle buste/offerte telematiche. – 10. L'esame delle offerte. – 10.1. Il contenuto dell'offerta nella vendita senza incanto. – 10.2. Il problema dell'identità dell'offerente (telematico o analogico non comparso) nella vendita senza incanto. – 10.3. La dichiarazione di ammissibilità o di esclusione dell'offerta. – 11. Casi particolari e dichiarazioni di ammissibilità o esclusione. – 11.1. L'offerta presentata da più soggetti che acquistano per quote uguali e l'offerta del soggetto coniugato. – 11.2. L'offerta presentata da più soggetti che acquistano per quote di diritto diverse o per diritti diversi. – 11.3. L'offerta presentata dal rappresentante legale di soggetti giuridici o di chi non abbia la piena disponibilità dei propri diritti. – 11.4. L'offerta presentata in nome e per conto di altro soggetto. – 11.5. L'offerta per sè o per persona da nominare. – 11.6. L'offerente straniero. – 12. La presenza/comparizione dell'offerente analogico e la connessione da remoto di quello telematico il giorno della gara. – 13. L'assegnazione al creditore. – 13.1. L'istanza di assegnazione – 13.2. L'assegnazione a favore di terzo. – 13.3. Riservatezza o meno dell'istanza di assegnazione. – 13.4. La scelta del creditore tra istanza di assegnazione e offerta di acquisto. – 14. Le attività deliberative del professionista delegato e i possibili esiti dell'esperimento di vendita. – 14.1. L'asta deserta: assegnazione al creditore istante o fissazione di nuova vendita. – 14.1.1. Primo esperimento deserto con istanze di assegnazione. – 14.1.2. Esperimento successivo al primo deserto con istanze di assegnazione. – 14.1.3. Esperimento deserto e nessuna istanza di assegnazione. – 14.2. Le deliberazioni in caso di presentazione di unica offerta. 14.2.1. Unica offerta pari o superiore al prezzo base. – 14.2.2. Unica offerta inferiore al prezzo base. – 14.3. Le deliberazioni in caso

di plurime offerte. – 14.3.1. Miglior offerta in esito a gara pari o superiore al prezzo base. – 14.3.2. Miglior offerta in esito a gara inferiore al prezzo base senza istanze di assegnazione. – 14.3.3. Miglior offerta in esito a gara inferiore al prezzo base con istanze di assegnazione. – 15. Modalità di svolgimento dell'eventuale gara. – 16. La dichiarazione di aggiudicazione. – 17. La dichiarazione di assegnazione al creditore. – 18. L'ordine di restituzione delle cauzioni agli offerenti non ammessi o non risultati aggiudicatari. – 19. La fissazione della nuova vendita e gli adempimenti connessi. – 20. La verbalizzazione delle operazioni di vendita. – 20.1. Quanto alla vendita sincrona mista. – 20.2. Quanto alla vendita telematica pura sincrona o asincrona. – 20.3. La partecipazione di soggetti diversi dagli offerenti. – 20.4. Il regime fiscale del verbale. – 21. Casi particolari in occasione dell'esperimento fissato per la vendita. – 21.1. Il rinvio della vendita *ex* art. 161-*bis* disp. att. c.p.c. – 21.2. La cessazione della vendita forzata *ex* artt. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c. – 21.3. La rimessione per fine delega. – 21.4. La rimessione per antieconomicità della vendita. – 21.5. Eventuali incidenti diretti ad impedire la vendita. – 21.6. La sostituzione del delegato.

III. Le attività successive all'esperimento di vendita. 22. Il deposito del verbale nel fascicolo processuale e il rapporto riepilogativo dell'esperimento di vendita. – 23. Il caricamento dell'esito dell'esperimento di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e monitoraggio.

1. La vendita delegata a seguito della riforma 2014-2015 e la residualità della modalità con incanto

Abbiamo già visto (nel capitolo IV) che la riforma degli anni 2014-2015[1], con la riformulazione degli artt. 503 (comma 2), 569 (comma 3) e 591 (comma 1) c.p.c., oltre ad avere stabilito che la delega delle operazioni di vendita al professionista sia la modalità fisiologica di liquidazione dei beni immobili pignorati (e che una scelta diversa, quindi, debba essere motivata congruamente), ha anche marginalizzato, se non addirittura eliminato, la vendita con incanto[2], subordinandola ad una condizione estremamente rara (se non appunto impossibile da realizzarsi): ovvero che il Giudice ritenga «probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568»[3].

[1] Nel senso che la modifica normativa risale al d.l. 12 settembre 2014, n. 132 convertito con l. 10 novembre 2014, n. 162, ma prima della sua applicazione è intervenuto il d.l. 27 giugno 2015, n. 83 convertito con l. 6 novembre 2015, n. 132.

[2] A.M. SOLDI, *La vendita delegata dopo le ultime riforme*, Studio CNN 658-2016/C, in *Studi e materiali*, 2016, 161 ss. Cass., 2 agosto 2024, n. 21860 parlando dell'evoluzione normativa dell'istituto dell'assegnazione nell'ambito della riforma dell'espropriazione immobiliare, a proposito del nuovo art. 503, comma 2: «[…] ha comportato la sostanziale abrogazione, per la definitiva e radicale sua marginalizzazione, della vendita con incanto […]».

[3] La formula è ripresa dall'art. 569, comma 3, ma è molto simile anche nell'art. 508, comma 2, e nell'art. 591, comma 1, c.p.c.

A livello interpretativo secondo l'orientamento prevalente, confermato dal tenore delle ordinanze di delega:
– il prezzo di riferimento è quello di cui alla relazione di stima e al primo esperimento di vendita (e non quello base del singolo esperimento in ipotesi deserto),
– la valutazione sull'indizione di una vendita con incanto è fisiologicamente riservata al Giudice in esclusiva e può essere compiuta dal delegato solo se espressamente attribuitagli in delega (magari anche specificando i casi in cui possa essere disposta).

Alcune ordinanze di delega escludono a monte l'opzione della vendita con incanto[4], altre prevedono espressamente che il delegato possa disporre l'incanto in determinate situazioni[5] e con particolare riferimento (oltre che all'art. 503 e all'art. 569 c.p.c.) all'art. 591, comma 1, c.p.c. per il caso in cui alla data fissata per la vendita senza incanto manchino offerte e non vi siano domande di assegnazione (o si ritenga di non accoglierle)[6], come possibile alternativa all'amministrazione giudiziaria[7] o alla rifissazione della vendita senza incanto.

[4] In tal senso ordinanza di Verona: «Il Delegato non darà luogo ad esperimenti di vendita sincrona mista con incanto, non essendovi alcuna probabilità che la vendita con detta modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato *ex* art. 568 c.p.c., come da modifica *ex* d.l. n. 83 del 2015». Ordinanza Napoli: «considerato […] che, nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; ritenuto che sussistono conseguentemente i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni *ex* art. 591-*bis* c.p.c.». Così anche Pisa, Firenze.

[5] Ad esempio ordinanza di Vibo Valentia: «ove la vendita senza incanto vada deserta, il professionista delegato provvederà alla fissazione di nuova vendita ai sensi dell'art. 591 c.p.c., disponendo la vendita con incanto solo se ritenga che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.»; Ordinanza di Savona: «Il delegato provvederà a […] a fissare la data della vendita sincrona mista con incanto ai sensi dell'art. 576 c.p.c. a distanza di 15 giorni solo quando ritiene che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568».

[6] «Se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accoglierle, il Giudice dell'esecuzione dispone l'amministrazione giudiziaria a norma degli articoli 592 e seguenti, oppure pronuncia nuova ordinanza ai sensi dell'articolo 576 perché si proceda a incanto, sempre che ritenga che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568». Su cui meglio nel prosieguo.

[7] Riservata al Giudice.

2. La vendita telematica a seguito della riforma 2016 e la residualità della modalità tradizionale

Successivamente, con la riforma del 2016[8] si è stabilito che la modalità fisiologica di espletamento delle operazioni di vendita sia quella telematica.
Il quarto comma dell'art. 569 c.p.c., nella formulazione da allora vigente, precisa: «Con la stessa ordinanza, il Giudice stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-*ter* delle disposizioni per l'attuazione del presente codice».

L'art. 161-*ter* disp. att. c.p.c. (Vendite con modalità telematiche), rinvia a regole tecnico-operative stabilite da decreto del Ministero della giustizia per lo svolgimento della vendita di beni mobili e immobili mediante gara telematica «nel rispetto dei principi di competitività, trasparenza, semplificazione, efficacia, sicurezza, esattezza e regolarità delle procedure telematiche»[9].

Il decreto ministeriale di riferimento è il decreto 26 febbraio 2015, n. 32 "Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche nei casi previsti dal codice di procedura civile, ai sensi dell'articolo 161-*ter* delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile", che prevede e regola tre tipi di vendita telematica[10]:

---

[8] Nella formulazione introdotta nel 2015 l'art. 569, comma 4, c.p.c. prevedeva che «Con la stessa ordinanza, il Giudice può stabilire che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche». Il d.l. 3 maggio 2016, n. 59 convertito con modificazioni dalla l. 30 giugno 2016, n. 119 ha previsto le modalità telematiche come fisiologiche riformulando come nel testo.

[9] Specificando al secondo comma che «con successivi decreti le regole tecnico-operative di cui al primo comma sono adeguate all'evoluzione scientifica e tecnologica. Se occorre, le medesime regole tecnico-operative sono integrate al fine di assicurare un agevole collegamento tra il portale delle vendite pubbliche e i portali dei gestori delle vendite telematiche».

[10] Il cui articolo 1 stabilisce le definizioni come segue: «Ai fini del presente decreto si intende per: a) "operazioni di vendita telematica": le attività compiute tra il momento della connessione degli offerenti al portale del gestore della vendita telematica e l'aggiudicazione o l'individuazione del migliore offerente;

– la vendita telematica sincrona (modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti),
– la vendita telematica asincrona (modalità di svolgimento delle vendite mobiliari senza incanto o tramite commissionario o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura),
– la vendita telematica mista, che è sia analogica che telematica sincrona (modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparendo innanzi al Giudice o al referente della procedura)[11],

b) "gestore della vendita telematica": il soggetto costituito in forma societaria autorizzato dal Giudice a gestire la vendita telematica;
c) "referente della procedura": la persona fisica incaricata dal Giudice che procede alle operazioni di vendita;
d) "offerta per la vendita telematica": l'offerta d'acquisto di beni mobili o immobili nella vendita telematica senza incanto o tramite commissionario ovvero la domanda di partecipazione alla vendita telematica all'incanto dei medesimi beni;
e) "rilancio": l'offerta in aumento nella gara relativa alla vendita con e senza incanto o tramite commissionario;
f) "vendita sincrona telematica": modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti;
g) "vendita sincrona mista": modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparendo innanzi al Giudice o al referente della procedura;
h) "vendita asincrona": modalità di svolgimento delle vendite mobiliari senza incanto o tramite commissionario o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura;[…]
n) "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica": la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente, a norma dell'articolo 13;
o) "portale del gestore": il sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete Internet ed al Giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete Internet o servizi telematici del Ministero;[…]».

[11] Sulla vendita sincrona mista si rinvia alle riflessioni di M. BLASONE, *Un portafoglio digitale*

rinviando[12] a specifiche tecniche che, ai sensi del suo stesso art. 26, sono stabilite dal Responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero e vengono rese disponibili mediante pubblicazione nell'area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.
Tali specifiche tecniche ("Specifiche tecniche previste dall'art.26 del decreto del ministro della giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche nei casi previsti dal codice di procedura civile, ai sensi dell'articolo 161-*ter* delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile del Ministero della giustizia, Dipartimento dell'organizzazione giudiziaria, del personale e dei servizi Direzione generale per i sistemi informativi automatizzati") risultano, infatti, pubblicate sul sito pst.giustizia.it e pvp.giustizia.it[13].

Resta la possibilità che il Giudice disponga la vendita in modalità tradizionale analogica, con provvedimento motivato, quando le modalità telematiche siano pregiudizievoli «per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura» (art. 569, comma 4, c.p.c.).

Alla luce di tali prescrizioni:
– in alcuni distretti viene disposta la vendita esclusivamente telematica, sincrona o asincrona[14], ed esclusa quella analogica (o mista);
– in altri nel disporre la vendita esclusivamente telematica, il Giudice si riserva di disporre la modalità analogica o telematica mista in casi eccezionali (laddove ricorrano concreti elementi che facciano ritenere che essa possa favorire la presentazione di maggiori offerte) che il professionista delegato dovrà rappresenterà al Giudice dell'esecuzione, ferma restando la competenza esclusiva del Giudice a disporla[15];

---

per le aste telematiche, su *ilCaso.it* del 29 maggio 2024, in riferimento al nuovo *EuDIWallet* (portafoglio europeo di identità digitale) di cui al regolamento europeo n. 1183/2024 (c.d. eIDAS 2) dell'11 aprile 2024 che modifica il regolamento europeo n. 910/2014 in merito all'istituzione di un'identità digitale europea: «[…] Gli effetti del nuovo portafoglio digitale europeo sulle aste telematiche saranno inevitabilmente molteplici e, si ritiene, tutti positivi».

[12] Nei suoi artt. 7, 9, 12, 13 e 14.

[13] In senso critico quanto al rinvio alle specifiche tecniche per la regolamentazione degli aspetti procedimentali della vendita si v. E. FABIANI, *La vendita forzata immobiliare telematica*, Studio CNN 19/2918/E, in *Studi e materiali*, 2018, 181, par. 4 e 7 ss.

[14] Sincrona presso il Tribunale di Firenze, asincrona presso i Tribunali di Roma, Napoli, Milano.

[15] Ordnanza di Pisa: «La vendita telematica mista (ossia sia analogico-cartaceo che digitale) può essere prevista solo in casi eccezionali, laddove ricorrano concreti elementi che facciano ritenere

– in altri distretti ancora, si adotta lo schema della vendita telematica sincrona mista[16] che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico e, solo in alcuni casi, nella medesima delega se ne danno le motivazioni (per ragioni di opportunità, per favorire la gradualità nell'abbandono delle vendite tradizionali e avvicinare a poco a poco l'utenza alle vendite telematiche)[17], in quanto a ben vedere la modalità telematica sincrona mista resta una modalità telematica espressamente prevista e regolamentata dal d.m. n. 32 del 2015 a cui l'art 161-*ter* disp. att. c.p.c. rinvia;
– in altri distretti, infine, si continuano ad adottare le modalità tradizionali, con apposita motivazione contenuta in ciascun provvedimento[18].

3. Premessa espositiva

Il presente capitolo si propone di esaminare le attività che il professionista delegato si trova a svolgere in occasione dell'esperimento di vendita fissato, secondo un criterio cronologico, evidenziando le possibili criticità e senza

che essa può favorire la presentazione di maggiori offerte. Il professionista Delegato rappresenterà al GE i predetti elementi, il quale stabilirà se autorizzare il ricorso alla vendita mista»..

[16] Ordinanza di Verona: «ritenuto di dover disporre la vendita sincrona mista dei beni immobili sotto indicati, con delega delle operazioni di vendita *ex* art. 591-*bis* e 569 c.p.c.». Ordinanza di Mantova, ordinanza di Vibo Valentia, ordinanza Genova.

[17] Ordinanza di Mantova: «ritenuto che in questo primo periodo sia opportuno favorire una gradualità nell'abbandono delle vendite tradizionali e avvicinare a poco a poco l'utenza alle vendite telematiche per cui tra le modalità di vendite previste dal d.m. n. 32 del 2015 si reputa di adottare il modello della vendita sincrona mista previsto dall'art. 21, che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico e dispone lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematiche e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato». Ordinanza di Vibo Valentia con sintetico inciso: «osservato che non sussistono elementi per ritenere che le modalità telematiche, come di seguito disposte, siano pregiudizievoli per gli interessi dei creditori».

[18] Ordinanza di Bologna: «Ritenuto che la predisposizione delle attività liquidative endoprocedurali con modalità telematiche, in ossequio al disposto dell'art. 569 comma 4 e all'art. 161-*ter* disp. att. c.p.c. non essendo stato ancora individuato il gestore delle vendite telematiche attraverso un procedimento ad evidenza pubblica in fase di elaborazione, al momento può essere di pregiudizievole agli interessi dei creditori ed alla sollecita definizione della procedura; ritenuto che, in attesa del bando e salva la possibilità di nuove direttive da parte del Ministero, la nomina a pioggia di tutti i gestori che hanno fatto pervenire all'Ufficio la loro disponibilità sarebbe del tutto disfunzionale rispetto alla fase della vendita, in considerazione della confusione che si verrebbe a creare nel mercato di riferimento e della difficoltà dell' Ufficio, in tutte le sue componenti, di tenere i rapporti con diversi gestori».

pretesa di indicare soluzioni ove non sussistano orientamenti consolidati e manchino istruzioni da parte del Giudice delegante.
Nella prima parte si andranno a descrivere le c.d. attività preliminari alla vendita, nella seconda le attività da svolgere nell'ora e nel giorno fissati per la vendita e nella terza parte, conclusiva, gli adempimenti successivi all'esperimento fissato, a seconda del suo esito.

I
Le attività preliminari alla vendita

L'attività preparatoria e preliminare alla vendita per così dire fisiologica che il delegato sarà tenuto a compiere in vista della data fissata per la vendita consiste nelle seguenti attività[19]:
– l'accreditamento presso il gestore della vendita telematica (quando la vendita non sia stata disposta in modalità analogica),
– il controllo della regolarità delle comunicazioni e delle pubblicità effettuate,
– la ricezione del deposito di eventuali buste (o istanze di partecipazione) in modalità cartacea[20] (se previste le forme analogiche pure o miste),

– la disponibilità a fornire eventuali informazioni agli interessati,
– gli eventuali altri controlli previsti in ordinanza di delega prima dello svolgimento dell'apertura buste e della gara.

4. L'accreditamento del delegato presso il gestore della vendita telematica

Abbiamo già visto (nel capitolo V) che il professionista delegato, una volta ricevuta la delega, dovrà, innanzitutto, inoltrare il provvedimento che contiene la propria nomina e quella del gestore, a quest'ultimo, chiedendogli il reinoltro della dichiarazione di accettazione e di assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 10 d.m. n. 32 del 2015, comma 2[21].

[19] Salvo sempre una diversa indicazione del Giudice dell'esecuzione.
[20] Nella modalità di vendita tradizionale e nella telematica mista il delegato riceve le offerte in busta chiusa nella vendita senza incanto e le istanze di partecipazione in quella con incanto.
[21] «2. Il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, o un suo procuratore, sottoscrive una dichiarazione dalla quale risulti che il gestore non si trova in conflitto d'interesse con la procedura. La dichiarazione è portata a conoscenza del Giudice al momento dell'accettazione dell'incarico».

Il delegato dovrà anche "accreditarsi", ovvero registrarsi e creare un account, presso il gestore della vendita telematica, per poter accedere alla piattaforma il giorno dell'asta all'ora indicata e svolgere le relative operazioni di vendita, ovvero:
– apertura delle buste telematiche e/o cartacee/analogiche alla presenza degli offerenti (che compariranno avanti al delegato[22] o saranno collegati online da remoto[23]) e nel caso di offerte cartacee anche loro caricamento sulla medesima piattaforma;
– controllo delle offerte e dichiarazione di loro regolarità e ammissibilità o meno a partecipare all'eventuale gara;
– eventuale indizione della gara;
– deliberazioni in esito all'individuazione dell'unica o della miglior offerta, ovvero, in alternativa:
• aggiudicazione a favore dell'offerente che ha proposto l'unica o la miglior offerta,
• assegnazione al creditore istante,
• fissazione di una nuova vendita laddove ne ricorrano i presupposti[24],
dando poi conto dell'esito dell'esperimento di vendita sulla piattaforma del gestore della vendita[25].

Le operazioni preliminari allo svolgimento della gara dal punto di vista telematico possono essere parzialmente diverse da gestore a gestore.
In alcuni casi ad esempio è richiesta la preventiva indicazione per ciascuna procedura e/o per ciascun esperimento di vendita dei dati di fatturazione del servizio.
A seconda dei casi e di quanto stabilito in ordinanza di delega, il professionista delegato provvederà solo ad indicare i dati di fatturazione o anche al versamento di quanto dovuto e fatturato con prelievo dal fondo spese eventualmente disposto.

Di solito i gestori hanno offerte economiche piuttosto differenziate per la gestione delle aste telematiche che vanno, da un importo fisso per un certo numero di esperimenti, indipendentemente dal numero dei lotti, a un importo

[22] Se offerenti analogici.
[23] Se offerenti telematici.
[24] Secondo i criteri e gli orientamenti interpretativi di cui di seguito.
[25] Solitamente si ha, quanto meno, l'alternativa "Aggiudicato/Non Aggiudicato".

fisso per ciascun lotto e per ciascun esperimento o per ciascun lotto per un certo numero di esperimenti.

Siccome la scelta del gestore della vendita telematica da parte dell'ufficio (del Giudice dell'esecuzione) dovrebbe aver tenuto conto delle diverse offerte economiche, è bene che il delegato sia al corrente delle tariffe proposte e, in particolare nel caso in cui il gestore offra più opzioni, segua le eventuali istruzioni dell'ufficio.
Se non vi sia chiara indicazione da parte del Giudice o dell'ufficio, si ritiene che il professionista possa anche effettuare la scelta tra i pacchetti offerti (salvo disaccordo del creditore procedente), relazionandone al Giudice nel primo rapporto riepilogativo successivo[26].

5. Il controllo della regolarità delle comunicazioni e della pubblicità effettuate

Anche se non espressamente previsto in ordinanza di delega, il controllo della regolarità delle comunicazioni e delle pubblicità effettuate[27] è insito nella delega delle operazioni di vendita al professionista, in quanto riguarda la procedibilità delle operazioni stesse.

Come noto il vizio o l'omissione di anche una sola delle pubblicità prescritte (a prescindere che si tratti di pubblicità obbligatorie o facoltative) determina la nullità della vendita[28], quando non anche la sua estinzione *ex* art. 631-*bis*

[26] Si precisa anche che ai sensi dell'art. 8 comma 3, del d.m. n. 32 del 2015: «I gestori della vendita telematica si dotano di un manuale operativo dei servizi, in cui vengono descritti le modalità di esecuzione dei servizi, nonché i prezzi praticati con indicazione di eventuali differenziazioni per distretto o circondario. Le modalità di esecuzione dei servizi e i relativi prezzi dovranno essere pubblicati sui siti dei gestori delle vendite telematiche». In materia v. anche *Linee Guida del CSM*: Pratica num. 533/VV/2020. *Buone prassi nel settore delle esecuzioni – Aggiornamento Linee guida* (delibera 6 dicembre 2021).
[27] Della loro regolarità e tempestività.
[28] Cass., 7 maggio 2015, n. 9255, esauriente sul punto, e alla cui lettura si rinvia, sottolinea come le prescrizioni contenute nell'ordinanza di vendita, una volta determinate dal Giudice dell'esecuzione, siano inderogabili, in quanto dettate a tutela della trasparenza della vendita e, quindi, anche nell'interesse dei terzi oltre che delle parti. La pronuncia richiama il precedente delle sezioni unite sul principio della parità di trattamento tra offerenti come tutela dell'affidamento della platea indifferenziata di tutti i potenziali partecipanti alla gara.

c.p.c.(nel caso di omessa pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche per colpa imputabile al creditore)[29].

Alcune ordinanze[30] o istruzioni dettagliano questo controllo (in maniera più o meno articolata) prevedendo che il delegato provveda:
– a scaricare dalla sua area riservata sul Portale delle Vendite Pubbliche, il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet di pubblicità ad esso collegati[31] (che il Portale in effetti mette a disposizione) e/o
– ad acquisire, entro la data fissata per la vendita, la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità commerciale *ex* art. 490, comma 3, c.p.c., ovvero gli altri tipi di pubblicità complementare eventualmente disposti[32].

In ogni caso il controllo deve essere, comunque, effettuato; opportunamente attestato nel successivo verbale delle operazioni di vendita e solitamente documentato mediante deposito nel fascicolo processuale, contestuale o meno al riepilogo successivo alla vendita[33].

6. La ricezione del deposito di eventuali buste contenenti offerte di acquisto (o domande di partecipazione)

L'attività di ricezione delle buste contenenti l'offerta può riguardare il professionista delegato nel solo caso di deposito di offerta in modalità cartacea,

[29] Si rinvia per l'esame delle varie ipotesi a E. GASBARRINI, *Pubblicità e Portale delle Vendite Pubbliche*, Studio CNN 21-2018/E, in *Studi e materiali*, 2018, 247 ss. e in *www.notariato.it*; ID., *Pubblicità delle vendite pubbliche e delega delle operazioni*, in *Riv. es. forz.*, 2018, 3, 498 ss, e 4, 742 ss.
[30] Ordinanza di Napoli e ordinanza di Mantova.
[31] Ovvero quei siti che vengono inseriti nell'annuncio caricato sul portale delle vendite pubbliche.
[32] Non sembra sussistere l'obbligo di documentare la pubblicità sugli appositi siti internet (di cui all'art. 490 c.p.c. e 173-*ter* disp. att. c.p.c.), necessariamente tramite la certificazione rilasciata dal portale delle vendite pubbliche. Sul punto si può ritenere che la documentazione attestante l'avvenuta pubblicazione possa anche essere quella rilasciata dagli stessi gestori/editori o possa anche consistere nella stampa della pagina web con indicazione della data.
[33] In alcuni Tribunali si danno indicazioni specifiche su questa documentazione nel caso di aggiudicazione (ad esempio nelle istruzioni circolarizzate a Verona, ma anche nel *Vademecum* di Torino) disponendo che la prova delle pubblicità sia depositata con la minuta del decreto di trasferimento. In altri casi si precisa che sia depositata (a volte entro un certo numero di giorni) unitamente al verbale e al relativo riepilogo. V. ordinanza di Firenze.

quindi nei soli casi in cui sia stata disposta la vendita in modalità tradizionale o telematica mista.

6.1. Il deposito dell'offerta analogica in modalità cartacea

È disciplinato[34] dall'art. 571, ultimo comma, c.p.c. secondo cui: «L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-*bis* e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti».

Qui basti ricordare che:
– quanto al luogo, nella previsione normativa dovrebbe essere determinato in ordinanza di delega dal Giudice ed è di solito indicato come lo studio del professionista[35], ma talvolta il Giudice ne demanda l'indicazione allo stesso delegato (se del caso con precisazione che debba trovarsi in un certo ambito territoriale);
– quanto al termine, è quello previsto dall'art. 569, comma 3, c.p.c., ovvero ricompreso tra i 90 e i 120 gg (in relazione alla prima vendita) e dall'art. 591, comma 2, c.p.c. ovvero ricompreso tra i 60 e i 90 gg. (per i successivi eventuali rinvii della vendita), in ogni caso fissato il giorno prima della data della vendita;
– quanto alle modalità di deposito, testualmente l'art. 571, comma 3, c.p.c., prescrive che:
• l'offerta deve essere depositata in busta chiusa;
• se è stabilito che la cauzione sia da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta;
• è onere del delegato (nella sua attività sostituiva del cancelliere) annotare sulla busta chiusa presentata (oltre che il nome, previa identificazione, di chi

[34] Nella formulazione introdotta con la riforma del 2005.
[35] Ma in taluni Tribunali è un luogo unico per tutti i professionisti messo a disposizione all'interno del medesimo Tribunale (Bologna). Si ritiene che il luogo indicato nell'ordinanza di delega deve essere rispettato dal professionista a pena anche di revoca della delega. Laddove la determinazione ne sia rimessa al delegato, lo stesso potrà anche stabilire un luogo per il deposito delle offerte e altro per lo svolgimento della gara.

provvede al deposito) solo il giorno della vendita e il nome del delegato (ma non il n. di procedura e il lotto).

Si tratta del principio di segretezza delle offerte[36], in rispetto del quale è anche stabilito che le buste siano aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

Il professionista delegato[37], pertanto, nel caso in cui sia previsto il deposito di offerte cartacee:
– si metterà a disposizione per la loro ricezione (offrendo luogo e tempi adeguati in conformità alla delega);
– provvederà all'identificazione del soggetto che materialmente provvede al deposito;

[36] La prescrizione è vigente sebbene la sua *ratio* appaia in parte superata dall'avvento delle modalità telematiche. Quando introdotta sembrava volta ad evitare tattiche o strategie di attendismo da parte di chi (interessato all'acquisto) volesse comprare al ribasso e riuscisse o comunque cercasse di sapere se erano già state presentate offerte per quella determinata procedura, ma oggi, laddove sia possibile presentare offerta telematica questo pericolo non è più attuale, perché nessuno (né il delegato né il gestore della vendita) può mai sapere, prima del giorno dell'asta (e il termine di scadenza del deposito delle offerte è sempre il giorno prima), se siano state già depositate offerte telematiche e l'offerente non ha alcun modo (lecito o non lecito) di conoscere (in anticipo e nell'imminenza dello scadere del termine) se per quell'esperimento di vendita siano già state presentate offerte. La previsione ha, poi e comunque, un limite intrinseco nel presupporre che siano posti in vendita avanti a quel professionista e in quel giorno più lotti (in unica procedura o in più procedure), circostanza che potrebbe non essere di fatto realizzabile se il professionista non ha ricevuto più deleghe (o più lotti) o le stesse si trovino in fasi procedimentali diverse.

[37] Nel senso che l'attività possa essere demandata a soggetti da lui delegati sotto la propria responsabilità A. CRIVELLI, *La disciplina dell'offerta e dell'istanza di assegnazione nell'era della telematica*, in *www.inexecutivis*, aggiornato al 25 luglio 2022: «Tuttavia va osservato che l'art. 571, comma 5, c.p.c., prevede che l'offerta venga depositata in busta chiusa e che "a cura" del cancelliere ricevente vengano apposte le annotazioni ivi previste. Ciò può far ritenere che non sia necessariamente il cancelliere stesso a dover ricevere personalmente la busta, ma che essa possa essere ricevuta da altri da lui delegati sotto la sua responsabilità. È chiaro che si tratta di un'interpretazione piuttosto al limite, ma è altrettanto evidente che pretendere che il delegato sia a disposizione per un lungo periodo di tempo nel proprio studio a ricevere le buste oppure offrire agli interessati un orario troppo ristretto per il deposito delle medesime, ciò appare nel primo caso di difficile realizzazione e nel secondo controproducente per la funzionalità della procedura. Se dunque egli, sotto la propria responsabilità, ed adottando le cautele magari previste nella stessa ordinanza per fornire il massimo di certezza e garanzia nelle modalità di ricezione dell'offerta, deleghi a ciò un soggetto – preferibilmente strutturato ed istituzionalizzato – non dovrebbero esserci soverchi ostacoli nell'ammettere la legittimità di tale prassi, che vede altrimenti quale unica alternativa percorribile il deposito di tutte le buste presso la cancelleria, con aggravio per la stessa».

– effettuerà le annotazioni prescritte sulla busta chiusa presentata (nome del presentatore, data della vendita e nome del professionista);
– rilascerà idonea ricevuta al presentatore.
In proposito segnaliamo che, in considerazione della possibile necessità di determinare l'offerta presentata per prima[38] può essere importante segnare anche l'orario di ricezione dell'offerta (sulla ricevuta rilasciata al presentatore se non anche sulla medesima busta).

6.2. Il deposito dell'offerta telematica

È disciplinato dal d.m. n. 32 del 2015 e dalle specifiche tecniche cui lo stesso rinvia, ma resta il dato normativo della fonte primaria costituita dal codice cui fare comunque costante riferimento[39].
Secondo l'art. 12 del d.m. n. 32 del 2015 ("Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati") l'offerta per la vendita telematica deve contenere una serie di elementi (su cui si tornerà nel prosieguo) ed è redatta e cifrata mediante un *software* realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del decreto[40].
Il *software* è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica gran parte dei dati che l'offerta stessa deve contenere (i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g))[41].

[38] L'art. 573, comma 3 c.p.c. prevede che: «Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa». In alcune ordinanze se ne reitera il contenuto o lo si modula per il caso di offerte di stesso prezzo e mancata adesione degli offerenti alla gara prevedendo tra i vari criteri, sussidiariamente rispetto agli altri, anche il criterio del momento del deposito.
[39] E. FABIANI, *La vendita forzata immobiliare telematica*, cit., 181 ss., par. 4 e par. 7.2, 7.3.
[40] Le specifiche tecniche previste dall'art. 26 del decreto del ministro della giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche nei casi previsti dal codice di procedura civile, ai sensi dell'articolo 161-*ter* delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile, sono pubblicate sul portale PST giustizia.
[41] Si tratta del *format* ministeriale messo a disposizione dal Ministero accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche.

Al momento, non essendo possibile utilizzare la particolare casella di posta elettronica per la vendita telematica di cui all'art. 12, comma 1, lett. n) e all'art. 13 e non essendo stata ancora implementata l'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici, in cui iscrivere i Gestori che possano provvedere al rilascio delle credenziali (e alla relativa attestazione), in conformità a quanto previsto[42], l'offerta deve sempre essere sottoscritta con firma digitale e può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n).
I documenti sono allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi, e sono anche essi cifrati.

Ai sensi dell'art. 14 del d.m. n. 32 del 2015 l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

In sintesi nel caso di offerte telematiche:
– l'offerta è gestita dal Ministero mediante strumenti tecnici informatici collegati al Portale delle Vendite Pubbliche (cui i portali dei gestori delle vendite rinviano);
– il deposito si concretizza nell'invio di una determinata PEC[43] ad un determinato indirizzo ministeriale dei file criptati generati nel caricamento dell'offerta;
– l'offerta è decifrata automaticamente dal sistema ministeriale e inoltrata al Gestore della Vendita telematica non prima di 180 minuti e non oltre 120 minuti prima dell'ora e della data fissata dalla vendita[44] (e dal gestore successivamente messa a disposizione del professionista delegato che è definito il "referente della procedura"), il giorno e nell'ora fissati.

Non è prevista, pertanto, un'attività del delegato in merito alla ricezione delle buste telematiche, ma solo attività successive alla loro messa a disposizione da parte del gestore della vendita ovvero quelle di apertura e controllo il giorno e nell'ora fissati per la vendita.

---

[42] Si rinvia a quanto previsto a pagina 126 delle Specifiche Tecniche di cui all'art. 26 del d.m. n. 32 del 2015 (3.1 Iscrizione nell'area pubblica dei gestori di casella PEC per la vendita telematica).
[43] All'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@giustiziacert.it
[44] Art. 14, comma 2, del d.m. n. 32 del 2015: «L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita».

6.3. Il deposito dell'offerta e/o della cauzione in modalità telematica nella vendita analogica

Per completezza occorre precisare che, ai sensi dell'art. 173-*quinquies* disp. att. c.p.c. ancora vigente, il Giudice può anche autorizzare:
– il deposito dell'offerta nella vendita analogica (ovvero da parte dell'offerente che parteciperà in presenza alla eventuale gara) anche a mezzo di posta elettronica certificata;
– la prestazione della cauzione ai sensi degli articoli 571, 579, 580 e 584 c.p.c. mediante sistemi telematici di pagamento ovvero con carte di debito, di credito o prepagate o con altri mezzi di pagamento disponibili nei circuiti bancario e postale.

Si tratta di una fattispecie particolare, introdotta in un momento di transizione verso le vendite telematiche e consistente nell'autorizzazione a presentare l'offerta mediante invio telematico e/o a depositare la cauzione mediante modalità bancarie diverse dall'assegno circolare, anch'esse dematerializzate, per partecipare successivamente ad una vendita destinata, però, a svolgersi in presenza, cioè in modalità tradizionale analogica.

Tali modalità di presentazione dell'offerta sono ammissibili solo laddove espressamente previste[45] e l'art. 173-*quinquies* disp. att. c.p.c. è la norma di riferimento nei Tribunali in cui si ammette il deposito della cauzione a mezzo bonifico anche in caso di offerta in modalità cartacea (in busta chiusa)[46].

7. Informazioni agli interessati (sulle modalità di vendita o sugli oneri di trasferimento) e diritto di visita

Il successo della vendita forzata risiede, tra l'altro, nella sua trasparenza (che dipende dal grado di completezza delle informazioni a disposizione e ne qualifica la competitività).

Le informazioni in merito al bene, alle sue caratteristiche e consistenza e al suo stato di occupazione ed eventuale liberazione, sono prevalentemente date dal custode, mentre al delegato (in quanto tale) potrebbero essere chiesti

[45] A.M. SOLDI, *La vendita delegata dopo le ultime riforme*, cit, par. 6.3.
[46] Tribunale di Bologna ad esempio.

chiarimenti sul deposito offerte e sui successivi costi di trasferimento in caso di aggiudicazione.

Quanto allo stato di fatto dei beni posti in vendita e al suo aggiornamento, in considerazione del particolare regime della vendita forzata (assenza della garanzia per vizi), alcuni modelli di avviso di vendita o ordinanze onerano espressamente l'interessato all'acquisto di verificarne la corrispondenza alla descrizione e documentazione in atti, mediante visita dei beni tramite custode[47] e, in taluni casi, viene anche richiesta un'apposita dichiarazione da allegare all'offerta in tal senso.

L'attività relativa alla visione dei beni spetta, infatti, al custode (e al professionista delegato solo quando le due figure coincidano nel medesimo soggetto) e la sua disciplina è centrale e determinante per la competitività della vendita e ne rafforza la stabilità.
L'eventuale indisponibilità o mancanza di collaborazione alle visite da parte del debitore occupante è, infatti, motivo di liberazione anticipata dei beni.

Per gli stessi motivi, il professionista delegato, nel caso emerga che il custode non abbia potuto effettuare del tutto le visite o non abbia potuto effettuarle per alcuni degli interessati all'acquisto[48], deve sempre riferirne al Giudice dell'esecuzione (anche se non lo abbia già fatto il custode) per essere autorizzato, se del caso, a rifissare la vendita in altra data[49] per consentire le visite.

8. Gli eventuali altri controlli disposti in ordinanza di delega (ispezioni ipotecarie e visura camerale)

Alcune ordinanze prevedono specifiche attività da svolgersi il giorno della vendita prima delle relative operazioni[50]:

---

[47] Modello avviso Verona: «È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità».
[48] Ci riferiamo ai casi particolari in cui l'offerente abbia inoltrato tempestivamente la sua richiesta, ma per i più svariati motivi non sia stato possibile effettuare le visite.
[49] Di seguito si illustrano brevemente anche le tesi secondo cui, solo se previsto in ordinanza di delega (o anche se non è previsto), il delegato possa applicare l'art. 572, comma 3, c.p.c. ovvero valutare la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. Diversamente, il professionista può depositare istanza al Giudice per essere autorizzato al rinvio in ipotesi allo stesso prezzo.
[50] Altre invece prevedono le medesime attività ma solo in sede di rifissazione della vendita (come

– l'aggiornamento delle visure ipotecarie e catastali per verificare se sull'immobile vi siano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli e/o modifiche catastali e/o dello stato dei luoghi[51];
– una visura camerale della parte debitrice per verificare se siano state iscritte domande di accesso a una delle procedure di regolazione della crisi o dell'insolvenza e alla liquidazione giudiziale con istanza di adozione di misure protettive[52].

L'emersione in occasione di questi controlli di elementi ostativi alla vendita o, comunque, problematici in quanto non pubblicizzati e non conosciuti in precedenza, comporterà la necessità di rivolgersi al proprio Giudice prima di procedere con le operazioni di vendita[53].

Visto, però, che molte ordinanze di delega prevedono espressamente che in nessun caso il professionista delegato possa sospendere le operazioni di vendita, in mancanza di apposito provvedimento del Giudice, qualora prima dello svolgimento dell'esperimento di vendita siano emerse circostanze ostative o problematiche rispetto alla vendita e il professionista non abbia avuto modo di ricevere istruzioni dal proprio Giudice, si suggerisce al delegato:

– di rendere formalmente edotti i presenti (in senso fisico o telematico) della nuova circostanza e procedere comunque alle operazioni di vendita, riservandosi di riferire immediatamente al Giudice in esito all'esperimento, per gli eventuali provvedimenti opportuni
oppure, se si ritenga che, ne ricorrano i presupposti,
– di rinviare l'esperimento di vendita ai sensi dell'art. 161-*bis* disp. att.c.p.c., sempre relazionandone tempestivamente al Giudice[54].

l'ordinanza di Verona in relazione alle ispezioni ipotecarie).

[51] Così l'ordinanza di Milano.

[52] Così l'ordinanza di Milano.

[53] In tal senso conclude l'ordinanza di Milano: «In caso di esito positivo di detti controlli informerà con urgenza il GE».

[54] Art. 161-*bis* disp. att. «Il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 del codice». Su cui meglio nel prosieguo.

II
Le attività da svolgere nell'ora e nel giorno fissati per la vendita

Abbiamo già visto che l'art. 569 c.p.c. prevede la fissazione dell'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573 c.p.c. al giorno successivo alla scadenza del termine di presentazione delle offerte (termine compreso tra i 90 e i 120 giorni dalla sua indizione per il primo esperimento di vendita).

Le attività da compiere nell'ora e nel giorno fissati sono descritte negli artt. 571 ss. per la vendita senza incanto, nell'art. 579 ss. per quella con incanto, come richiamati ed integrati dall'art. 591-*bis* c.p.c., nonché dagli artt. 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 del d.m. n. 32 del 2015 in caso di svolgimento della vendita in modalità telematica, oltre che dalle indicazioni di dettaglio eventualmente contenute nella singola ordinanza di delega.

Quanto al concetto di udienza, anche prima della riforma del 2005 e del nuovo art. 631 c.p.c., la Cassazione aveva distinto tra udienza come luogo delle operazioni di vendita e l'udienza vera e propria nell'ambito di sviluppo del processo, ritenendo che le regole procedimentali che disciplinano le operazioni di vendita fossero in parte diverse da quelle che regolano le udienze in generale (con particolare riguardo alla necessaria comparizione delle parti costituite ad esempio)[55].

[55] Mentre in precedenza altro orientamento applicava anche all'udienza in cui veniva celebrato l'incanto l'art. 631 c.p.c., per cui in assenza del creditore munito di titolo o del debitore la vendita era considerata nulla (Cass. sez. III, 16 giugno 1988, n. 4101 tra le altre). È, poi, intervenuta Cass. n. 11178/1995, esprimendo un concetto successivamente normativizzato nel vigente art. 631 c.p.c. V. Cass., sez. un., 29 luglio 2013, n. 18185 massimata: «In tema di espropriazione forzata immobiliare, l'assenza del creditore procedente e dei creditori intervenuti all'udienza di vendita con incanto non impedisce né invalida lo svolgimento delle attività del Giudice dell'esecuzione o del professionista da questo delegato». V. E. FABIANI, *Espropriazione forzata immobiliare delegata a notaio e mancata comparizione delle parti alla c.d. "udienza" di vendita all'incanto*, Studio CNN n. 4114 del 29 ottobre 2002, in *Studi e materiali*, 2003, 111 ss. e ID., *Brevi note sul comportamento da tenersi da parte del notaio delegato ove il giorno fissato per la vendita all'incanto dell'immobile espropriato non compaiano il creditore procedente e/o altro creditore munito di titolo esecutivo*, in *Studi e materiali*, 2005, 970 ss. In riferimento alla perfetta corrispondenza strutturale e funzionale tra le udienze di comparizioni avanti al Giudice e le comparizioni avanti al delegato vedi *Vademecum* Torino, par. 5.1: «In altri termini, il professionista delegato assorbe e unifica nella sua figura: a) le attività, a contenuto più o meno latamente decisorio, altrimenti spettanti al Giudice; b) le attività d'ordine e di verbalizzazione che spettano al cancelliere e al personale di cancelleria. Da tali elementi testuali può chiaramente

Nella vendita senza incanto le attività che il professionista delegato deve svolgere e verbalizzare sono:
– l'apertura delle buste (cartacee o telematiche);
– il controllo di regolarità delle offerte;
– l'ammissione o esclusione degli offerenti;
– l'eventuale svolgimento della gara;
in esito alle possibili circostanze di fatto e relative deliberazioni, in alternativa:
– l'aggiudicazione al miglior offerente
– l'assegnazione al creditore istante
– la rifissazione della vendita.

9. L'apertura delle buste cartacee di cui all'art. 571 c.p.c. e delle buste/offerte telematiche

La prima operazione che il delegato compirà nel luogo e nel giorno fissati per la vendita sarà, pertanto, l'apertura delle buste depositate e l'estrazione dei documenti in essa contenuti per l'esame e il controllo delle offerte.

L'ultimo periodo dell'art. 571 c.p.c. (scritto come già visto per disciplinare la vendita senza incanto non telematica)[56] descrive questa attività come da svolgere «alla presenza degli offerenti».

La presenza è materiale, cioè fisica, per gli offerenti c.d. analogici che si presenteranno nel luogo, all'ora e nel giorno fissato (nella vendita tradizionale o telematica mista); è virtuale, ovvero attraverso collegamento online da remoto, per quelli telematici[57].

---

evincersi che il procedimento avanti al delegato è stato strutturato, dal punto di vista procedurale, ricalcando il modello dell'espropriazione immobiliare davanti al GE, con una sostanziale analogia tra le attività dell'uno e dell'altro. In particolare, il generico richiamo alle operazioni di vendita implica che alle udienze di comparizione delle parti avanti al GE corrispondano, nella procedura delegata, delle "comparizioni" davanti al professionista che – pur non potendo essere definite vere e proprie "udienze" – ne mantengono comunque, nella sostanza, struttura e funzione».

[56] Formulata ben prima dell'avvento delle modalità di vendita telematiche.

[57] L'art. 18 del d.m. n. 32 del 2015 intitolato "Ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita" si limita specificare che «In sede di incanto o di deliberazione sull'offerta, a norma dell'articolo 572 del codice di procedura civile, il Giudice o il referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte dà inizio alle operazioni di vendita». Si rinvia al paragrafo 20 ss. quanto all'attività di verbalizzazione.

Si tratta di una prescrizione (come quella contenuta nello stesso articolo relativa anche alla segretezza dell'offerta)[58] volta a garantire la trasparenza delle operazioni di vendita, scritta in un momento in cui le offerte erano presentabili solo in modalità cartacea e che ben può essere applicata alle offerte telematiche; nel senso che le relative operazioni debbano svolgersi solo all'ora indicata[59], previo inoltro da parte del Gestore delle credenziali di accesso agli offerenti telematici che, mediante dette credenziali, potranno collegarsi ed assistere alle diverse operazioni da remoto[60].

Va, però, detto che se per le offerte cartacee, nel caso di vendita analogica o telematica mista, è abbastanza naturale procedere come descritto, per le offerte telematiche si registrano anche prassi del tutto diverse ovvero la richiesta/autorizzazione del Giudice al Gestore della Vendita, una volta che l'offerta è automaticamente decifrata tra i 180 e i 120 minuti prima della data della vendita, di metterla a disposizione del professionista delegato anche prima dell'ora fissata[61].

[58] «L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-*bis* e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte».

[59] Possiamo però aggiungere che questa previsione (come quella relativa alla busta chiusa e alle relative annotazioni) risultava dettata da una certa prudente diffidenza, nei confronti anche dell'eventuale delegato (come se l'apertura anticipata potesse interferire nella regolarità della gara) e che, anche per essa, quelle ragioni che l'avevano dettata risultano oggi sufficientemente soddisfatte dalla (anche solo possibile ed eventuale) presentazione di offerte telematiche della cui presentazione non è tecnicamente possibile essere avvertiti se non il solo giorno dell'asta in un momento in cui non possono più essere presentate offerte.

[60] Art. 16 d.m. n. 32 del 2015, Avviso di connessione: «1. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12, comma 1, lettera o).

2. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine di cui al comma 1, invia alla casella di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n), le credenziali per l'accesso al proprio portale».

[61] Che può anche assumere la veste di autorizzazione del Giudice al professionista ad acquisire dal gestore dell'asta telematica, prima dell'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, le offerte depositate telematicamente e la documentazione allegata (v. ordinanza Verona: «il professionista delegato è autorizzato, 120 minuti prima dell'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, ad acquisire dal gestore dell'asta telematica le offerte depositate telematicamente e la documentazione allegata»). In effetti l'impostazione base di tutte le piattaforme di vendita prevede la fisiologica decriptazione delle offerte telematiche non prima

Si tratta di una prassi che, sebbene non conforme alla previsione ancora vigente del codice, può agevolare di molto le operazioni di controllo delle offerte telematiche e dei documenti ad esse allegati anche mediante loro stampa[62], operazioni che possono risultano significativamente lunghe nel caso di plurime offerte telematiche e particolarmente disagevoli, laddove alla stessa ora e nella stessa data il delegato abbia fissato più vendite (anche questa prassi determinata dal rispetto del principio di segretezza delle offerte che potrebbe oggi ritenersi sufficientemente tutelato dalla modalità telematica in sè).

10. L'esame delle offerte

L'esame delle offerte è una delle attività più delicate tra quelle affidate al professionista, il cui esito di ammissibilità determina la possibilità per il terzo offerente di risultare poi aggiudicatario (in quanto unico offerente o in esito a gara tra gli offerenti) e il cui corretto esercizio garantisce la stabilità dell'aggiudicazione e della vendita.

Come noto, infatti, l'eventuale vizio dell'offerta non tempestivamente rilevato dal professionista, ma sollevato in termini da altri interessati, potrà determinare una dichiarazione di nullità dell'aggiudicazione con tutte le relative conseguenze processuali sull'efficiente e sollecito sviluppo della procedura esecutiva.

Se è vero che vi sono casi di irregolarità (ovvero di mancata corrispondenza dell'offerta presentata al modello legale di riferimento o alle prescrizioni contenute in ordinanza di delega) che non sollevano dubbi e per i quali l'interpretazione costante e prevalente è nel senso di escludere l'offerente dalle operazioni di vendita, è anche vero che in molti altri casi non è sempre chiaro se

---

dell'ora fissata, ma per alcune di esse questa impostazione può essere modificata ed è ciò che accade quando la decriptazione sia autorizzata dal Giudice dell'esecuzione prima della data e dell'ora fissata (tra i 180 e i 120 minuti prima).

[62] Pensiamo al controllo dell'identità tra presentatore e offerente, quando richiesta, al controllo di completezza dei documenti, all'allegazione della procura nel caso dei coofferenti o nel caso di offerta presentata da avvocato in nome e per conto di altro soggetto, alla qualifica di avvocato per l'offerta per sè o per persona da nominare, alla tempestività del deposito e, soprattutto, al controllo delle somme accreditate sul c.c. indicato, a titolo di cauzione. Per i cui versamenti talora le stesse ordinanze prevedono che l'accredito debba risultare entro una certa ora di un certo giorno, se del caso anticipato rispetto a quello fissata per l'esame delle offerte e la gara, quando il conto corrente del versamento sia gestito e controllato dal professionista delegato.

la difformità rispetto a quanto prescritto dalla legge o dal d.m. n. 32 del 2015 o dall'ordinanza di delega, rappresenti un vizio grave dell'offerta e non piuttosto una sua mera irregolarità, regolarizzabile anche successivamente[63].

Prima di segnalare i casi maggiormente problematici, sembra opportuno condividere alcune considerazione preliminari in merito alla disciplina positiva vigente.

10.1. Il contenuto dell'offerta nella vendita senza incanto

L'art. 571 c.p.c. per l'offerta in vendita senza incanto (nella sua formulazione ancora vigente, scritta prima dell'avvento della vendita telematica) prevede che:
– ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c.;
– l'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
– l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c. se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;
– l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere (ndr del professionista delegato) ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-*bis* e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte;
– se è stabilito che la cauzione sia da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta.

L'art. 12 del d.m. n. 32 del 2015 che disciplina l'offerta telematica, prevede che l'offerta debba contenere:

[63] Ne è un esempio tipizzato la mancanza di apposizione di bollo. B.I. TONELLI, *Recenti orientamenti giurisprudenziali sulla presentazione dell'offerta di acquisto nella vendita immobiliare, con particolare riferimento alle procedure telematiche*, in *www.diritto.it*, 2 febbraio 2019.

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale (con la specifica del codice sostitutivo di quello fiscale quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale) o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

10.2. Il problema dell'identità dell'offerente (telematico o analogico non comparso) nella vendita senza incanto

L'art. 591-*bis* c.p.c., in quella parte della sua formulazione che non ha subito modifiche negli anni ed è tutt'ora vigente, prevede che dal verbale debba risultare la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Quando nel 1998 è stato introdotto lo strumento della delega delle operazioni di vendita (a notaio) non si pose un vero e proprio problema di identificazione dell'offerente/aggiudicatario in quanto all'epoca la modalità di vendita in essere era quella con incanto e in modalità tradizionale.

Nella vendita con incanto (e in modalità analogica) la previsione di una domanda di partecipazione redatta secondo lo schema della documentazione

amministrativa (ovvero mediante firma della domanda di partecipazione e allegazione di documento di identità) trovava il superamento dei possibili problemi in merito alla necessità di un'identificazione "forte" dell'aggiudicatario nella necessaria presenza dell'interessato all'acquisto in occasione dell'udienza di vendita.
Colui che ha presentato la domanda di partecipazione nella vendita con incanto in modalità analogica deve, infatti, necessariamente essere presente nell'ora e nel giorno fissati per confermare personalmente (o a mezzo di procuratore munito di procura notarile) la propria offerta per l'acquisto e per partecipare all'incanto, il ché rende sempre possibile la sua identificazione "forte".

Tale meccanismo risultava (e risulta) perfettamente coerente con i principi che governano la circolazione dei beni immobili in ambito negoziale, secondo cui hanno accesso ai Registri immobiliari solo gli atti pubblici o le scritture private autenticate ovvero atti di trasferimento che presuppongono l'identificazione dei disponenti.

Con la diffusione fin dal 2005 dello strumento della vendita senza incanto, secondo cui l'offerta irrevocabile di acquisto può determinare un'aggiudicazione anche in caso di mancata comparizione dell'offerente all'udienza di vendita, e con la fisiologica obbligatorietà oggi dello strumento telematico per l'individuazione della miglior offerta, che può, quindi, avvenire a distanza da remoto, si è posto, invece, il problema dell'identificazione "forte" dell'offerente che poi risulti acquirente[64].

La questione della corretta identificazione è, altresì, presupposta anche dalla normativa antiriciclaggio[65] che di recente ha impattato sulle operazioni di vendita come si vedrà nel prosieguo.

---

[64] Non essendo richiesta l'identificazione "forte" (autentica in senso notarile) del presentatore e dell'offerente telematico (tutta consistente nella sola allegazione dei relativi documenti di identità, visto che non è possibile controllarne neppure la eventuale firma digitale) e non essendo neppure formalmente previsto che la PEC ordinaria utilizzata debba risultare dai pubblici registri, salvo particolari indicazioni di dettaglio date dal Giudice dell'esecuzione in ordinanza di delega, può di fatto non esserci alcuna garanzia sull'identità di chi materialmente presenta l'offerta telematica, di chi offre e conseguentemente di chi poi partecipa alla gara. Sull'identificazione debole prevista dal d.m. si veda anche E. FABIANI, *La vendita forzata immobiliare telematica*, cit., 181 ss., par. 4.4. Si vedano anche le osservazioni di A. CRIVELLI, *La disciplina dell'offerta e dell'istanza di assegnazione nell'era della telematica*, cit.

[65] La necessaria produzione della dichiarazione *ex* art. 22 antiriciclaggio sembra presupporre una

Il tema è complesso e delicato. Qui basti ricordare al professionista delegato quanto segue per meglio comprendere i termini della questione:
– l'art. 591-*bis*, nella sua formulazione ancora vigente, parla di verbale da cui debba risultare l'identificazione dell'aggiudicatario, ma con riferimento allo schema della vendita con incanto, il ché non esclude l'attuale esigenza di identificare comunque il soggetto a favore del quale verrà effettuato il trasferimento dei beni pignorati;
– il d.m. n. 32 del 2015 (che è norma di fonte secondaria) prevede per la partecipazione alla vendita telematica l'alternativa tra l'utilizzo di una casella di posta elettronica certificata appositamente rilasciata per la vendita telematica[66] da un gestore del servizio iscritto a norma dell'articolo 13, comma 4, che dovrebbe garantire un certo grado di controllo di identificazione del richiedente[67] (con relativa attestazione), e l'utilizzo di una casella di posta elettronica certificata ordinaria che onera l'offerente dell'apposizione della propria firma digitale (art. 12 d.m. n. 32 del 2015 commi 4 e 5);
– non risulta che ad oggi siano state messe a disposizione degli offerenti le caselle di posta elettronica certificata dedicata appena descritte (nel senso che non esiste l'elenco/registro dei soggetti autorizzati a rilasciarle);
– non risulta che, nel caso di utilizzo di PEC ordinaria, il delegato possa tecnicamente verificare e controllare la firma digitale che dovrebbe essere stata apposta sull'offerta[68], in quanto la piattaforma ministeriale scarica i documenti privi di firma digitale;

forma di identificazione del dichiarante. Si veda sito notaio Busani (*www.notaio-busani.it*) ove si legge, tra l'altro che: «L'art. 19 del d.lgs. prescrive che l'identificazione e la verifica dell'identità del cliente è svolta, in presenza dello stesso, anche attraverso propri dipendenti o collaboratori, mediante un documento d'identità o di riconoscimento non scaduto, salvo quanto previsto per l'identificazione effettuata dal notaio. […]».

[66] Art. 2 comma 1 lett. n): «"Casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica": la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente, a norma dell'articolo 13; […]»

[67] Consistente però nel semplice inoltro di documento di identità per immagine.

[68] In questo senso il *Vademecum* Torino dà istruzioni nel senso di ritenere la verifica della firma una responsabilità del ministero: «a) Verifica della firma digitale dell'offerta Nella presentazione dell'offerta in modalità telematica – ai sensi dell'art. 12, comma, 5 d.m. n. 32 del 2015, non risultando ancora operativa la PEC-ID di cui al comma 4 -– vi sono due campi da compilare: il primo relativo ai dati del "presentatore" fra i quali l'indirizzo PEC al quale verranno comunicate le credenziali per la partecipazione alla vendita telematica – ossia per la connessione al momento di apertura delle buste e dell'eventuale gara –, il secondo relativo ai dati dell'offerente ossia del soggetto che intende partecipare alla vendita e che sottoscrive con firma digitale l'offerta.

– dalla lettura del regolamento ministeriale sembra evincersi per la vendita senza incanto telematica una fisiologica identità (che in alcune ordinanze è espressamente richiesta)[69] tra presentatore e offerente persona fisica (laddove il presentatore sarà sempre il legale rappresentante rispetto all'offerente persona giuridica)[70] con la possibilità di offrire (e partecipare alla gara) in nome e per conto di soggetto diverso solo:
• se si è procuratore legale (avvocato), in generale e per qualsiasi offerente, e
• se si è coofferente presentatore, nel solo caso di offerta congiunta tra più soggetti[71];
– la procura al rappresentante, quando ammessa, deve sempre essere conferita in forma notarile;
– l'identificazione del partecipante alla gara (e, quindi, la sua identità con il presentatore) è assicurata dall'inoltro delle credenziali di accesso alla

Il professionista delegato, al momento dell'apertura delle buste, prende visione delle offerte presentate: compare sul pacchetto offerta la dicitura "firma verificata" apposta dal sistema (dal Ministero). Dunque la verifica dell'esistenza della firma digitale sull'offerta, la validità della stessa e la corrispondenza con il soggetto che si dichiara offerente, è effettuata dal Ministero che invia l'offerta alla piattaforma del gestore della vendita, con l'indicazione di firma verificata; poiché il delegato non ha la possibilità di controllare l'effettività di tale attestazione è evidente da un lato che lo stesso non può essere responsabile di eventuali anomalie, e dall'altro che deve ritenersi che l'offerta pervenuta tramite il sistema, e data per verificata, debba ritenersi valida e ammissibile. Nessuna indicazione particolare e ulteriore rispetto a quanto previsto dagli artt. 12 ss. del d.m. n. 32 del 2015 dovrà quindi essere inserita nell'avviso di vendita riferita al profilo indicato». Nella realtà pratica non sempre il gestore della vendita telematica inoltra anche il file xml da cui risulta "firma verificata".

[69] Ci riferiamo all'architettura originaria secondo cui la trasmissione dell'offerta dovesse avvenire a mezzo di PEC per la vendita telematica (rilasciata all'offerente da particolari soggetti previa una certa forma di identificazione). In realtà oggi che non è disponibile quel tipo di PEC, laddove l'identità tra presentatore e offerente non sia specificata in ordinanza di delega il professionista non potrebbe escludere l'offerta presentata da soggetto esplicitamente diverso dall'offerente e non potendo, come già detto, controllare né l'eventuale firma digitale dell'offerente né (o non sempre) la riconducibilità all'offerente della PEC utilizzata si avrà un doppio problema di identificazione sia in relazione all'offerta che alla successiva partecipazione alla gara.

[70] Mentre nell'offerta analogica chiunque può depositare la busta, l'identificazione del "presentatore" è effettuata al momento del deposito, non occorre alcuna delega dall'offerente al presentatore in quanto è poi solo l'offerente che parteciperà alla gara personalmente, nell'offerta telematica il cd. "presentatore" è colui che firma l'offerta e alla cui PEC vengono inviate le credenziali per partecipare alla eventuale gara. Il presentatore sarà quindi lo stesso offerente persona fisica o il rappresentante legale della persona giuridica o il genitore autorizzato per il minore o l'avvocato in nome e per conto di altro soggetto (munito di procura notarile).

[71] Nel senso dell'identità tra presentatore e offerente (salvo il caso dei più coofferenti e relativa specifica) v. il modello avviso di vendita di Torino (tra gli altri).

piattaforma alla casella PEC utilizzata per la trasmissione dell'offerta che deve anche essere indicata nell'offerta[72].

Come del resto non si può sottacere che analoghi problemi di identificazione possono porsi anche nel caso di offerta analogica, quando l'unico (o il migliore offerente)[73] non sia comparso e i beni gli siano aggiudicati.
Non è dunque un caso che, già prima dell'avvento della vendita telematica, alcune ordinanze di delega prevedessero che l'offerente in vendita senza incanto dovesse sempre e comunque anche comparire e presentarsi all'udienza fissata per la vendita[74].

È sempre per rispondere a questa esigenza che oggi quasi tutte le ordinanze di delega, oltre al rinvio al d.m. n. 32 del 2015, contengono altre ulteriori prescrizioni in merito alle offerte telematiche, come ad esempio:
– la espressa necessaria identità tra presentatore e offerente[75],

[72] Art. 16 d.m. n. 32 del 2015 Avviso di connessione «1. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12, comma 1, lettera o).
2. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine di cui al comma 1, invia alla casella di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n), le credenziali per l'accesso al proprio portale».

[73] In mancanza di adesione alla gara.

[74] Si trattava di affermazioni prive di sanzione. Attuali modelli di avviso di vendita, quale quello di Verona prevedono: «non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita» e di Genova: «Fatto salvo i casi sopra precisati, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita». Nel modello di avviso di Torino, ove è prevista la vendita telematica asincrona con una dichiarazione dell'aggiudicazione successiva alla chiusura della gara, è, invece, espressamente precisato che «L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza».

[75] Tra le altre: l'ordinanza di Verona «Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'articolo 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente e/o coofferente»; l'ordinanza di Milano «[…] Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato *ex* artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti». L'ordinanza precisa anche che: «A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei

– la necessaria riconducibilità all'offerente della PEC utilizzata per l'inoltro dell'offerta e a cui il gestore inoltrerà le credenziali di accesso[76],
– la specifica che la PEC a cui inoltrare le credenziali e indicata in offerta debba essere la stessa utilizzata per l'inoltro della medesima (già previsto dal d.m.),
– il divieto per un presentatore di presentare più offerte per soggetti diversi[77],
– la necessaria identificazione fisica dell'offerente telematico successiva alla gara[78].

---

certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it» (ma non è chiaro come possa essere effettuato il controllo di questo requisito); l'ordinanza di Roma: «Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., sino alle ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale)». Ma diversamente, l'ordinanza di Vibo Valentia ove, a proposito del contenuto dell'avviso, si legge «preciserà, inoltre, che l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore […]».

[76] V. ordinanza di Roma: «A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del d.m. n. 32 del 2015» con la precisazione in nota che «Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, d.m. n. 32 del 2015» e che «sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante». Anche l'ordinanza di Verona parla di casella PEC riferibile unicamente all'offerente o al coofferente.

[77] Ordinanza di Napoli: (riferendosi al contenuto dell'avviso di vendita) «preciserà, altresì, che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte». L'ordinanza di Pisa prevede che l'avviso di vendita «Preciserà, altresì, che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un avvocato, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte». Così anche l'ordinanza di Firenze.

[78] Presso il Tribunale di Verona l'identificazione dell'offerente telematico successiva all'aggiudicazione è stata richiesta verbalmente ai professionisti delegati, ma non riportata in ordinanza di delega.

10.3. La dichiarazione di ammissibilità o di esclusione dell'offerta

La dichiarazione di ammissibilità o esclusione dell'offerta è di competenza del professionista delegato, anche in caso di vendita telematica e nonostante alcune disposizioni di rango secondario (nel d.m. n. 32 del 2015 e nelle relative specifiche tecniche) sembrino attribuire al Gestore della Vendita compiti di controllo[79].

Chiunque può partecipare alla vendita giudiziale, ad eccezione del debitore e di coloro che si trovano colpiti da speciali divieti di acquistare (cfr. articoli 323, 378, 1471 c.c.). Possono quindi partecipare/offrire anche:
– i creditori;
– il terzo proprietario dell'immobile espropriato per un debito non suo (il terzo datore di ipoteca; l'acquirente di un bene ipotecato che non si sia assunto il relativo debito; l'acquirente assoggettato a revocatoria ordinaria);

[79] Rinviamo a E. FABIANI, *La vendita forzata immobiliare telematica*, cit., 181 ss., par. 4.6 e 7.2. Qui basti segnalare che rappresenta un'anomalia rispetto al sistema delle norme codicistiche la previsione contenuta nel d.m. n. 32 del 2015 all'art. 17, secondo cui il controllo delle cauzioni e la loro gestione sia affidata al gestore della vendita telematica anziché al professionista delegato. Tale previsione può essere ricondotta allo schema legale previsto dalle norme primarie ribadendo che il controllo a fini dell'ammissione o esclusione dell'offerta spetta sempre al Professionista Delegato, mente al Gestore risulta affidata (ove tale attività sia prevista in ordinanza) solo la preliminare verifica fattuale ed acritica del deposito della cauzione e l'accoppiamento tra l'offerta e la cauzione, poi inviata al Professionista per le valutazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Ma nel senso di un controllo demandato al gestore si veda ordinanza di Vibo Valentia secondo cui: «la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore, le cui coordinate saranno indicate dal professionista delegato nell'avviso di vendita; detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto;[…] In ogni caso, il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, o un suo procuratore, contestualmente all'accettazione dell'incarico e alla dichiarazione di cui all'art. 10, comma 2, d.m. n. 32 del 2015, dovrà assumere formale impegno di non rilasciare ai propri operatori locali le credenziali di accesso al conto corrente bancario su cui dovranno essere versate le cauzioni. Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17, comma 2 d.m. n. 32 del 2015, dovranno essere comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita […]» e «avvenuta l'aggiudicazione, il gestore della vendita provvederà senza ritardo ad accreditare, tramite bonifico bancario, le somme versate quale cauzione dagli offerenti non aggiudicatari che abbiano presentato offerta nelle forme di cui agli artt. 12 ss. d.m. n. 32 del 2015, detratte le sole spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00), sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme stesse sono state prelevate; provvederà, altresì, ad accreditare le somme versate a titolo di cauzione dell'aggiudicatario, detratte le sole spese di bonifico, sul conto corrente o libretto di deposito della procedura aperto dal professionista delegato».

– certamente il coniuge del debitore in separazione dei beni;
– gli altri parenti del debitore.

I casi disciplinati normativamente per i quali non si dubita che il professionista delegato debba dichiarare inammissibile l'offerta (indipendentemente dal fatto che sia stata depositata in modalità cartacea o telematica) sono, ai sensi dell'art. 571 c.p.c:
– l'offerta presentata dal debitore[80] (o dal di lui coniuge in comunione dei beni)[81];
– l'offerta presentata da coloro che non possono essere compratori, nemmeno all'asta pubblica, direttamente o per interposta persona, cioè i soggetti indicati dall'art. 1471 c.c., tra cui i pubblici ufficiali rispetto ai beni che sono venduti con il loro ministero[82] e coloro che per legge o atto della pubblica autorità

[80] Il divieto non si applica invece al terzo che subisca l'esecuzione per debito altrui. V. *Vademecum* Torino, espressamente: «Possono quindi offrire anche i creditori e il terzo proprietario dell'immobile espropriato per un debito non suo (il terzo datore di ipoteca; l'acquirente di un bene ipotecato che non si sia assunto il relativo debito; l'acquirente assoggettato a revocatoria ordinaria)».

[81] In merito al coniuge in comunione dei beni con il debitore, una risalente pronuncia ha afferma che: «Il divieto non trova applicazione ad ipotesi diverse da quelle espressamente regolate, e ciò ancorché sussista tra i coniugi il regime di comunione legale dei beni di cui agli artt. 177 ss. c.c.; né rileva la circostanza che – per volontà di legge – l'effetto traslativo del bene si ripercuote per la metà nel patrimonio dello stesso esecutato» (così, Cass. civ., 2 febbraio 1982, n. 605), ma spunti in senso inverso si possono cogliere da Cass. n. 6575/2013, in cui il coniuge non debitore è configurato come soggetto passivo dell'espropriazione in concreto operata, con diritti e doveri identici a quelli del coniuge debitore esecutato. Non si può, però, escludere che il coniuge, in comunione chieda che il bene non faccia parte della comunione legale *ex* art 179 lett. f) c.c. (in quanto l'acquisto sia effettuato, ad esempio, con il prezzo del trasferimento di beni personali). Sui requisiti richiesti perché l'acquisto sia effettivamente escluso dalla comunione legale v. Cass., 12 marzo 2019, n. 7027 e più di recente Cass., sez. II, ord., del 29 novembre 2022, n. 35086.

[82] Sull'interpretazione del 1471 c.c. riguardo ai pubblici ufficiali si veda anche Cass., sez. III, 13 febbraio 2019, n. 4149: «In tema di espropriazione forzata, il divieto di acquisto previsto, a pena di nullità, dal combinato disposto del primo comma, n. 2, e del secondo comma dell'art. 1471 c.c. per il pubblico ufficiale relativamente ai beni venduti per suo ministero si applica ai soggetti che istituzionalmente concorrono o possono concorrere allo sviluppo della procedura esecutiva e, pertanto, tra gli altri, al Giudice dell'esecuzione designato per la procedura e ai suoi sostituti istituzionali od occasionali – ossia ai magistrati appartenenti allo stesso ufficio che gli siano subentrati o possano subentrargli per uno o più atti della procedura stessa o per le azioni di cognizione ad essa collegate in forza di previsioni di legge o di tabella di organizzazione che chiaramente e univocamente li identifichino –, ma non si estende ai magistrati che, ancorché in servizio presso il Tribunale che procede alla vendita, a meno di specifiche previsioni tabellari o di peculiari vicende in fatto, non siano stati, né potrebbero essere coinvolti o comunque interferire nel procedimento, così che la partecipazione all'asta da parte di questi ultimi, pur assumendo

amministrano beni altrui rispetto ai beni medesimi[83] (i primi a pena di nullità i secondi a pena di annullabilità), cui aggiungere oggi i gestori delle aste telematiche iscritti nella Corte d'Appello di riferimento[84];
– l'offerta che perviene (è depositata) oltre il termine stabilito (l'art. 569 individua il termine che deve essere fissato con la vendita)[85]. Molte ordinanze

rilevanza ai fini della responsabilità disciplinare, non incide sulla validità dell'acquisto». La pronuncia esclude la nullità della vendita se l'acquisto è fatto da un magistrato (dello stesso circondario), ma non coinvolto nello svolgimento della procedura. Ciononostante dal punto di vista deontologico alcuni distretti hanno dato indicazioni in senso negativo per il professionista delegato in conformità a quanto suggerito dal CSM per i magistrati in servizio. *Vademecum* di Torino: «Il divieto di comprare di cui all'art. 1471, n. 2 c.c. […] è senz'altro rivolto anche al professionista delegato dal GE *ex* art. 591-*bis* c.p.c., trattandosi, nell'esercizio delle funzioni di delegato, di pubblico ufficiale, ma deve ritenersi (Cass. n. 4149/2019) che la sanzione di nullità della vendita si verifichi solo nel caso in cui si sia reso acquirente uno dei soggetti che, quale pubblico ufficiale, abbia esercitato il proprio ufficio nella relativa procedura esecutiva (Giudice, cancelliere, professionista delegato, custode, ufficiale giudiziario). Nel caso in cui il pubblico ufficiale si sia reso aggiudicatario di un bene nell'ambito di una procedura esecutiva in cui lo stesso non abbia prestato la sua opera, ma sempre nel circondario dello stesso Tribunale, può peraltro porsi un problema deontologico». Quanto alla figura del Giudice, il CSM ha adottato alcune delibere (21 ottobre 2015 e 12 aprile 2017) nelle quali ha richiamato la giurisprudenza delle sezioni unite della Corte di Cassazione (n. 7577/1995 – n. 9776/2001) per cui, sempre secondo *Vademecum* Torino «dagli artt. 1261 e 1471 c.c. si può desumere una più ampia regola di correttezza, per cui i magistrati debbono astenersi dal prendere interesse personale in procedimenti pendenti davanti ad organi giudiziari, anche diversi, se compresi nella giurisdizione davanti al quale il processo è pendente» e che «l'acquisto di un immobile all'asta è un'attività non preclusa in termini assoluti al Giudice; tuttavia egli se ne deve astenere ogniqualvolta vi sia una possibile interferenza con le funzioni svolte, soprattutto quando le procedure di aggiudicazione si svolgano presso uffici giudiziari siti nello stesso circondario dove il medesimo svolge le sue funzioni […] Il Tribunale di Torino ritiene pertanto che per i professionisti che ricevono da questo Tribunale delega *ex* art. 591-*bis* c.p.c. sia preclusa la partecipazione, anche per interposta persona, a vendite disposte nel medesimo circondario, salve eventuali ed eccezionali ragioni da comunicarsi preventivamente al Presidente del Tribunale o al Presidente della Sezione esecuzioni immobiliari. Il comportamento contrario potrà essere valutato ai sensi dell'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. (segnalazione del nominativo al Comitato per l'espunzione dai relativi elenchi *ex* art. 179-*ter* c.p.c.) atteso che la violazione dei principi sopra indicati comporta il venir meno dei presupposti per il conferimento di futuri incarichi delegati *ex* art. 591-*bis* c.p.c. al professionista».

[83] Tra i quali i genitori esercenti la potestà sui figli minori *ex* art. 323 c.c. e i tutori e i protutori in relazione a beni dei minori *ex* art. 378 c.c.

[84] *Ex* art. 19 d.m. n. 32 del 2015, comma 1: «1. Il gestore della vendita telematica non può partecipare, neppure per interposta persona, alle operazioni di vendita dei beni oggetto delle procedure pendenti innanzi agli uffici giudiziari compresi nel distretto di Corte d'appello rispetto al quale è stato iscritto».

[85] La scadenza per la presentazione delle offerte è elemento essenziale dell'atto di fissazione della vendita, consiste non solo in una data, ma solitamente (in particolare per le offerte in modalità

di delega ribadiscono o specificano nel dettaglio questi termini in particolare in merito alle offerte presentate in modalità telematica;
– l'offerta di un prezzo inferiore di oltre un quarto a quello stabilito nell'atto di fissazione della vendita;
– l'offerta priva del versamento della cauzione o con il versamento di una cauzione effettuate secondo importi o modalità diverse da quelle prescritte[86] (comunque, in misura non inferiore ad un decimo del prezzo proposto)[87]. In proposito ricordiamo che anche nell'offerta analogica (quando ammissibile) la cauzione, oltre che a mezzo di assegno circolare (da inserire nella busta con l'offerta analogica) può essere versata con modalità telematiche ai sensi del vigente art. 173-*quinquies* disp. att.[88], quando lo preveda il Giudice in ordinanza di delega;
a cui si aggiungono tutti i casi in cui è la singola ordinanza di delega a specificare espressamente quali requisiti dell'offerta, tra quelli indicati nelle condizioni di vendita, siano da ritenersi previsti a pena di esclusione, ad esempio:
– la necessaria identità tra presentatore e offerente[89];

---

cartacea) anche nell'individuazione di un orario entro il quale l'offerta vada presentata. La data di scadenza delle offerte ai sensi dell'art. 569 è stabilità un giorno prima di quella fissata per la vendita. Nel senso del superamento di un precedente orientamento secondo il quale il termine non fosse perentorio (posto che la dizione della norma – che configura una chiara ipotesi di decadenza connessa all'inosservanza del termine che deve così essere qualificato come perentorio – esclude una potestà di proroga da parte del Giudice) v. A. CRIVELLI, *La disciplina dell'offerta e dell'istanza di assegnazione nell'era della telematica*, cit., che cita Cass., 6 agosto 2014, n. 17728.

[86] L'art. 571, comma 4, c.p.c. prevede che in caso di cauzione a mezzo di assegno circolare lo stesso debba essere inserito nella busta. Alcune ordinanze di delega prevedono che la cauzione possa essere depositata sia a mezzo assegni circolari non trasferibili che a mezzo di vaglia postale (ordinanza di Verona e ordinanza di Genova). In ogni caso l'ordinanza di delega è *lex specialis* della vendita e il delegato deve attenersi a quanto in essa prevista, rivolgendosi al Giudice nei casi di dubbia soluzione. Nel senso dell'inefficacia dell'offerta nel caso di versamento della cauzione con modalità diverse da quelle indicate in ordinanza di delega anche Cass., 24 luglio 2012, n. 12880 e A.M. SOLDI, *La vendita delegata dopo le ultime riforme*, cit., par. 6.3 e Cass. n. 4334/2009.

[87] L'art. 571, comma 2, c.p.c.

[88] Secondo cui: «il Giudice, con l'ordinanza di vendita […] può disporre che la presentazione dell'offerta d'acquisto e la prestazione della cauzione ai sensi degli articoli 571, 579, 580 e 584 del medesimo codice possano avvenire con sistemi telematici di pagamento ovvero con carte di debito, di credito o prepagate o con altri mezzi di pagamento disponibili nei circuiti bancario e postale […]».

[89] Tra le altre ordinanza di Verona, Milano, Roma, Firenze, ma anche Mantova: «fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 573 c.p.c. Si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. che l'offerta telematica possa essere

– il divieto che un presentatore presenti offerte per diversi offerenti[90];
– la mancata allegazione della contabile del bonifico per il caso in cui il codice CRO o TRN contenga errori[91];
– la mancata allegazione della dichiarazione antiriciclaggio[92];
– la necessità che il bonifico risulti accreditato sul conto corrente indicato in un certo momento anticipato rispetto allo svolgimento della vendita[93].

Diversamente possono porsi dubbi sull'ammissibilità di un'offerta laddove l'ordinanza non abbia dato indicazioni specifiche per il caso in cui difetti uno dei requisiti o indicazioni richieste. Ci riferiamo:
– non tanto e non solo a tutti i casi in cui la mancanza o l'errore del dato inserito nell'offerta determinino la non riconducibilità della stessa ai beni da acquistare[94] o all'offerente[95] (come la mancata allegazione del documento di

presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.».

[90] Ordinanza Napoli e di Firenze.

[91] Ordinanza di Roma e di Milano.

[92] L'ordinanza di Roma prevede ad esempio espressamente: «A pena di inammissibilità dell'offerta si dovrà, inoltre, allegare dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c., cioè quella antiriciclaggio» oppure nel caso dell'allegazione di cauzione «Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Roma, il cui Iban sarà indicato dal delegato nell'avviso di vendita; e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del GE. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta».

[93] Alcune ordinanze si limitano a prevedere che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile a consentire la verifica il giorno dell'asta. Altre prevedono un termine (V. ordinanza di Mantova: «Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito)».

[94] Oggi il d.m. n. 32 del 2015 indica nel dettaglio gli elementi che devono essere contenuti nell'offerta telematica, la gran parte dei quali (da b) ad g)) è in realtà automaticamente inserita dal sistema di caricamento dell'offerta, dopo aver individuato il lotto alla cui vendita si vuole partecipare. La parte che deve destare attenzione è piuttosto quella relativa al prezzo offerto, al termine di relativo pagamento (se superiore a quello massimo indicato in ordinanza di delega), alla misura della cauzione prestata, ai dati (data e ora) di bonifico (particolari problemi desta

identità o della procura, nel caso di coofferenti telematici e nel caso di offerta presentata in nome e per conto di altro soggetto, laddove ammessa), casi in cui risulta semplice optare per l'esclusione dell'offerente,
– quanto ai casi in cui l'errore o l'omissione non appaiano così gravi da inficiare l'offerta o siano facilmente emendabili (come quando l'offerta sia priva di alcuni allegati richiesti espressamente e dettagliati nell'ordinanza di delega, ma che possano essere esibiti successivamente)[96].
Ad esempio:
• nel caso di errore nell'indicazione del termine del saldo del prezzo è opinione pacifica che la sua mancata indicazione non inficia l'offerta, ma ne riconduce il contenuto al termine massimo previsto in ordinanza di delega o per legge (mentre la sua indicazione in misura superiore a quanto prescritto secondo alcune ordinanze determina l'inammissibilità dell'offerta[97] secondo altre non è chiaro se debba intendersi comunque riconducibile a quello massimo[98]) così come

---

l'inserimento del CRO oggi sostituito dal TRN ragion per cui molte ordinanze o avvisi di vendita specificano l'alternativa tra CRO e TRN o la necessita di allegare il bonifico effettuato per procedere agevolmente al controllo e abbinamento tra offerta e versamento).

[95] Pensiamo al caso di non appartenenza all'offerente o al presentatore della casella PEC o del numero di telefonia mobile espressamente richiesti in ordinanza. V. ordinanza Roma «Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante». È chiaro che la richiesta in tali casi è funzionale alla partecipazione di un soggetto identificabile e dovrebbe comportare l'esclusione.

[96] V. C. CALDERONI, *Esecuzione forzata, notaio delegato e vizi nella fase dell'offerta*, Studio CNN 19-2011/E, in *Studi e materiali*, 2012, 1289 ss. ove si legge: «da considerare l'altro principio fondamentale *falsa demonstratio non nocet*, per cui eventuali errori che non comportino incertezze sulla individuazione dei detti elementi essenziali non sono da considerarsi ostativi alla prosecuzione della vendita, ma vanno emendati in sede di apertura delle buste, eventualmente chiedendo chiarimenti alla parte presente (ad es: errori sullo stato civile, il regime patrimoniale, le agevolazioni fiscali eventualmente richieste, l'indirizzo o così via)». A. CRIVELLI, *La disciplina dell'offerta e dell'istanza di assegnazione nell'era della telematica*, cit.: «Del pari gli ulteriori elementi, generalmente richiesti dall'ordinanza di vendita (codice fiscale dell'offerente, dati del coniuge in regime di comunione, modalità di pagamento, domicilio, visura camerale in caso di offerta effettuata dal legale rappresentante per conto di una persona giuridica, ecc.) appaiono non rilevanti ai fini dell'efficacia, e possono essere indicati anche al momento dell'asta».

[97] Secondo l'ordinanza di Milano, l'offerta dovrà indicare «il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile)». Così anche l'ordinanza di Firenze.

[98] Secondo l'ordinanza Roma, nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine. Con formulazione analoga ordinanza di Pisa e di Napoli: «Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato

• nel caso di mancata apposizione del bollo, essa è certamente regolarizzabile successivamente[99].

Quid iuris in altri casi, quando non risultino rispettate alcune prescrizioni contenute in ordinanza di delega (ma non espressamente previste a pena di inammissibilità dell'offerta) che appaiono di possibile regolarizzazione successiva e per le quali non sussistano indicazioni o precedenti condivisi nell'ambito del Tribunale di riferimento?

Ad esempio, quando siano richiesti:

– lo stato civile e, in caso di coniugio, quello patrimoniale dei coniugi unitamente ai dati e ai documenti del coniuge in comunione dei beni (è opinione consolidata che il bene viene acquistato in conformità al regime patrimoniale in essere tra i coniugi anche ove non menzionato)[100]. In alcuni casi è l'ordinanza di delega a specificare che tali dati possano essere forniti anche successivamente[101];

– i dati da indicare o i documenti da allegare per il cittadino straniero (copia del permesso o carta di soggiorno o la documentazione da cui risulti verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare)[102];

---

comunque entro detto termine».

[99] Testualmente ordinanza di Milano e *Vademecum* Torino, 22 ss. V. anche art. 19 del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 624, "Obblighi degli arbitri, dei funzionari e dei pubblici ufficiali". «Salvo quanto disposto dai successivi articoli 20 e 21, i Giudici, i funzionari e i dipendenti dell'Amministrazione dello Stato, degli enti pubblici territoriali e dei rispettivi organi di controllo, i pubblici ufficiali, i cancellieri e segretari, nonché gli arbitri non possono rifiutarsi di ricevere in deposito o accettare la produzione o assumere a base dei loro provvedimenti, allegare o enunciare nei loro atti, i documenti, gli atti e registri non in regola con le disposizioni del presente decreto. Tuttavia gli atti, i documenti e i registri o la copia degli stessi devono essere inviati a cura dell'ufficio che li ha ricevuti e, per l'autorità giudiziaria, a cura del cancelliere o segretario, per la loro regolarizzazione ai sensi dell'art. 31, al competente ufficio del registro entro trenta giorni dalla data di ricevimento ovvero dalla data del deposito o della pubblicazione del provvedimento giurisdizionale o del lodo».

[100] A.M. SOLDI, *La vendita delegata dopo le ultime riforme*, cit., par. 6.2

[101] Ordinanza di Milano, a proposito dei documenti da allegare all'offerta: «copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). (Si precisa anche) In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale».

[102] Ordinanza di Genova: «nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida oppure la documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. In mancanza si procederà all'esclusione immediata

– determinate causali da inserire nel bonifico a titolo di cauzione;
– l'allegazione della visura camerale aggiornata ad una certa data, in caso di offerente società;
– l'indicazione di un indirizzo mail o PEC nell'offerta cartacea[103] (ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. l'offerente è tenuto a dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale o, nella formulazione oggi vigente, indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale). In caso di mancata indicazione, la conseguenza non dovrebbe essere più grave di quella già disposta dalla norma primaria ovvero che le eventuali comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria[104];
– la dichiarazione espressa di aver preso visione dei beni o della perizia[105];
– l'indicazione del codice fiscale dell'offerente;
– o altri elementi indicati dall'art. 12 del d.m. per l'offerta telematica, richiamato in ordinanza di delega come l'indicazione dell'Iban del conto su cui è stata addebitata la somma a titolo di cauzione (elemento necessario per la restituzione della cauzione stessa)[106].

La circostanza poi che alcune ordinanze di delega, oltre ad indicare nel dettaglio i requisiti dell'offerta, specifichino anche quando alcuni di essi siano richiesti a

dell'offerta. Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo». Mentre il modello di avviso di Torino indica i documenti da allegare a pena di inammissibilità tra cui: «copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero».

[103] Ordinanza di Verona ad esempio.

[104] Oggi il testo riformato dell'art. 174 disp. att. c.p.c. prescrive «In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria, salvo quanto previsto dall'art. 149-*bis* del codice». L'ordinanza delega tipo del Tribunale di Genova dispone che : «nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato; l'offerente potrà indicare come domicilio un indirizzo PEC valido […]».

[105] Interessante e utile la precisazione dell'ordinanza di Roma che tutto quanto non sia possibile indicare nel modulo ministeriale dell'offerta telematica debba essere inserito in dichiarazione a parte: «NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta».

[106] L'ordinanza di Roma ordina la restituzione all'Iban da cui il bonifico è stato ricevuto.

pena di inammissibilità o inefficacia dell'offerta[107], potrebbe indurre l'interprete a ritenere che negli altri casi l'omissione possa essere regolarizzata, ma la questione non è sempre chiara.

Si suggerisce, pertanto, al delegato nell'esame delle offerte:
– di attenersi rigorosamente alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di delega (quando dettagliate), che di solito sono anche riportate in avviso di vendita, escludendo l'offerta priva delle indicazioni o dei documenti da essa richiesti espressamente a pena di inammissibilità;
– di valutare caso per caso, quando l'ordinanza non dia specifiche istruzioni[108], se la mancanza o l'omissione rilevata sia da considerare grave o possa essere regolarizzata, in sede di asta o successivamente (pensiamo ai documenti del coniuge in comunione dei beni, alla dichiarazione di presa visione della perizia, ai dati del codice fiscale, ecc.). Il tutto anche in considerazione della presenza o meno di altri offerenti e/o di istanze di assegnazione.

Resta comunque opportuno, onde evitare contestazioni, che sia specificato con chiarezza nell'avviso di vendita (in particolare ove siano adottati modelli cui conformarsi) quali siano i dati o gli allegati dell'offerta, che siano richiesti a pena di esclusione (anche in base alla ricorrenza dei casi).

11. Casi particolari e dichiarazione di ammissibilità o esclusione

11.1. L'offerta presentata da più soggetti che acquistano per quote uguali e l'offerta del soggetto coniugato

L'offerta/domanda può essere presentata da più persone congiuntamente, con le seguenti avvertenze:

---

[107] Ordinanza di Roma, ad esempio: «A pena di inammissibilità dell'offerta si dovrà, inoltre, allegare dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs n. 231 del 2007), il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale di Roma (sez. modulistica sez. IV, esecuzioni). Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità – si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni».

[108] Si veda l'ordinanza di Milano ove si legge, a proposito dell'esame delle offerte da parte del professionista: «e dichiarare l'inammissibilità delle offerte non conformi alla normativa vigente o a quanto disposto nella presente ordinanza».

– l'offerta (o la domanda) cartacea, deve essere sottoscritta dai più offerenti o partecipanti e richiede la partecipazione di tutti all'eventuale successiva gara (o all'incanto)[109];
– l'offerta (o la domanda) telematica deve essere sottoscritta da uno dei coofferenti e deve esservi allegata, in copia per immagine, la procura degli altri coofferenti a colui che ha firmato l'offerta[110];
– in conformità con quanto previsto oggi per l'offerta telematica congiunta si potrebbe ritenere che possa sempre partecipare alla gara uno solo dei co-offerenti se munito di procura notarile da parte degli altri[111];
– in difetto di diversa precisazione, il bene si intende acquistato dai sottoscrittori dell'offerta/domanda per quote uguali;
– in tutti i casi di offerta congiunta ciascun soggetto è tenuto per l'intero ed indipendentemente dall'eventuale quota o diritto che chiede di acquistare;
– i coniugi in regime di separazione dei beni, che vogliano acquistare insieme, devono sottoscrivere entrambi l'offerta (o la domanda di partecipazione nella

[109] È espressa in tal seno l'ordinanza di Genova.

[110] Comma 4 e 5 «[…] Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).
Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma». È evidente che c'è una certa sovrapposizione di concetti tra colui che è il presentatore (titolare della PEC) e colui che firma l'offerta (che dovrebbe essere solo l'offerente o il coofferente o l'avvocato che sia munito di procura) per la cui soluzione molte ordinanze ne prescrivono espressamente la coincidenza. Quindi, nel caso di offerta proposta congiuntamente da più offerenti, mentre quando in modalità cartacea si avrà la firma di tutti sull'offerta, nel caso di offerta in modalità telematica i commi 4 e 5 dell'art. 12 del d.m. n. 32 del 2015 (ripresi da un po' tutte le ordinanze di delega) prevedono la sottoscrizione dell'offerta da parte di un solo offerente e l'allegazione all'offerta telematica della procura (sempre in forma notarile) in formato immagine da parte degli altri coofferenti a quello tra loro che si configuri anche come "presentatore" ovvero compili (ed in ipotesi firmi digitalmente) l'offerta e che sia titolare della PEC utilizzata per la partecipazione. La disposizione sembra derogare al principio per cui la procura possa essere conferita solo ad avvocato nella vendita senza incanto, per meri motivi tecnici.

[111] L'ordinanza di Genova parla di necessaria partecipazione e presenza di tutti gli offerenti analogici congiunti per partecipare espressamente alla gara. Non è del tutto chiaro se, in difetto di istruzioni, anche nel caso di offerta cartacea si possa ammettere la partecipazione in modalità analogica di un solo co-offerente se munito di procura. Non è chiaro se la disposizione che ammette la procura tra offerenti per l'offerta telematica sia o meno un'eccezione alla regola generale della obbligatoria partecipazione personale o a mezzo di procuratore legale.

vendita con incanto) ed entrambi devono partecipare alla gara (o all'incanto);
– l'offerta (o la domanda) sottoscritta da un coniuge in regime di comunione legale dei beni giova anche all'altro. Alla gara o all'incanto deve partecipare il sottoscrittore;
– nel caso di acquisto a titolo personale di soggetto in comunione dei beni occorre acquisire, oltre alla dichiarazione del coniuge acquirente *ex* articolo 179, primo comma, lettera f) c.c., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma del medesimo articolo.
Sulla forma di queste dichiarazioni e sul momento in cui possano essere rilasciate (necessariamente anteriore al decreto di trasferimento) alcune ordinanze di delega o modelli di avviso di vendita danno espresse indicazioni (richiedendo a volte un atto autentico a volte una dichiarazione avanti al delegato)[112].

11.2. L'offerta presentata da più soggetti che acquistano per quote di diritto diverse o per diritti diversi

Mentre l'ipotesi di acquisto congiunto tra più soggetti per quote uguali non offre alcuna problematica (fermo restando che l'obbligo al versamento del saldo del prezzo riguarda ciascun offerente in solido con gli altri e per l'intero prezzo), ci si è domandati se sia legittima la richiesta di intestazione per quote di diritto diverse o per diritti diversi (nuda proprietà ed usufrutto ad esempio).

Quanto alla prima ipotesi, dato per presupposto che ciascuno degli offerenti è comunque tenuto per l'intero versamento del prezzo in solido con gli altri, nella prassi si ritiene che l'intestazione per quote diverse sia possibile purché la richiesta sia tempestivamente proposta già nell'offerta.

Diverso il secondo caso[113], in cui gli offerenti chiedano l'attribuzione di diritti

---

[112] Sulle forme e i tempi di queste dichiarazioni si rinvia a E. FABIANI – A. RUOTOLO, *Espropriazione forzata (delegata a notaio) e dichiarazioni in ordine alla natura personale dell'acquisto di cui all'articolo 179 c.c.*, Studio CNN 4745/2004/C, in *Studi e materiali*, 2004, 655 ss. In proposito il modello di avviso di Reggio Emilia dispone che «per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge partecipi all'udienza (di vendita) e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 codice civile». Il modello di avviso di Verona, invece, prevede che «l'esclusione dell'acquisto dalla comunione legale dei coniugi va comunicata al Delegato in sede di versamento del saldo prezzo e comunque entro e non oltre l'emissione del Decreto di trasferimento mediante consegna di apposito atto notarile oppure mediante dichiarazione da farsi personalmente avanti al Delegato, in presenza di entrambi i coniugi».
[113] Che desta maggiori perplessità sul piano concettuale. A. CRIVELLI, *La disciplina dell'offerta*

diversi in capo a ciascuno di essi (ad es. nuda proprietà all'uno e usufrutto all'altro).
Anche in questo caso, fermo restando che l'offerta non possa essere in alcun modo condizionata all'accoglimento della richiesta, pena la sua inammissibilità, e che ciascuno degli offerenti resti tenuto per l'intero versamento del prezzo in solido con gli altri, si ritiene che la richiesta contenuta già in offerta di acquisto possa/debba essere accolta se già prevista ed ammessa in ordinanza di delega[114].

Laddove, invece, sul punto il professionista non abbia avuto istruzioni precise e l'intestazione per diritti diversi non risulti espressamente autorizzata in ordinanza di delega, si suggerisce al delegato di sottoporre la questione e la richiesta degli offerenti al Giudice dell'esecuzione[115].

Quanto alla distinzione poi, nell'ambito dello stesso prezzo, tra la quota spettante all'usufruttuario e quella al nudo proprietario, necessaria ai fini fiscali, la stessa potrà essere compiuta anche dagli organi della procedura sulla base della tabella allegata al d.P.R. n. 131 del 1986.

e dell'istanza di assegnazione nell'era della telematica, cit.: «In dottrina è maggioritaria l'opinione secondo cui non si può scomporre fra gli aggiudicatari il diritto acquisito, ad esempio trasferendosi ad uno la nuda proprietà ed all'altro l'usufrutto (G. CAMPESE, *L'espropriazione forzata immobiliare*, Milano, 2005, 352); in realtà nulla dovrebbe opporsi a tale soluzione ove nell'offerta simile suddivisione sia già indicata dagli offerenti». Nel senso che non dovrebbe essere ammissibile invece ipotizzare un acquisto disgiunto di proprietà superficiaria e proprietà c.d. dell'area v. Calderoni cit. secondo cui «pare difficile poter ipotizzare la costituzione di un diritto di superficie in sede di espropriazione forzata, poiché presupporrebbe una manifestazione di volontà piuttosto complessa nel suo contenuto, che non può essere compiuta in sede processuale».

[114] Ordinanza di Verona: «è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. offerta congiunta), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza».

[115] A tale proposito ci si permette segnalare che si era posta un'ulteriore criticità alla già discussa possibilità di trasferire in vendita forzata, anziché la piena proprietà, i due diritti parziari dell'usufrutto e della nuda proprietà, a seguito della risposta ad Interpello n. 133/2025 del 16 maggio 2025, secondo cui (a seguito della modifica della lettera h) dell'art. 67 TUIR vigente dal 1 gennaio 2024) il prezzo derivante dalla concessione del diritto di usufrutto costituirebbe reddito diverso che l'alienante dovrebbe dichiarare nell'anno del trasferimento. La questione è stata risolta dal d.l. 17 giugno 2025, n. 84, convertito, con modificazioni, dalla l. 30 luglio 2025, n. 108, che ha disposto (con l'art. 1, comma 1-*bis*) l'interpretazione autentica dell'art. 67 in conformità

11.3. L'offerta presentata dal rappresentante legale di soggetti giuridici o di chi non abbia la piena disponibilità dei propri diritti

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.
Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle imprese da cui risultino i poteri[116] ovvero la procura[117] o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

11.4. L'offerta presentata in nome e per conto di altro soggetto

Dal punto di vista della disciplina positiva, mentre nella vendita con incanto ai sensi dell'art. 579, comma 2, c.p.c. la domanda di partecipazione può essere depositata personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale[118] (laddove secondo l'opinione prevalente la procura va intesa in forma di atto pubblico o scrittura privata notarile), nella vendita senza incanto l'art. 571 c.p.c.

a quanto osservato dal Notariato. V. F. RAPONI, *Il regime impositivo dei redditi diversi in caso di costituzione di diritti reali di godimento*, CNN Studio 14-2024/T, in *CNN Notizie* del 07 marzo 2024.

[116] L'ordinanza di Pisa parla sempre e solo del rappresentante legale «l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente)». Lo stesso l'ordinanza di Milano: «Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato *ex* artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti».

[117] In alcune ordinanze sembra che la questione della procura a terzi si ponga per le persone giuridiche diversamente che per le persone fisiche. Si veda l'ordinanza di Verona: «Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri», l'ordinanza di Roma ove si legge che andrà allegata per le imprese: «e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato», l'ordinanza di Napoli, secondo cui: «d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del Registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri».

[118] Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

stabilisce che «ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale […]» (laddove secondo l'opinione prevalente, ma non univoca, la procura al legale vada intesa in forma di atto pubblico o scrittura privata notarile).

Non sono mancate interpretazioni evolutive all'indomani della riforma del 2005 (che ha dato la prevalenza alla vendita senza incanto rispetto a quella con incanto modificandone, però, la struttura base e proponendo l'indizione della gara come anticipata e fisiologica rispetto alla presentazione dell'offerta), secondo cui si potesse ritenere superata la distinzione tra i due tipi di vendita e ammissibile la presentazione dell'offerta, anche nella vendita senza incanto, da parte di mandatario munito di procura speciale[119].

Come anche non è mancata l'interpretazione tesa a distinguere la presentazione dell'offerta (sempre personale o a mezzo di avvocato munito di procura) dalla partecipazione alla gara, immaginando riservata all'avvocato la sola prima attività e consentita a chiunque la seconda (per ragioni storiche di delicatezza e differenza tra le due attività).

Queste interpretazioni per così dire evolutive hanno trovato una battuta di arresto a seguito della pronuncia di Cassazione 5 maggio 2016, n. 8951 (la cui interpretazione è spesso esplicitata nelle singole ordinanze di delega) secondo cui (nel caso di vendita senza incanto) l'offerta può essere presentata in nome e per conto di altro soggetto solo da procuratore legale ovvero avvocato.
Tale orientamento è recepito espressamente nella gran parte delle ordinanze reperite[120].

11.5. L'offerta per sè o per persona da nominare

Dall'offerta presentata da un procuratore legale/avvocato in nome e per conto di altro soggetto va distinta l'offerta presentata sempre da un procuratore legale/avvocato, ma per sè o per persona da nominare *ex* art. 579, ultimo comma, c.p.c.

---

[119] In proposito S. FAZZARI, *La rappresentanza negli acquisti immobiliari alle vendite forzate*, in *Studi e materiali*, 2009, 751 ss.

[120] Tra le tante, Verona, Firenze, Mantova, Roma; secondo *Vademecum* Torino non si può ammettere neanche la mera partecipazione alla gara da parte di mandatario che non sia avvocato; mentre in quella di Pisa si legge: «le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente

(nella vendita con incanto) richiamato anche dall'art. 571 c.p.c. (per la vendita senza incanto) e disciplinato dall'art. 583 c.p.c.

Mentre nel caso di offerta in nome e per conto di altro soggetto, l'offerente è individuato nell'offerta e la procura in forma notarile deve essere allegata alla stessa offerta, nel caso di offerta *ex* art. 579 c.p.c. per sè o per persona da nominare, l'avvocato firma l'offerta e partecipa in proprio riservandosi la facoltà di indicare nei 3 giorni, successivi all'eventuale aggiudicazione, il nome dell'offerente e depositando la documentazione legittimante la nomina.
In difetto di nomina nei modi e nei tempi prescritti l'avvocato resta aggiudicatario in proprio.

A tale proposito va anche segnalato che, a fronte di un dato normativo secondo cui la riserva possa essere sciolta mediante indicazione del nome della persona per la quale è stata fatta l'offerta e contestuale deposito del mandato presso la cancelleria (sostituita in questo caso dal luogo indicato dal delegato e avanti allo stesso), non era mancato in passato chi ritenesse sufficiente il mandato alle liti (al procuratore/ avvocato[121]) di data certa anteriore alla presentazione dell'offerta.

Dopo l'introduzione della legge n. 302 del 1998 e l'ingresso dei notai nello svolgimento della vendita forzata, si è vieppiù consolidata, invece, l'idea di una alternativa tra:
– la nomina avanti al professionista delegato con contestuale deposito di procura anteriore (necessariamente notarile)
o
– la nomina avanti al professionista delegato con contestuale dichiarazione sempre avanti al medesimo di accettazione da parte del nominato[122].

---

ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.» e nelle condizioni generali di vendita pubblicate sul sito del Tribunale di Savona che: «7.nella vendita senza incanto è consentita la partecipazione a mezzo di terzo delegato con procura notarile, sia per le offerte cartacee sia per quelle telematiche; ciò ferma restando la possibilità di partecipazione tramite un legale con procura espressa o per persona da nominare. La procura notarile dovrà essere allegata – in caso di offerta telematica, in copia scansionata – tra gli allegati all'offerta».

[121] Il termine "procuratore legale" deve intendersi sostituito da quello "avvocato" come in motivazione di Cass. civ., sez. III, 5 maggio 2016, n. 8951.

[122] E. FABIANI, *In tema di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c.*, Studio CNN 4320/2203, in *Studi e materiali*, 2003, 472 ss.

Tale prassi su cui risultano alcune pronunce[123] è accettata e ammessa in alcune ordinanze di delega espressamente[124].

Quanto al deposito nei 3 giorni successivi all'aggiudicazione della documentazione prevista per lo scioglimento della riserva, in alcune ordinanze è specificata la forma del deposito (oltre che della procura), da effettuare a mezzo di consegna degli originali presso il delegato o anche a mezzo PEC, con attestazione di conformità all'originale da parte del legale risultato aggiudicatario *ex* art. 579 c.p.c.[125]

---

[123] A.M. SOLDI, *La vendita delegata dopo le ultime riforme*, cit. V. Cass., sez. I, 28 febbraio 1963, n. 499: «In tema di espropriazione immobiliare, l'art 678 c.p.c. del 1865, corrispondente, con qualche modificazione agli artt. 579 comma terzo e 583 c.p.c. vigente, consentiva al procuratore legale di partecipare all'incanto per conto di persona da nominare e di fare la dichiarazione di nomina entro i tre giorni successivi a quello della vendità ma, affinché tale dichiarazione fosse idonea a fare considerare acquirente il terzo, occorreva, alternativamente, che la dichiarazione di nomina fosse accettata nello stesso termine di tre giorni dalla persona nominata, con atto ricevuto dal cancelliere, oppure che il procuratore depositasse in cancelleria, nel termine predetto, un mandato speciale conferitogli dalla stessa persona nominata anteriormente alla vendita, avente per oggetto la facoltà di partecipare all'incanto».

[124] Ordinanza di Roma: «che il professionista provveda […] 16. a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590-*bis* c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale»; ordinanza di Verona secondo cui: «è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'ordine degli avvocati di un'offerta per persona da nominare: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione) il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale (cfr. Cass., 17 settembre 1981, n. 5145; Cass., 28 febbraio 1963, n. 499)». Si segnala Cass., sez. III, 17 settembre 1981, n. 5145 secondo la cui massima in un caso di vendita con incanto: «Alla vendita agli incanti per persona da nominare in sede di esecuzione forzata, si applicano i principi propri del contratto per persona da nominare. Pertanto, qualora l'offerta sia fatta da persona che non abbia la qualità di procuratore legale prescritta dall'art. 579 comma terzo c.p.c. per potere fare offerte per persone da nominare, ciò costituisce causa ostativa alla possibilità di sostituire la persona dell'aggiudicatario, ma non è tale da rendere nulla l'offerta già effettuata, con la conseguenza che l'aggiudicazione si perfeziona in capo all'offerente».

[125] Ordinanza di Pisa: «Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla

11.6. L'offerente straniero

Nel caso intenda partecipare alla vendita forzata un cittadino comunitario, o un cittadino dei Paesi SEE (Islanda, Liechtenstein e Norvegia), un apolide o rifugiato residente da più di tre anni in Italia, non sono richiesti requisiti particolari per procedere all'acquisto.

Nel caso intenda partecipare alla vendita forzata uno straniero regolarmente soggiornante o un suo familiare in regola con il soggiorno, così come anche l'apolide in Italia da meno di tre anni (e anche rifugiato), non è necessario procedere alla verifica dell'esistenza della condizione di reciprocità, se sono titolari di un permesso di soggiorno per motivi di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, per l'esercizio di un'impresa individuale, per motivi di famiglia, per motivi umanitari, per motivi di studio o se sono titolari di un permesso di soggiorno CE di lungo periodo (carta di soggiorno).

Lo straniero non regolarmente soggiornante, infine, può acquistare un immobile solo se un trattato internazionale lo consente oppure se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza, cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano comprare un immobile[126].

Quindi, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti richiesti per qualsiasi altro offerente, è solitamente richiesto il permesso di soggiorno o, in mancanza, documentazione comprovante la condizione di reciprocità[127].

Quanto al dato inerente il codice fiscale è lo stesso art. 12 del d.m. n. 32 del 2015 che per l'offerta telematica prevede che, quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si debba

---

vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità».

[126] Sul sito del Dicastero degli esteri si chiarisce che «nella redazione dell'elenco relativo alla condizione di reciprocità in materia di acquisti immobiliari non vengono fornite indicazioni in merito ai mutui ipotecari che, ove non diversamente indicato, non necessitano di una ulteriore verifica della condizione di reciprocità, essendo tali atti collegati alle operazioni di acquisto». Pertanto, non occorrono verifiche circa la sussistenza della reciprocità nella stipula di mutui, in assenza di un'espressa indicazione in senso contrario nella suddetta sede.

[127] Nell'ordinanza di Roma (modello avviso e modello offerta) si legge che deve essere allegato all'offerta «copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano,

indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*[128].

Quanto al regime patrimoniale degli stranieri, si tratta di tema molto ampio e complesso, che si presenta negli stessi termini e con le stesse criticità della vendita in ambito negoziale[129].

Sembra conforme alla normativa vigente pretendere prima dello svolgimento della gara la dichiarazione da parte del soggetto straniero di comprendere i termini della gara[130].

12. La presenza/comparizione dell'offerente analogico e la connessione da remoto di quello telematico il giorno della gara

Non è prevista alcuna conseguenza o sanzione per la mancata comparizione dell'offerente cartaceo (analogico) o per il mancato collegamento online da remoto dell'offerente telematico, il giorno e all'ora stabiliti (per l'apertura

ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano». Nell'ordinanza di Genova e nel modello di avviso di Torino si legge a pena di esclusione: «nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida oppure la documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. In mancanza si procederà all'esclusione immediata dell'offerta». Ordinanza di Pisa semplicemente: «se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione europea, copia del documento di soggiorno».

[128] L'ordinanza di Milano aggiunge: «In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo».

[129] In base all'art. 30 della legge n. 218 del 1995, anche i cittadini stranieri residenti in Italia possono scegliere uno dei regimi patrimoniali previsti dalla legge italiana e questo può facilitare il loro inserimento nella vita comune in Italia.

[130] Nel modello di avviso di Verona è previsto che: «per partecipare alla gara telematica o analogica ai sensi dell'art. 573 c.p.c. gli offerenti devono conoscere la lingua italiana, a pena di esclusione della gara, ed essere presenti». Occorrerebbe approfondire se l'art. 122 c.p.c. sia applicabile anche in sede di vendita e se sia legittima l'eventuale esclusione dello straniero che non conosca la lingua italiana.

delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara) se non l'impossibilità di partecipare all'eventuale gara[131].

Pertanto è opinione comune, discendente dalla natura irrevocabile dell'offerta, che, in caso di unica offerta o di mancanza di adesione alla gara in caso di più offerte, sia possibile procedere all'aggiudicazione anche se l'offerente non sia presente o non sia collegato telematicamente[132].

Prima di passare alla descrizione delle c.d. "attività deliberative" del professionista delegato in occasione dell'esperimento di vendita, risulta necessario (o, quanto meno, opportuno) sintetizzare gli aspetti essenziali dell'istituto dell'assegnazione dei beni pignorati al creditore istante, per come questo istituto possa collocarsi nell'ambito dell'espropriazione immobiliare e delle operazioni delegate *ex* art. 591-*bis* c.p.c.

13. L'assegnazione al creditore

Nell'ambito dell'espropriazione forzata immobiliare l'istituto dell'assegnazione forzata ricomprende tutti i casi in cui un creditore, anziché partecipare alla vendita come offerente, depositando un'offerta di acquisto (nella vendita senza incanto) o una domanda di partecipazione alla vendita (nella vendita con incanto), depositi un'istanza con cui chieda il trasferimento a suo favore del bene pignorato.

L'istituto è complesso e si presenta in varie forme e con diverse funzioni sintetizzate nella distinzione di scuola tra assegnazione satisfattiva e assegnazione vendita.

---

[131] Per non turbare le operazioni di vendita e per il loro ordinato svolgimento occorre anche essere presenti all'ora indicata e non arrivare a gara in corso.

[132] Espressamente previsto nell'ordinanza di Pisa: «Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore», nell'ordinanza di Milano: «L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita»; e, tra le altre, nelle ordinanze di Roma e di Mantova e nel *Vademecum* di Torino.

Caratteristica dell'assegnazione satisfattiva è quella di anticipare la soddisfazione definitiva del credito dell'assegnatario al momento traslativo del diritto pignorato a suo favore, mentre si parla di assegnazione vendita nel caso in cui sia dichiarata l'assegnazione del bene ad un determinato prezzo senza la contestuale definizione della fase satisfattiva distributiva (che si svolgerà in un momento successivo). Diversamente che dal primo caso, nel secondo il creditore versa il prezzo offerto.

Quando il legislatore regola espressamente l'assegnazione, limitandone l'ammissibilità (ad esempio richiedendo l'accordo di tutti gli altri creditori intervenuti o l'assenza di creditori iscritti non intervenuti o fissando un prezzo minimo da versare rispetto alle spese della procedura), disciplina l'assegnazione satisfattiva, stante la generica applicabilità (ricavabile dal sistema e, in particolare dall'art. 2925 c.c.) di tutte le norme (anche processuali e non solo sostanziali) della vendita forzata alla c.d. assegnazione vendita (ad es. in punto di versamento prezzo).

L'istanza con cui un creditore chieda l'assegnazione del bene immobile pignorato avrà un contenuto ricorrente, qualunque creditore faccia istanza e in qualunque tipo di concorso tra creditori (l'individuazione del bene, la richiesta di suo trasferimento, il prezzo offerto), ma potrà avere diverso tenore e modulazione quanto alle modalità di pagamento del prezzo di riferimento e di definizione del procedimento, quando – con il trasferimento del bene – si chieda di soddisfare – in tutto o in parte – il credito azionato (in via definitiva o solo anticipata rispetto ad una successiva graduazione).

A tale istanza corrisponderà un procedimento, prima, e un provvedimento, poi, conclusivo della fase di liquidazione con funzione e struttura in parte diverse:
– di assegnazione satisfattiva nel caso in cui il creditore chieda contestualmente al trasferimento del bene, la soddisfazione (in tutto o in parte) del proprio credito azionato (nei limiti del prezzo base del bene) e senza necessità di versare alcuna somma a titolo di prezzo;
– di assegnazione vendita nel caso in cui il creditore si offra di versare l'intero prezzo, riservandosi l'eventuale partecipazione alla successiva fase di distribuzione della somma ricavata dalla medesima assegnazione vendita;
– di assegnazione mista nel caso in cui il creditore si offra di versare solo una parte di prezzo (il c.d. conguaglio), operando una sorta di compensazione per la restante parte con il suo credito.

Mentre sul piano degli effetti del trasferimento dei beni pignorati, non vi sono differenze tra i vari tipi di assegnazione richiesta, sono, invece, rilevanti le differenze tra assegnazione satisfattiva e assegnazione vendita sul piano del procedimento (la sequenza degli atti) che porta al provvedimento conclusivo della fase e sul piano dei suoi effetti: solo nell'assegnazione satisfattiva, oltre che traslativi del diritto pignorato, anche satisfattivi ed estintivi dell'intero procedimento esecutivo.
La distinzione tra l'una e l'altra forma di assegnazione riguarda, quindi, le modalità con cui si attua l'effetto satisfattivo e solutorio nonché quello estintivo del procedimento espropriativo, mentre l'effetto traslativo dei beni che ne sono oggetto è identicamente regolato dalla disciplina tipica della vendita forzata.

Con la riforma del 2015 (e l'anticipazione del termine per il suo deposito rispetto all'esperimento di vendita), l'istanza di assegnazione «non si configura più come mero strumento offerto al creditore nel caso di sostanziale esito negativo della vendita», bensì – pur mantenendo la sua tradizionale funzione liquidativo-satisfattiva – anche «come vero e proprio "scudo" di cui il creditore può servirsi per evitare l'aggiudicazione al prezzo proposto con la c.d. offerta "minima", o qualora, all'esito della gara, non si raggiunga comunque il prezzo "base", in tal modo garantendo un valore di assegnazione pari a quest'ultimo (ai sensi del novellato art. 589, comma 1, c.p.c.) e, quindi, salvaguardando una maggiore satisfattività della fase liquidatoria latamente intesa»[133].

L'inserimento della possibilità per il creditore di cristallizzare il valore del bene, acquistando in proprio o a mezzo di società immobiliari collegate (anche consentendogli un'attività per c.d. di intermediazione immobiliare nella raccolta dell'interesse all'acquisto da parte di soggetti terzi), evita il fenomeno di un'eccessiva perdita di valore del patrimonio immobiliare e del mercato dei beni immobili in generale[134], ha il vantaggio di evitare un doppio trasferimento ed il rischio di una deriva speculativa è, comunque, neutralizzato dalla possibilità che possano sempre essere presentate offerte uguali o superiori al prezzo a base d'asta (evenienza che letteralmente ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. preclude l'assegnazione)[135].

---

[133] Così Cass., 2 agosto 2024, n. 21860.
[134] Che finirebbe per riflettersi negativamente e pericolosamente con effetto a catena su tutto il settore immobiliare e su quello finanziario ad esso collegato. Si rinvia a E. GASBARRINI, *Assegnazione forzata in espropriazione immobiliare e delega delle operazioni di vendita*, Studio CNN 53/2017/C, in *Studi e materiali*, 2017, 475 ss.

13.1. L'istanza di assegnazione

Consiste nell'offerta di pagamento, da parte di uno o più creditori, di una somma per l'acquisto dei beni posti in vendita non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. È disciplinata dagli artt. 505[136], 506[137], 507[138], 508[139] c.p.c. dell'espropriazione forzata in generale e dagli artt. 588[140], 589[141], 590[142], 590-*bis*, 591 c.p.c. dell'espropriazione immobiliare oltre

[135] Così A. AULETTA, *Brevi note sulle questioni applicative sorte a seguito delle riforme di cui al d.l. n. 83 del 2015 ed al d.l. n. 59 del 2016*, in *www.inexecutivis.it*, che prosegue evidenziando come non si può condividere la giurisprudenza di merito secondo cui, a fronte di una istanza di assegnazione fatta per un valore superiore a quello posto a base d'asta dell'esperimento di vendita, gli offerenti "non meritano alcuna tutela". L'argomentazione dell'autore si basa sul principio di tutela dell'affidamento del terzo interessato all'acquisto che è esplicitato dal tenore letterale delle norme da cui si ricava che le istanze di assegnazione possano essere prese in considerazione solo nel caso in cui la miglior offerta sia inferiore al prezzo base.

[136] Art. 505. (Assegnazione). «Il creditore pignorante può chiedere l'assegnazione dei beni pignorati, nei limiti e secondo le regole contenute nei capi seguenti.
Se sono intervenuti altri creditori, l'assegnazione può essere chiesta a vantaggio di uno solo o di più, d'accordo fra tutti».

[137] Art. 506. (Valore minimo per l'assegnazione). «L'assegnazione può essere fatta soltanto per un valore non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto a prelazione anteriore a quello dell'offerente.
Se il valore eccede quello indicato nel comma precedente, sull'eccedenza concorrono l'offerente e gli altri creditori, osservate le cause di prelazione che li assistono».

[138] Art. 507. (Forma dell'assegnazione). «L'assegnazione si fa mediante ordinanza del Giudice dell'esecuzione contenente l'indicazione dell'assegnatario, del creditore pignorante, di quelli intervenuti, del debitore, ed eventualmente del terzo proprietario, del bene assegnato e del prezzo di assegnazione».

[139] Art. 508. (Assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario).«Nel caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da pegno o da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel provvedimento di vendita o di assegnazione si deve menzionare l'assunzione del debito».

[140] Art. 588. (Termine per l'istanza di assegnazione). «Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione [per sé o a favore di un terzo] a norma dell'articolo 589 per il caso in cui la vendita non abbia luogo».

[141] Art. 589 (Istanza di assegnazione). «L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'articolo 506 ed al prezzo [base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata].
Fermo quanto previsto al primo comma, se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'articolo 498 e se non sono intervenuti altri creditori oltre al procedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito in linea capitale e il prezzo che intende offrire, oltre le spese».

[142] Art. 590. (Provvedimento di assegnazione). «Se la vendita non ha luogo per mancanza di

che da quelli destinati a regolare lo svolgimento dell'esperimento di vendita senza incanto (artt. 572, 573 c.p.c.) e il versamento del saldo del prezzo o del conguaglio (artt. 574 e 585, comma 2, c.p.c.).

Nella disciplina attualmente vigente[143]:
– l'istanza di assegnazione deve essere depositata nel PCT (e portata a conoscenza del delegato)[144] ai sensi dell'art. 588 almeno 10 gg. prima della data fissata per la vendita (sia con incanto che senza incanto)[145]. Il termine è considerato tutt'ora perentorio[146];

---

offerte e vi sono domande di assegnazione, il Giudice provvede su di esse fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio.
Avvenuto il versamento, il Giudice pronuncia il decreto di trasferimento a norma dell'articolo 586».

[143] Si rinvia a Cass. n. 21860/2024 del 2 agosto 2024 per la completa ricostruzione dell'istituto nella quale se ne evidenzia l'attuale funzione incentivante della fase liquidatoria (specie avuto riguardo all'attuale previsione di cui all'art. 164 *bis* disp. att. c.p.c.) oltre che quella tradizionale di "scudo" rispetto all'offerta speculativa.

[144] Nell'ordinanza di Verona si legge: «[…] con la precisazione che sono valide le istanze di assegnazione, presentate al fascicolo telematico, contenenti un'offerta di pagamento non inferiore al prezzo base previsto per l'esperimento di vendita per cui è presentata (sarà cura di chi chiede l'assegnazione comunicare la presentazione dell'istanza al Delegato)».

[145] Nella previgente disciplina era prevista solo in esito alla diserzione della vendita e doveva essere proposta nei 10 giorni successivi.

[146] Si rinvia a Cass. n. 21860/2024 del 2 agosto 2024 per la ricostruzione dell'istituto prima e dopo le riforme del processo esecutivo. In particolare sulla natura del termine (ordinatorio o perentorio) la Cassazione riporta le varie tesi concludendo che sia aderendo all'una che all'altra l'eventuale inutile decorso del termine senza previa tempestiva istanza di proroga porta alle medesime conseguenze di decadenza e inammissibilità dell'istanza. Si legge «la reale differenza tra termini perentori e ordinatori non consiste nel fatto che i primi siano fissati (dalla legge o dal Giudice, nei casi espressamente previsti) a pena di decadenza, mentre i secondi non la comportino, bensì nel fatto che i termini perentori non possono essere abbreviati o prorogati ai sensi dell'art. 153 c.p.c. I termini ordinatori, invece, possono esserlo, *ex* art. 154 c.p.c., ma prima della scadenza: da tanto discende che, una volta spirato il termine ordinatorio, senza che la parte interessata abbia tempestivamente chiesto la sua proroga, le conseguenze sul piano processuale sono identiche per entrambe le categorie, derivandone la preclusione al compimento dell'atto e, quindi, la decadenza, salva la rimessione in termini ove sia dipesa da causa non imputabile» (con citazione della Cass. n. 2044/2017). Secondo tale diverso approccio, quindi, in assenza di qualsiasi precedente iniziativa del creditore per ottenere una proroga, l'istanza di assegnazione non potrebbe comunque essere proposta dopo la scadenza del termine *ex* art. 588 c.p.c. La Cassazione conclude poi però nel merito affermando la natura perentoria del termine dei 10 giorni riprendendo Cass. n. 3760/ 2024 (secondo cui la natura perentoria di un termine può desumersi anche in via interpretativa, purché la legge stessa autorizzi tale interpretazione) e la afferma anche in funzione del rispetto del nuovo assetto normativo che vede l'offerta minima come strumento essenziale di efficienza del sistema, che altrimenti risulterebbe disincentivato.

– l'istanza di assegnazione è proponibile da qualsiasi creditore (non necessariamente munito di titolo esecutivo);
– l'istanza deve contenere sempre l'offerta di una somma non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, poi a seconda dei casi (unico creditore o più creditori, accordo o meno dei creditori concorrenti) e della condizione del creditore istante (se procedente e/o privilegiato o meno) può anche essere invocato un eventuale effetto solutorio (totale o parziale) con previsione di eventuale versamento di conguaglio;
– l'istanza di assegnazione non deve essere accompagnata da una somma a titolo di cauzione, laddove l'eventuale conguaglio verrà determinato dal Giudice o dal professionista delegato[147] anche successivamente;
– l'istanza di assegnazione è considerata per lo più revocabile[148] (e in virtù della sua revocabilità si ritiene inapplicabile la disciplina di cui all'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c. sull'incameramento della cauzione e sulla condanna in danno)[149];
– a tenore dell'art. 589, comma 2, c.p.c. solo se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'articolo 498 c.p.c. e non siano intervenuti altri creditori oltre al procedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito in linea capitale e il prezzo che intende offrire, oltre le spese (c.d. "assegnazione satisfattiva o mista");
– l'articolo 505 c.p.c. prevede che, se sono intervenuti altri creditori occorre l'accordo di tutti;

[147] Così espressamente Cass. 21860 del 8 agosto 2024: «ove concorrano creditori privilegiati di grado poziore al creditore che intenda presentare l'istanza di assegnazione, questa deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'articolo 506 e al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata: non occorre, cioè, depositare le somme in grado di soddisfare, *hic et nunc*, il creditore prevalente, ma solo farne offerta di pagamento, in seno all'istanza».
[148] Conclude per la revocabilità De Stefano, F. DE STEFANO, in AA.VV., *Le nuove modifiche al processo esecutivo di cui alla l. n. 263 del 2005*, in *Studi e materiali*, suppl., 2006, 1, 141 ss., ma in senso dubbio A. CRIVELLI, *La disciplina dell'offerta e dell'istanza di assegnazione nell'era della telematica*, cit.
[149] V. FARINA, *L'aggiudicazione nel sistema delle vendite forzate*, 2012, 133 e A. CRIVELLI, *La disciplina dell'offerta e dell'istanza di assegnazione nell'era della telematica*, cit. «La natura non irrevocabile dell'istanza di assegnazione comporta poi l'inapplicabilità anche del disposto di cui all'art. 177 disp. att. cpc., che prevede come noto la costituzione di un diritto di credito, portato in un decreto che costituisce titolo esecutivo dei creditori nei confronti dell'aggiudicatario decaduto, pari alla differenza tra l'importo di aggiudicazione e la somma fra quanto offerto dall'aggiudicatario adempiente e l'importo della cauzione. Inapplicabilità del resto confermata anche da argomenti di natura letterale, laddove la norma attuativa fa espresso riferimento all' "aggiudicatario" inadempiente».

– in presenza di più creditori deve comunque essere offerto il versamento di una somma almeno pari alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto a prelazione anteriore a quello dell'offerente (art. 506 c.p.c.). Il chè presuppone una preventiva precisazione dei crediti e un confronto con gli altri creditori;
– in caso di più istanze di assegnazione dovrebbe procedersi all'assegnazione a favore di chi offra il prezzo più alto[150].

Dal coordinamento tra l'art. 589, comma 2, e l'art. 505 c.p.c. oltre che dalla lettura complessiva degli artt. 507, 508, 588, 589 e 590 c.p.c., secondo una loro interpretazione (letterale), in presenza di più creditori o di crediti iscritti non intervenuti *ex* art. 498 c.p.c., il creditore che presenta istanza di assegnazione deve, quindi, non solo offrire il prezzo base dell'esperimento, ma essere disposto a versarlo (salvo appunto il caso di accordo di tutti i concorrenti e degli eventuali iscritti non intervenuti).
Si dovrebbe parlare in questo caso di c.d. "assegnazione vendita (o mista)"[151] fermo restando, ovviamente, il diritto dell'assegnatario a:
– chiedere, ricorrendone i presupposti, la limitazione del versamento del prezzo *ex* art. 585, comma 2, c.p.c.[152],
– concorrere sulla stessa somma offerta, secondo le consuete regole, in sede di riparto.

[150] Ma non si esclude la possibilità di gara tra gli assegnatari. V. A. AULETTA, *Brevi note sulle questioni applicative sorte a seguito delle riforme di cui al d.l. n. 83 del 2015 ed al d.l. n. 59 del 2016*, cit., (ed ivi dottrina citata): «[…] A. assegnazione satisfattiva, che si ha quando l'assegnazione viene effettuata ad estinzione del credito per cui si agisce in via esecutiva senza necessità di esborsi da parte dell'assegnatario. È possibile quando: 1. c'è un solo creditore procedente e il valore del bene sia inferiore all'importo del credito per cui si procede e delle spese; 2. ci siano più creditori di pari grado e questi richiedano concordemente l'assegnazione (art. 505, comma 2, c.p.c.); 3. secondo una parte della dottrina quando la richieda il creditore che abbia anticipato le spese di procedura e che sia titolare di un diritto di prelazione prevalente su quello degli altri creditori concorrenti. […] Premesso che la disposizione di cui all'art. 505, comma 2, c.p.c. attiene esclusivamente all'ipotesi di assegnazione satisfattiva (premessa invero non pacifica in dottrina), al di là di tale caso l'istanza di assegnazione è sempre anche un'offerta di acquisto, in quanto si accompagna al versamento di un prezzo o di un conguaglio (che condiziona l'effetto traslativo, promanante dal successivo decreto di trasferimento). In ragione di ciò si ritiene applicabile in via analogica la disciplina sulla gara tra offerenti; gara che, quindi, può costituire un modo eccezionale dell'assegnazione».
[151] E. GASBARRINI, *Assegnazione forzata in espropriazione immobiliare e delega delle operazioni di vendita*, cit.
[152] Se si ritiene che la previsione di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. sull'autorizzazione alla limitazione del versamento del prezzo sia applicabile anche all'assegnatario (nella c.d.

Sull'istanza di assegnazione provvede il Giudice *ex* artt. 507 e 590 c.p.c. o il professionista delegato in virtù del richiamo di cui all'art. 591-*bis*, comma 3 n. 7, c.p.c.

Quanto al professionista delegato:
– provvede «sulla istanza di assegnazione di cui agli articoli 590 e 591, terzo comma» (art. 591-*bis*, comma 3 n. 7)
– provvede alla deliberazione sull'offerta e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 c.p.c. che disciplinano la delibera sull'eventuale istanza di assegnazione (art. 591-*bis*, comma 3 n. 3).
Il tutto secondo l'interpretazione che vedremo nel prosieguo dell'esposizione[153].

Avendo a disposizione almeno 10 giorni prima della vendita per valutare le implicazioni dell'istanza di assegnazione proposta, sarà bene che il professionista si rivolga al Giudice dell'esecuzione preventivamente in tutti i casi dubbi (in merito alla sua accoglibilità).

Infine, va ricordato che il delegato può *ex* art. 591-*bis*, comma 3 n. 6 e n. 10, c.p.c. autorizzare la limitazione del versamento del prezzo nei casi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. anche autorizzando l'assegnatario all'assunzione dei debiti *ex* art. 508 c.p.c.[154]
Si tratta di competenza rilevante e molto ricorrente nei casi in cui sia proposta l'istanza di assegnazione.

Quanto al contenuto delle ordinanze di delega in materia, in alcune di esse è inserito un mero richiamo alle norme sull'assegnazione e la conferma del potere del delegato di provvedervi[155], in altre sono inserite dettagliate istruzioni sul

assegnazione-vendita) e non solo all'aggiudicatario. V. E. GASBARRINI, *Assegnazione forzata in espropriazione immobiliare e delega delle operazioni di vendita*, cit.

[153] Al paragrafo 14 ss. e che può anticipatamente sintetizzarsi nel senso che il delegato può sempre accogliere l'istanza di assegnazione in caso sia presentata un'unica offerta (o la miglior offerta in esito alla gara sia) inferiore al prezzo base o in caso di asta deserta per mancanza di offerte.

[154] Ordinanza Pisa: «L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, chiedere al Delegato ai sensi dell'art. 591-*bis*, comma 3 n. 10 c.p.c., di procedere alla determinazione delle spese di procedura ed autorizzazione l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura».

[155] Ordinanza di Vibo Valentia: «Delega per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali

comportamento che il delegato debba tenere il giorno fissato per la vendita (in presenza di offerte o meno) o su altri aspetti dell'assegnazione stessa[156].

13.2. L'assegnazione a favore di terzo

Con il d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito con modificazioni dalla l. 30 giugno 2016, n. 119, è stata introdotta la c.d. assegnazione a favore di terzo, nell'ambito dell'espropriazione forzata immobiliare, con la quale l'effetto traslativo conseguente all'accoglimento dell'istanza di assegnazione può prodursi a favore di un terzo (nominato dal creditore che ha chiesto e ottenuto l'assegnazione).

Tale circostanza non sembra modificare la natura dell'istituto utilizzato che sarà[157]:

– quella della assegnazione satisfattiva nel caso dell'unico creditore che non debba versare alcun conguaglio;

– quella della assegnazione vendita nel caso in cui il creditore offra di versare l'intero prezzo e si proceda poi ad un riparto (salvo ammettere la limitazione del versamento nei casi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c.);

– quella della assegnazione mista nei casi in cui l'effetto solutorio si combini con l'obbligo di versare un conguaglio.

La previsione normativa non sembra modificare il procedimento base per provvedere sull'istanza di assegnazione in concorso con eventuali offerte o in caso di vendita deserta e non interferisce con il provvedimento del Giudice (o del delegato) che accoglie l'istanza (nell'assegnazione vendita o mista), fissando il termine entro il qual l'assegnatario debba versare il prezzo o il conguaglio o

---

domande di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 589, 590 e 591, comma 3, c.p.c. […]».

[156] Ordinanza di Napoli ad esempio: «che il professionista delegato provveda a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; i) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al Giudice, all'esito del versamento al Giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento».

[157] E. GASBARRINI, *Assegnazione forzata in espropriazione immobiliare e delega delle operazioni di vendita*, cit.

che accoglie un'istanza di assegnazione satisfattiva sulla base dell'accordo tra i creditori intervenuti[158].

Tale ricostruzione procedimentale è armonica con la previsione, nell'espropriazione immobiliare, di una distinzione tra provvedimento che accoglie l'assegnazione e provvedimento che trasferisce i beni pignorati (una volta versato il prezzo e/o nominato il terzo e/o decorso il termine per impugnare l'assegnazione medesima).

Nessun dubbio, allora, che il terzo sia del tutto estraneo al procedimento fino al provvedimento che accoglie l'istanza "per sè o a favore di terzo".

Una volta accolta l'istanza di assegnazione il creditore, se non lo abbia già fatto, dovrà «dichiarare in cancelleria il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne approfittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore».
Non si può non rilevare l'assonanza linguistica con l'altra previsione di cui all'art. 583 c.p.c. per l'offerta (e la conseguente aggiudicazione) dell'avvocato per sè o per persona da nominare, ma per quanto fin qui detto l'istituto è molto differente[159].
Senza entrare nel dibattito di una classificazione secondo criteri civilistici di un istituto processuale che, come tale, dovrebbe essere indifferente alle problematiche della volontà e del consenso e alle conseguenti ricostruzioni, ci limitiamo qui a rilevare che:

[158] L'art. 588 c.p.c. rinvia esplicitamente all'art. 589 c.p.c., quanto al procedimento, mentre l'articolo 590-*bis* c.p.c., sembra presupporre che il provvedimento che accoglie l'assegnazione sia già stato pronunciato (o, comunque, possa già essere stato pronunciato) quando il creditore deposita la nomina del terzo e il suo atto di "adesione" (nei 5 giorni dal provvedimento se pronunciato in udienza o dalla sua comunicazione).

[159] Tra i primi commentatori (M. BOVE, *Sugli ultimi "ritocchi" in materia di espropriazione forzata nel d.l. n. 59 del 2016*, in *lanuovaproceduracivile.com*, 4 che rileva anche l'interesse della banca alla stipulazione a favore del terzo nel caso di società immobiliari a lei collegate mentre M. CIRULLI, *Le nuove disposizioni in materia di espropriazione forzata contenute nella legge 30 giugno 2016*, 11, in *judicium.it*., 594, ritiene che l'istituto partecipi dei caratteri di entrambe le figure sostanziali, ove si consideri che il creditore non debba indicare il nome del terzo già nell'istanza) si è diffusa l'idea prevalente che lo schema mutuato sia quello del contratto a favore di terzo (art. 1411 ss. c.c.), sebbene si rilevi che in quest'ultimo la stipulazione a favore del terzo deve necessariamente essere prevista nel contratto e il terzo deve sempre essere determinato o determinabile, a differenza di quanto accade nel contratto per persona da nominare (art. 1401 ss. c.c.), nel quale la nomina di un terzo è solo facoltativa ed eventuale, con la conclusione che in mancanza di nomina il contratto produce i suoi effetti fra i contraenti originari.

– l'istanza deve certamente essere proposta dal creditore;
– l'eventuale riserva di nomina a favore di terzo deve essere in essa già espressamente contenuta;
– la nomina stessa (e la relativa accettazione) potrebbe già essere contestuale (e depositata) con l'istanza, ma può essere sciolta nei 5 giorni successivi all'accoglimento dell'istanza o della sua comunicazione;
– eventuali rapporti tra creditore e terzo rimangono del tutto estranei e indifferenti al procedimento attivato (il legislatore non qualifica il rapporto che deve sussistere tra richiedente e terzo, il chè significa che la natura di tale rapporto non incide sulla possibilità di presentare l'istanza e poi la nomina e che dal punto di visto operativo non vi sono documenti specifici da depositare);
– si ritengono applicabili gli stessi divieti previsti per l'acquisto in vendita forzata per un *eadem ratio*;
– la dichiarazione di nomina (e la relativa dichiarazione del terzo), per l'implicito disposto di cui all'art. 591-*bis*, comma 4, c.p.c. dovrebbe poter essere resa direttamente al professionista delegato oltre che essere depositata nel fascicolo processuale informatico se la liquidazione si stia svolgendo davanti al Giudice dell'esecuzione;
– una volta dichiarato il nome del terzo e depositata la sua dichiarazione, l'ultimo periodo dell'art. 590-*bis* c.p.c. precisa che «in ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione a norma del presente articolo sono esclusivamente a carico del creditore». Sembrerebbe, pertanto, che gli obblighi di versamento del prezzo o del conguaglio (e le eventuali conseguenze in difetto di adempimento)[160] resterebbero in capo al creditore senza alcun coinvolgimento del terzo;
– in difetto di scioglimento della riserva nei 5 giorni resta assegnatario il creditore.

Quanto alla forma e al contenuto della dichiarazione da parte del creditore e dell'adesione da parte del terzo, si ritiene che:
– quanto alla dichiarazione di nomina, la stessa deve provenire dal creditore (o dal suo avvocato munito di specifici poteri) e, sebbene la norma sulla (diversa) dichiarazione del nome del terzo nel caso di acquisto per persona da nominare di cui all'art. 583 c.p.c., parli di potere di ricezione o autentica da parte del delegato (591-*bis*, comma 3 n. 5), in questo diverso caso e in assenza di diverse istruzioni, non sembrerebbe potersi rifiutare il deposito di un atto sottoscritto dall'avvocato munito dei relativi poteri;

[160] Sempre che ve ne siano.

– quanto alla dichiarazione del terzo di volerne approfittare, la richiesta di una forma autentica[161] (anche ad opera dello stesso notaio delegato cui il terzo si rivolgesse personalmente) risponderebbe all'esigenza di identificare con certezza il destinatario dell'atto traslativo e conclusivo del procedimento (in conformità alla previsione di identificazione dell'aggiudicatario nel caso di aggiudicazione, *ex* art. 591-*bis* comma 5, c.p.c. e in conformità alla pretesa del deposito di una procura notarile nel caso dell'acquisto per persona da nominare di cui all'art. 583 c.p.c.).

13.3. Riservatezza o meno dell'istanza di assegnazione

Quanto alla ostensione dell'istanza di assegnazione,
– secondo un primo orientamento la stessa non sarebbe coperta da riservatezza, vuoi perché comunque essa è fisiologicamente visibile nel fascicolo telematico vuoi perché la consapevolezza dell'istanza potrebbe essere utile stimolo agli interessati per eventuali offerte che non siano inferiori al prezzo base[162];
– secondo altro orientamento, invece, sarebbe proprio la segretezza dell'istanza di assegnazione a funzionare da deterrente alla presentazione delle c.d. offerte minime[163].

13.4. La scelta del creditore tra istanza di assegnazione e offerta di acquisto

Può essere utile un focus sulle differenze tra creditore che chieda l'assegnazione e creditore che partecipi come offerente, stante la sua facoltà di scelta[164]:

---

[161] In tal senso ordinanza di Roma «8 Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo: Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore».

[162] In tale senso sembra essere l'opinione di Cass., 2 agosto 2024, n. 21860, nella parte in cui conferma la perentorietà del termine proprio a tutela dell'affidamento dei terzi e della funzione incentivante della liquidazione dell'istituto dell'offerta minima.

[163] In tal senso può essere interpretata l'ordinanza di delega di Milano ove si legge che: «Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente».

[164] Cass., 2 agosto 2024, n. 21860 precisa appunto che nessun pregiudizio può avere il creditore

– nell'istanza di assegnazione l'importo offerto non può essere inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita, mentre come offerente il creditore può offrire il prezzo minimo;

– non è previsto il deposito di alcuna cauzione unitamente all'istanza di assegnazione[165], mentre la cauzione è condizione di ammissibilità dell'offerta per il creditore offerente;

– per opinione prevalente è inapplicabile la disciplina sulla decadenza e sull'incameramento della cauzione a titolo di multa per il creditore che presenta istanza di assegnazione e non adempia al versamento del prezzo o dell'eventuale conguaglio (sembra, invece, ammissibile una condanna al risarcimento del danno)[166], mentre si applica la completa disciplina di cui agli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c. per il creditore che decida di partecipare alla vendita presentando l'offerta di acquisto;

– l'istanza di assegnazione va depositata entro il termine perentorio dei 10 giorni prima del giorno della vendita, mentre l'offerta di acquisto può essere presentata fino al giorno prima dell'esperimento di vendita;

– solo se offerente il creditore può partecipare alla gara e aggiudicarsi il bene a mezzo di rilancio anche in presenza di offerte da parte di terzi;

– il termine di versamento dell'eventuale conguaglio (in caso di assegnazione mista) da parte del creditore assegnatario potrebbe decorrere da un momento successivo all'esperimento di vendita (quando occorra una previa verifica dei crediti o delle spese per determinarlo), mentre decorre dall'aggiudicazione (definitiva) nel caso di creditore resosi aggiudicatario[167];

---

che non sia in termini per depositare l'istanza di assegnazione, in quanto può sempre partecipare come offerente.

[165] Così Cass., 2 agosto 2024, n. 21860, par.3.3.1

[166] Va detto che sussiste anche un orientamento diverso secondo cui si potrebbe applicare l'istituto della decadenza anche al creditore assegnatario inadempiente, ma si tratta di questione che riguarda il Giudice in quanto il delegato non ha nessuna competenza in materia.

[167] Nel primo caso il termine può decorrere dalla comunicazione della richiesta di versamento del conguaglio e delle spese (v. ad esempio ordinanza di Napoli), mentre nel caso di aggiudicazione decorre fisiologicamente automaticamente dall'aggiudicazione (nella vendita senza incanto) o dai 10 giorni successivi (nella vendita con incanto).

– il codice sembra ammettere la chiusura e definizione della procedura senza passare da un provvedimento distributivo (*ex* art. 510 o art. 596 ss. c.p.c.) quando sia invocato l'effetto solutorio a favore dell'unico creditore che si sia reso anche assegnatario, mentre nel caso di unico creditore che abbia proposto offerta di acquisto e risulti aggiudicatario è sempre e comunque necessario un provvedimento distributivo (*ex* art. 510 c.p.c.) successivo al versamento del prezzo (che può essere limitato *ex* art. 585, comma 2, c.p.c., se il creditore è anche ipotecario).

Uguali sono, invece, le norme sul trasferimento in vendita forzata che si attua anche in caso di assegnazione al creditore a mezzo di decreto di trasferimento.

14. Le attività deliberative del professionista delegato e i possibili esiti dell'esperimento di vendita

Il professionista delegato, dopo aver valutato la regolarità delle offerte e averle escluse o dichiarate ammissibili, è tenuto nello svolgimento delle operazioni di vendita a prendere alcune decisioni implicite nel conferimento dell'incarico, a seconda che:
– l'asta sia deserta o siano state presentate offerte,
– sia stata presentata una sola offerta o più offerte,
– l'unica offerta, o la miglior offerta in esito alla gara, sia inferiore o almeno pari al prezzo base,
– siano state presentate o meno istanze di assegnazione da parte di creditori,
– si stia svolgendo il primo esperimento di vendita o un esperimento successivo.

14.1. L'asta deserta: assegnazione al creditore istante o fissazione di nuova vendita

Nel caso di asta c.d. deserta (ovvero per la quale non siano state presentate offerte di acquisto), l'art. 591 c.p.c. dispone che: «Se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accoglierle, il Giudice dell'esecuzione dispone l'amministrazione giudiziaria a norma degli articoli 592 e seguenti, oppure pronuncia nuova ordinanza ai sensi dell'articolo 576 perché si proceda a incanto, sempre che ritenga che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568.

Il Giudice può altresì stabilire diverse condizioni di vendita e diverse forme di pubblicità, fissando un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, fino al limite della metà. Il Giudice, se stabilisce nuove condizioni di vendita o fissa un nuovo prezzo, assegna altresì un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni, e non superiore a novanta, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571.
Se al secondo tentativo la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il Giudice assegna il bene al creditore o ai creditori richiedenti, fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Si applica il secondo comma dell'articolo 590».

Secondo l'interpretazione letterale e prevalente (dell'intreccio tra il primo e il terzo comma dell'art. 591 c.p.c.) occorre distinguere il primo esperimento di vendita dai successivi[168] e il caso in cui siano state presentate offerte da quello in cui l'asta sia andata deserta.

14.1.1. Primo esperimento deserto con istanze di assegnazione

Nel caso di primo esperimento di vendita, andato deserto per mancanza di offerte, ma con presentazione di istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 591, 1 comma, c.p.c. il Giudice può[169]:
– accogliere l'/le istanza/e di assegnazione
oppure, "se decide di non accoglierle",
– disporre l'amministrazione giudiziaria *ex* art. 592 c.p.c.
o

[168] Distingue tra primo esperimento e successivi nella disciplina da applicare Cass., 2 agosto 2024, n. 21860 ove si legge: «l'istanza di assegnazione eventualmente proposta dal creditore impedisce certamente l'aggiudicazione in favore dell'offerente per il prezzo conclusivamente offerto, come si evince dagli artt. 572, comma 3, e 573, comma 4, c.p.c. Ciò non implica, tuttavia, che detta istanza debba essere necessariamente accolta dal Giudice dell'esecuzione: lo sarà senz'altro ove si tratti di esperimento di vendita dal secondo in poi; ove essa invece acceda al primo esperimento, pare residuare il potere discrezionale del Giudice dell'esecuzione, sancito dall'art. 572, comma 3, c.p.c., di rifissare una nuova vendita qualora ritenga sussistere la possibilità di conseguire un prezzo superiore, dovendo altrimenti procedersi all'assegnazione in favore del creditore istante».
[169] Si dubita che questo ventaglio di opzioni, incluso il non accogliere le istanze di assegnazione al primo esperimento di vendita (su cui di seguito nel testo) possa essere riconosciuto anche al delegato. Si veda in tal senso il richiamo nell'art. 591-*bis*, comma 3 n. 7 al solo articolo 591, terzo comma (e non al primo comma).

– pronunciare ordinanza *ex* 576 c.p.c. perché si proceda all'incanto sempre che ritenga che la vendita con tale modalità possa avvenire ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore de bene determinato *ex* art. 568
oppure *ex* art. 591, comma 2, c.p.c.,
– stabilire diverse condizioni di vendita e diverse forme di pubblicità, assegnando un nuovo termine per la presentazione delle offerte di acquisto in vendita senza incanto (fermo restando che in caso di presentazione di istanza di assegnazione la rifissazione avverrà opportunamente a stesso prezzo)[170].

14.1.2. Esperimento successivo al primo deserto con istanze di assegnazione

Nel caso di esperimento di vendita successivo al primo andato deserto per mancanza di offerte, ma con presentazione di istanze di assegnazione ammissibili, tutti concordano nel ritenere che sia il Giudice che il delegato non hanno alcun ventaglio di scelta, ma devono procedere all'assegnazione a favore del creditore istante ai sensi dell'art. 591, comma 3, c.p.c.

Occorre, però, precisare che esiste anche altra interpretazione, secondo cui in una lettura sistematica che rispetti l'art. 590, comma 2, c.p.c. (che non distingue tra primo e secondo esperimento di vendita), non dovrebbe distinguersi tra diserzione al primo esperimento di vendita o ai successivi e, quindi, neppure tra operazioni davanti al Giudice o al delegato, e pertanto, in tutti i casi di asta deserta e di presentazione di un'istanza di assegnazione ammissibile, che si tratti di primo esperimento o successivo, la stessa dovrebbe sempre essere accolta e dichiarata l'assegnazione[171].
Il "se decide di non accoglierle" riguarderebbe l'ordinario controllo di ammissibilità dell'istanza proprio del Giudice o del delegato.

Secondo questa interpretazione, tesa ad eliminare la distinzione tra primo e terzo comma[172], il delegato (come anche il Giudice), in caso di asta deserta per mancanza di offerte, potrebbe disporre una nuova vendita solo quando non vi siano istanze di assegnazione ammissibili/accoglibili.

---

[170] In tal senso ordinanza di Milano.
[171] Nel caso di asta deserta non distinguono tra primo e secondo esperimento alcune ordinanze.
[172] Cui sembra aderire anche A.M. SOLDI, *La vendita delegata dopo le ultime riforme*, cit., par. 6.8.

14.1.3. Esperimento deserto e nessuna istanza di assegnazione

In ogni caso in cui l'asta sia deserta e non siano state depositate di istanze di assegnazione, sensi dell'art. 591, comma 1, il Giudice può:
– disporre l'amministrazione giudiziaria *ex* art. 592 c.p.c.
oppure
– pronunciare ordinanza *ex* 576 c.p.c. perché si proceda all'incanto sempre che ritenga che la vendita con tale modalità possa avvenire ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato *ex* art. 568
oppure *ex* art. 591, comma 2, c.p.c.,
– stabilire diverse condizioni di vendita e diverse forme di pubblicità fissando un prezzo inferiore di ¼ e assegnando nuovo termine per la presentazione delle offerte di acquisto in vendita senza incanto.

Anche in questa ipotesi si discute se sussista un potere del delegato (analogo a quello del Giudice) di fissare la vendita con incanto in presenza di determinate condizioni, quando lo stesso non sia stato espressamente previsto in ordinanza di delega[173].

352

In sintesi e comunque, indipendentemente dall'adesione o meno alle varie interpretazioni riportate, il delegato si atterrà alle istruzioni date nella ordinanza di delega e, in mancanza di diversa espressa precisazione, potrà sempre e comunque:
– in caso di asta deserta e presentazione di istanze di assegnazione procedere all'assegnazione quando accoglibile;
– in caso di asta deserta e assenza di istanza di assegnazione fissare una nuova vendita senza incanto a nuove condizioni.

[173] Come, invece, nel caso dell'ordinanza di Vibo Valentia: «ove la vendita senza incanto vada deserta, il professionista delegato provvederà alla fissazione di nuova vendita ai sensi dell'art. 591 c.p.c., disponendo la vendita con incanto solo se ritenga che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.» o di Savona: «a fissare la data della vendita sincrona mista con incanto ai sensi dell'art 576 c.p.c. a distanza di 15 giorni solo quando ritiene che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568». Si veda capitolo IV.

14.2. Le deliberazioni in caso di presentazione di unica offerta

L'art. 572 c.p.c. (sebbene non espressamente intitolatovi) disciplina il caso di presentazione di unica offerta[174] e le possibili deliberazioni su di essa[175].

Nel caso di unica offerta occorre distinguere il caso di unica offerta (o unica dichiarata ammissibile) pari o superiore al prezzo base dal caso di unica offerta (o unica dichiarata ammissibile) inferiore al prezzo base.

14.2.1. Unica offerta pari o superiore al prezzo base

Nel caso di unica offerta (o unica dichiarata ammissibile) pari o superiore al prezzo base fissato per l'esperimento di vendita il delegato procederà a dichiarare l'aggiudicazione, senza ulteriori valutazioni[176].

14.2.2. Unica offerta inferiore al prezzo base

Nel caso di unica offerta (o unica dichiarata ammissibile) inferiore al prezzo base (nei limiti di ¼ ché altrimenti sarebbe inefficace) l'art. 572 c.p.c. prevede astrattamente diverse opzioni:
– se è anche stata proposta istanza di assegnazione ammissibile (pari al prezzo base dell'esperimento di vendita), il delegato provvederà sempre ad accogliere l'istanza di assegnazione[177];

---

[174] Unica offerta risultata efficace ed ammissibile.
[175] Che si tratti del caso di unica offerta risulta sia dal richiamo agli articoli successivi tra cui l'art. 573 c.p.c. per il caso di pluralità di offerte (con o senza presentazione di istanze di assegnazione) sia dalla storia dell'articolo che in precedenza era dedicato a questo particolare caso.
[176] In tal senso espressamente un po' tutte le ordinanze reperite. Minoritaria l'opinione secondo cui nel concorso tra istanza di assegnazione e offerta almeno pari al prezzo base possa prevalere l'istanza di assegnazione se l'offerente corregga la propria offerta con un prezzo maggiore. Contro questa tesi interpretativa, tra gli altri, P. FARINA, *Il concorso tra assegnazione e aggiudicazione e la (mancanza) di discrezionalità del Giudice dell'esecuzione*, in *Riv. es. forz.*, 2018, e A. CRIVELLI, *La disciplina dell'offerta e dell'istanza di assegnazione nell'era della telematica*, cit.
[177] Nel senso che il professionista possa procedere a fissare nuova vendita in presenza di offerta inferiore al prezzo base, ma solo in assenza di istanze di assegnazione, l'ordinanza di Milano: «se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e non

– se non è stata proposta alcun istanza di assegnazione e non ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita *ex* art. 591 c.p.c.[178], il professionista delegato dichiarerà l'aggiudicazione;
– se non è stata proposta alcun istanza di assegnazione e ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita *ex* art. 591 c.p.c., il professionista delegato non aggiudicherà all'unico offerente, ma fisserà una nuova vendita[179] (questa nuova vendita ai sensi dell'art. 591 c.p.c. sarà facilmente senza incanto, se del caso con modifica delle condizioni[180], ma potrebbe essere con incanto a determinate condizioni se si ammette in capo al delegato questa competenza).

La valutazione sulla seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con

---

sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.», l'ordinanza Napoli: «nell'ipotesi di presentazione di Unica offerta ammissibile: a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: – in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); – in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.». Ma secondo una certa interpretazione, solo se si tratti di primo esperimento di vendita e gliene sia stato attribuito il potere in delega, il professionista potrebbe anche in questo caso rifissare una nuova vendita (qualora ritenga sussistere la possibilità di conseguire un prezzo superiore).Così sembrerebbe l'ordinanza di Mantova che distingue tra primo esperimento di vendita e successivi nel caso di unica offerta con prezzo inferiore a quello base. Ritiene, invece, sempre possibile una nuova vendita in caso di seria possibilità di conseguire un prezzo migliore l'ordinanza di Firenze.

[178] Tale ipotesi non va confusa con quella prevista dagli artt. 569 e 503 c.p.c. in merito alla fissazione dell'incanto quando vi sia la previsione del raggiungimento di un prezzo maggiore della metà di quello di cui all'art. 568 (di cui abbiamo già parlato). In questo caso la rifissazione (immaginata a condizioni invariate A.M. SOLDI, *La vendita delegata dopo le ultime riforme*, cit., par. 6.4) sarà con le medesime modalità senza incanto e non serve la previsione quantitativa del raggiungimento di un prezzo superiore della metà (come sappiamo molto difficile da prevedere). La valutazione del delegato dovrebbe essere motivata dalle ragioni che lo inducono a ritenere il possibile raggiungimento di un prezzo migliore (pensiamo al caso in cui siano state presentate più offerte, ma siano state dichiarate inammissibili o inefficaci per loro irregolarità e ci sono buone ragioni per ritenere che al successivo esperimento le stesse siano ripresentate).

[179] La circostanza prevista dall'art. 572 non va confusa con quella della probabilità di raggiungere un prezzo maggiore di almeno la metà di cui agli artt. 503 e 569 relativi alla fissazione dell'incanto. Ma la sovrapposizione delle due valutazioni non si può escludere a priori.

[180] La rifissazione può essere a condizioni invariate secondo A.M. SOLDI, *La vendita delegata dopo le ultime riforme*, cit., par. 6.4.

una nuova vendita *ex* art. 591 c.p.c. senza incanto deve essere motivata[181] ed è comunque considerata fisiologica nella previsione di cui all'art. 591-*bis*, comma 3 n. 3, se non espressamente esclusa in ordinanza di delega[182].
Alcune ordinanze, infatti, limitano espressamente questo potere del delegato e prevedono che il professionista, laddove ritenga la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, rimetta al Giudice dell'esecuzione per l'autorizzazione a proseguire le operazioni in tal senso[183].

Non è, invece, previsto che l'offerente che abbia proposto un'offerta minima possa rilanciare su sé stesso offrendo un prezzo più alto di quello già contenuto nella propria offerta.

14.3. Le deliberazioni in caso di plurime offerte

Nel caso di presentazione di plurime offerte, in cui siano state dichiarate ammissibili e regolari due o più di esse, il professionista delegato è tenuto ad aprire sempre la gara sull'offerta più alta.

Se nessuno degli offerenti aderisce alla gara rilanciando sull'offerta più alta (perché non presenti o perché non interessati), dalla combinazione tra secondo e terzo comma dell'art. 573 c.p.c. si evince che «ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni

[181] La valutazione del delegato dovrebbe essere motivata dalle ragioni che lo inducono a ritenere il possibile raggiungimento di un prezzo migliore (pensiamo al caso in cui siano state presentate più offerte ma siano state dichiarate inammissibili o inefficaci per loro irregolarità).
[182] Diversamente da quanto si ritiene in relazione alla possibilità di disporre la vendita con incanto, che sembra spettare al delegato solo se espressamente prevista in delega. Espressamente nel senso che il professionista possa valutare la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore e fissare una nuova vendita: ordinanza di Milano, *Vademecum* di Torino, ordinanza di Savona.
[183] Ordinanza di Napoli: «– se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: • in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); • in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista trasmetterà gli atti al GE affinchè autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore. Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali».

prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa»[184] e che qualora nessuno di questi criteri sia utile resta quello cronologico dell'offerta presentata per prima[185].
In molte ordinanze di delega il Giudice dà espresse disposizioni in merito (ad esempio stabilendo in successione i criteri da applicare)[186].

Se la gara si svolge e, a seguito dei vari rilanci, si individua l'ultima offerta valida (non superata da un'offerta maggiore nel termine fissato per il rilancio) ovvero la migliore, si potranno verificare diversi casi.

14.3.1. Miglior offerta in esito a gara pari o superiore al prezzo base

Quando in esito alla gara si sia raggiunto un prezzo pari o maggiore del prezzo base fissato per quell'esperimento di vendita, indipendentemente dalla presentazione di istanze di assegnazione ammissibili, il delegato procederà a dichiarare l'aggiudicazione a favore del miglior offerente, senza alcuna valutazione ulteriore[187].

[184] Solitamente le ordinanze di delega indicano quali criteri usare per individuare la migliore offerta in caso di parità di prezzo tra offerte, ma in difetto di indicazioni si ritiene che il delegato applichi il disposto normativo secondo la sua sensibilità A.M. SOLDI, *La vendita delegata dopo le ultime riforme*, cit., par. 6.5 suggerisce la tendenziale applicazione dei parametri indicati in successione dal legislatore e comunque un protocollo operativo uniforme.
[185] L'art. 573, comma 2, c.p.c. stabilisce il criterio di prevalenza tra istanza di assegnazione (almeno pari al prezzo base) e eventuale miglior offerta.
[186] Ordinanza di Verona, ordinanza di vendita asincrona di Roma: «[…] in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta)».
[187] Secondo una certa interpretazione, ma solo se si tratti di primo esperimento di vendita e gliene sia stato attribuito il potere in delega, anche a rifissare una nuova vendita qualora ritenga sussistere la possibilità di conseguire un prezzo superiore. Così Cass., 2 agosto 2024, n. 21860: «l'istanza di assegnazione eventualmente proposta dal creditore impedisce certamente l'aggiudicazione in favore dell'offerente per il prezzo conclusivamente offerto, come si evince dagli artt. 572, comma 3, e 573, comma 4, c.p.c. Ciò non implica, tuttavia, che detta istanza debba essere necessariamente accolta dal Giudice dell'esecuzione: lo sarà senz'altro ove si tratti di esperimento di vendita dal secondo in poi; ove essa invece acceda al primo esperimento, pare residuare il potere discrezionale del Giudice dell'esecuzione, sancito dall'art. 572, comma 3, c.p.c., di rifissare una nuova vendita qualora ritenga sussistere la possibilità di conseguire un prezzo superiore, dovendo altrimenti procedersi all'assegnazione in favore del creditore istante».

14.3.2. Miglior offerta in esito a gara inferiore al prezzo base senza istanze di assegnazione

Quando non siano state presentate istanze di assegnazione ammissibili, indipendentemente dal prezzo raggiunto, il delegato procederà a dichiarare l'aggiudicazione a favore del miglior offerente, senza alcuna valutazione ulteriore[188].

14.3.3. Miglior offerta in esito a gara inferiore al prezzo base con istanze di assegnazione

Quando siano state presentate istanze di assegnazione ammissibili e il prezzo raggiunto in esito alla gara sia inferiore al prezzo base dell'esperimento indetto: il professionista delegato provvederà ad assegnare i beni a/i creditore/i istante/i e non dichiarerà l'aggiudicazione a favore del miglior offerente in esito alla gara, senza alcuna valutazione ulteriore[189].

15. Modalità di svolgimento dell'eventuale gara

Quanto alle modalità di svolgimento della gara, esse dipendono, oltre che dalle norme codicistiche specifiche (che distinguono ad esempio la vendita senza incanto da quella con incanto)[190], anche dalla scelta del Giudice in merito alle modalità di svolgimento delle operazioni di vendita: se in modalità tradizionale/analogica o telematica; quando telematica, se in modalità sincrona o asincrona; quando in modalità telematica sincrona, se pura o mista.

---

[188] Sotto questo punto di vista vi è una significativa differenza rispetto al caso di unica offerta inferiore al prezzo base (caso in cui vi è comunque la possibilità di non procedere all'aggiudicazione se si ritenga che la nuova vendita possa dare risultati migliori). Nel caso invece di pluralità di offerte lo svolgimento della gara viene ritenuto indice sufficiente per procedere all'aggiudicazione salvo il caso di istanze di assegnazione. Ordinanza di Milano, invece: «[…] se il prezzo offerto (in esito alla gara) è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita […], il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto».

[189] Sembra invece immaginare una distinzione tra prima vendita e successive anche in caso di gara Cass., 2 agosto 2024, n. 21860.

[190] Quanto all'irrevocabilità dell'offerta, alla possibile partecipazione di procuratori speciali, alle conseguenze della mancata partecipazione, al tempo dei rilanci, alla pubblicità del suo svolgimento, alla definitività dell'aggiudicazione.

Come esplicitato dal d.m. 32 del 2015 nel caso di vendita telematica le offerte e i rilanci degli offerenti devono sempre risultare nella piattaforma del gestore della vendita, con la precisazione che, nel caso di vendita sincrona mista, gli offerenti telematici dovranno sempre partecipare da remoto e quelli analogici sempre di persona alla presenza del delegato, il quale provvederà anche a caricare le loro offerte sulla piattaforma messa a disposizione dal gestore, prima di aprire la gara, e a caricare i loro eventuali rilanci, durante la stessa.

Mentre la vendita telematica sincrona non pone particolari problemi in quanto è necessariamente svolta contestualmente dai soggetti interessati anche se da remoto, la vendita asincrona è assolutamente originale e particolare anche per i tempi di suo svolgimento, che possono protrarsi al di fuori di un effettiva contestualità.
Per cui il delegato potrà essere collegato da remoto nella fase iniziale di ammissione degli offerenti e, poi, in quella conclusiva di dichiarazione dell'aggiudicazione o di assunzione di altra delibera, anche senza aver assistito allo svolgimento interinale che sarà documentato dalla sola piattaforma del gestore della vendita.
Si riporta quanto previsto dall'ordinanza di delega di Roma (che è molto simile a quanto previsto da quella di Milano)[191] a titolo esemplificativo «qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena

[191] Secondo cui: «La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo. Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica».

di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, comma 3 c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata».

Il tutto è previsto che avvenga nel rispetto del generale obbligo di riservatezza (che caratterizza tutta la procedura)[192] secondo cui il portale del gestore della vendita telematica deve assicurare comunque l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nel documento informatico solo in modalità anonima[193], mentre il Giudice, il referente della procedura ed il cancelliere possono comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta di cui all'articolo 14, comma 2.

16. La dichiarazione di aggiudicazione

In ogni caso di vendita, sia telematica che analogica, la dichiarazione di aggiudicazione è atto processuale di competenza esclusiva del professionista

[192] In tutte le forme di vendita (senza incanto, incanto, aumento del quinto) è fatto tassativo divieto al delegato e ai suoi collaboratori di studio di dare qualsiasi tipo di informazione in merito alla presentazione di offerte e/o all'interessamento da parte di altri soggetti. Lo stesso divieto riguarda il Custode.

[193] Art. 24, ultimo comma, d.m. n. 32 del 2015: «In ogni caso, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nel documento informatico di cui all'articolo 14, comma 3, e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato».

delegato[194], che lo stesso riporta nel proprio verbale delle operazioni di vendita.

Quanto all'identificazione dell'aggiudicatario, è operata dal delegato al momento dell'aggiudicazione se l'offerente analogico è comparso avanti al delegato, diversamente (se non è comparso o se trattasi di offerente telematico, per il quale ad oggi non risulta la possibilità per il professionista delegato di verificare la firma digitale apposta all'offerta e, non sempre, quella di ricondurre all'offerente la PEC utilizzata), la questione resta aperta e non sempre definita. Se in un distretto[195] si ha notizia del suggerimento dato dai Giudici ai professionisti delegati di identificare personalmente l'offerente telematico (e quello analogico non comparso in sede di vendita) entro il termine fissato per il saldo del prezzo, non risultano espresse indicazioni in tal senso nelle ordinanze di delega esaminate[196].

17. La dichiarazione di assegnazione al creditore

Quanto al caso dell'assegnazione dei beni pignorati al creditore (procedente o intervenuto), abbiamo visto che il professionista delegato è fisiologicamente competente a provvedere sull'istanza di assegnazione.

Il provvedimento che dichiara l'assegnazione deve contenere ai sensi dell'art. 507 c.p.c. (dell'espropriazione forzata in generale) l'indicazione:
– dell'assegnatario,
– del creditore pignorante e di quelli intervenuti,
– del debitore ed eventualmente del terzo proprietario,
– del bene assegnato,
– del prezzo di assegnazione,
e, ai sensi dell'art. 590 c.p.c. (dell'espropriazione immobiliare), la fissazione:
– del "termine in cui l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio" ovvero (come spiegato in precedenza): l'intero prezzo offerto (nel caso di assegnazione

[194] Così Milano espressamente: «[…] Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica». In senso analogo nel testo dell'ordinanza di Roma.
[195] Tribunale di Verona, ma senza che di tale adempimento vi sia traccia nell'ordinanza di delega.
[196] Solo in alcuni casi, rispetto a quanto previsto per il deposito dell'offerta sul portale delle vendite pubbliche e per l'accesso e la partecipazione alla gara telematica dal d.m. n. 32 del 2015, è richiesta l'identità tra presentatore e offerente e la riconducibilità della PEC utilizzata all'offerente (ordinanza di Verona).

vendita), se del caso autorizzando la limitazione del versamento nei casi di cui all'art. 585, 2 comma, c.p.c. o la sola differenza tra il prezzo offerto e il proprio credito, in caso di unico creditore o di accordo con tutti gli altri creditori (nel caso di assegnazione satisfattiva).

Non è specificato se la fissazione del termine e la determinazione dell'eventuale conguaglio (che da quanto detto riguarderebbe solo il caso dell'unico creditore o dell'accordo tra tutti i creditori) debbano essere contestuali all'accoglimento dell'istanza di assegnazione, ma, in mancanza di diverse espresse istruzioni, sembra ammissibile sia una determinazione in occasione dell'udienza di vendita[197] (previo calcolo degli importi predisposto dal delegato prima dell'esperimento di vendita) sia una riserva ad un momento immediatamente successivo[198].

Resta il dato fisiologico per cui, in assenza di esplicite e diverse direttive contenute nell'ordinanza di delega, il professionista delegato in caso di presentazione di istanze di assegnazione deve:

– procedere all'esame astratto di ammissibilità delle istanze verificando:
• il rispetto del termine di presentazione (10 giorni prima della data della vendita *ex* art. 588 c.p.c.),
• il prezzo offerto (almeno quello base dell'esperimento di vendita *ex* art. 589 c.p.c.),
• nel caso di istanza di assegnazione satisfattiva, che si tratti di unico creditore o vi sia il consenso formale degli altri creditori;

– verificarne in concreto i presupposti di accoglibilità, ovvero:
• che, in caso di presentazione di unica offerta o di miglior offerta in esito alla gara, l'una o l'altra non raggiungano il prezzo base fissato per l'esperimento[199],

[197] Nell'ordinanza di delega di Napoli si legge: «che il professionista delegato provveda a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al Giudice, all'esito del versamento al Giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento».
[198] Per la verifica dei crediti antergati o la raccolta dell'accordo tra creditori o per avere istruzioni dal Giudice dell'esecuzione.
[199] Sempre o solo dal secondo esperimento in poi per chi ritenga che al primo esperimento di vendita il delegato debba anche delibare se la vendita con incanto possa avvenire ad un prezzo

oppure
• che l'asta sia andata deserta[200];

– deliberarne l'accoglimento, fissando il termine per il versamento:
• dell'intero prezzo offerto in caso di più creditori[201] (in assenza di loro sottoscrizione e consenso formale nell'assegnazione-vendita), ma con possibilità di autorizzare l'assunzione del debito e la limitazione del versamento del prezzo ai sensi dell'art. 585, comma 2, c.p.c.,
• solo dell'eventuale conguaglio in caso di istanza di assegnazione satisfattiva o mista, previa verifica che si tratti di unico creditore (in assenza di creditori iscritti *ex* art. 498 c.p.c. non intervenuti) o vi sia l'accordo degli altri;

– in caso di assegnazione a favore di terzo, ricevere, nei 5 giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla sua comunicazione, la nomina del terzo da parte del creditore e il deposito della dichiarazione del terzo di volerne profittare;

– predisporre, a seguito del versamento del prezzo o del conguaglio nei termini (unitamente alle spese), la bozza del decreto di trasferimento che il Giudice dell'esecuzione emetterà *ex* articolo 586 c.p.c.[202] (art. 590, comma 2, c.p.c.).

superiore della metà di quello determinato *ex* art. 568 c.p.c. o se sia opportuno fissare un nuovo esperimento di vendita senza incanto (così sembrerebbe l'opinione riportata da Cass., 2 agosto 2024, n. 21860).

[200] Sempre o solo dal secondo esperimento in poi per chi ritenga che al primo esperimento di vendita il delegato debba/possa anche delibare se la vendita con incanto possa avvenire ad un prezzo superiore della metà di quello determinato *ex* art. 568 o se sia opportuno fissare un nuovo esperimento di vendita senza incanto.

[201] O di unico creditore, in presenza di creditori iscritti non intervenuti *ex* art. 498 c.p.c.

[202] Così Cass., 2 agosto 2024, n. 21860. Quanto, invece, alla prosecuzione della procedura e all'eventuale fase di distribuzione si pongono alcune questioni da risolvere, nel caso di unico creditore e di richiesta di assegnazione satisfattiva (idonea in astratto a definire il procedimento quando accolta). Non è chiaro, infatti, se occorra comunque un provvedimento del Giudice sulla falsariga di quello previsto dall'art. 510 c.p.c. per il caso di unico creditore. Si suggerisce al delegato di rivolgersi al proprio Giudice per eventuali precisazioni sulle modalità operative da adottare, quando non espressamente date con apposito provvedimento.

18. L'ordine di restituzione delle cauzioni agli offerenti non ammessi o non risultati aggiudicatari

Ai sensi dell'art. 591-*bis*, comma 3 n. 13, c.p.c. il delegato provvede anche «ad ordinare alla banca o all'ufficio postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari. La restituzione ha luogo nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate».

Un po' tutte le ordinanze di delega specificano anche che l'ordine di restituzione (ai soggetti non risultati aggiudicatari) delle cauzioni versate/depositate deve essere dato immediatamente e contestualmente all'aggiudicazione.

La restituzione si concretizza:
– nella semplice consegna all'offerente (o al depositante della busta cartacea già identificato ai sensi dell'art. 571, 4 comma, c.p.c.) dell'assegno circolare non trasferibile inserito nella busta per l'offerta cartacea, o
– in un bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.
Molte ordinanze di delega ribadiscono questo concetto in particolare avuto riguardo al caso di offerta telematica, precisando che la restituzione vada sempre fatta ai conti di provenienza indipendentemente dall'indicazione (contenuta nell'offerta telematica) dell'Iban a cui restituire la cauzione[203].

Da questo punto di vista, anche quando le cauzioni risultino versate su conto corrente messo a disposizione dal gestore della vendita telematica[204], l'ordine di restituzione non può che competere sempre e solo al professionista delegato (c.d. referente della procedura)[205].

---

[203] Ordinanza di Milano: «in caso di vendita telematica la restituzione avverrà tramite bonifico da effettuarsi esclusivamente all'Iban di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie». Ordinanza di Roma: riferendosi al professionista delegato che deve «provvedere sulla destinazione delle cauzioni con ordine al gestore della vendita di dare immediata disposizione all'Istituto di credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici non resisi aggiudicatari sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'Iban indicato nell'offerta, e /o per il deposito della cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura».
[204] Tribunale di Vibo Valentia, Roma e Milano.
[205] Così Tribunale di Roma e Tribunale di Milano nei quali le cauzioni sono versate su c.c messo a disposizione del Gestore, ma l'ordine spetta al professionista, mentre nell'ordinanza

Molte ordinanze specificano anche che il costo del bonifico di restituzione vada detratto dall'importo da restituire[206].

19. La fissazione della nuova vendita e gli adempimenti connessi

Ai sensi dell'art. 591-*bis*, comma 3 n. 8 c.p.c. il delegato provvede:
– «alla fissazione del nuovo esperimento di vendita e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 591»
e l'art. 591, al suo secondo comma, specifica che:
– «il Giudice (il delegato) può altresì stabilire diverse condizioni di vendita e diverse forme di pubblicità, fissando un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, fino al limite della metà. Il Giudice, se stabilisce nuove condizioni di vendita o fissa un nuovo prezzo, assegna altresì un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni, e non superiore a novanta, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo».

Si tratta della fissazione di una nuova vendita con riduzione del prezzo (non sembra, invece, rientrare nelle facoltà del delegato la modifica delle modalità pubblicitarie o di altre condizioni di vendita già stabilite in ordinanza)[207].

---

di Vibo Valentia l'ordine sembra spettare al Gestore in autonomia: «la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore, le cui coordinate saranno indicate dal professionista delegato nell'avviso di vendita; detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto;[…] In ogni caso, il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, o un suo procuratore, contestualmente all'accettazione dell'incarico e alla dichiarazione di cui all'art. 10, comma 2, d.m. n. 32 del 2015, dovrà assumere formale impegno di non rilasciare ai propri operatori locali le credenziali di accesso al conto corrente bancario su cui dovranno essere versate le cauzioni. Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17, comma 2, d.m. n. 32 del 2015, dovranno essere comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita […]» e «avvenuta l'aggiudicazione, il gestore della vendita provvederà senza ritardo ad accreditare, tramite bonifico bancario, le somme versate quale cauzione dagli offerenti non aggiudicatari che abbiano presentato offerta nelle forme di cui agli artt. 12 ss. d.m. n. 32 del 2015, detratte le sole spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00), sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme stesse sono state prelevate; provvederà, altresì, ad accreditare le somme versate a titolo di cauzione dell'aggiudicatario, detratte le sole spese di bonifico, sul conto corrente o libretto di deposito della procedura aperto dal professionista delegato».

[206] Ordinanza Milano, Roma, Verona tra le altre.

[207] Si rinvia a quanto riportato nel capitolo IV.

Quanto alla riduzione del prezzo, salvo diverse istruzioni in delega, il professionista può effettuarla fino al limite di un quarto (e dopo il quarto esperimento fino al limite della metà).
In alcune ordinanze di delega sono previste:
– istruzioni precise al delegato, relative alla riduzione del prezzo (ad esempio quella di ridurlo sempre di un quarto, salvo arrotondamenti, o in altra misura espressamente indicata)[208];
– importi di prezzo minimi, raggiunti i quali il delegato, deve astenersi dal fissare la nuova vendita e deve restituire gli atti al Giudice[209].

Quanto alla fissazione del nuovo termine, l'art. 591 c.p.c. si riferisce a quello per la presentazione delle offerte e lo determina tra i 60 e i 90 gg. Tutto sommato compatibile sia con i termini propri della pubblicità che della disposizione di cui all'attuale 591-*bis*, comma 1, c.p.c., secondo cui il Giudice onera il delegato di effettuare almeno 3 esperimenti di vendita entro il termine di un anno[210].
Nel fissare la nuova vendita il delegato dovrà tenere conto dei tempi previsti dalla legge e/o di quelli eventualmente inseriti in delega per le pubblicità e/o per ulteriori adempimenti ad essi correlati (quali la richiesta di fondo spese pubblicità integrativo).

Quanto alla reiterazione degli adempimenti previsti per la fissazione della prima vendita, salvo diverse esplicite istruzioni in senso diverso[211], nel caso

---

[208] Ordinanza Roma riduzione di 1/5 fino al 4 esperimento di vendita deserto e in mancanza di istanze di assegnazione, poi del 40% e successiva rimessione al Giudice dell'esecuzione «[…] in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) e ad una sua apposita relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita». V. anche ordinanza di Firenze.

[209] Si tratta di somme vicine all'importo delle spese, raggiunte le quali è probabile che il Giudice assuma i provvedimenti di cui all'art. 164 *bis* disp. att. c.p.c. di chiusura anticipata del procedimento per antieconomicità. L'ordinanza di Verona indica come limite il prezzo di Euro 10.000,00 per il lotto unico, sotto il quale occorre rimettere gli atti al Giudice.

[210] Termine indicato in 120 giorni anche per gli esperimenti successivi al primo nel modello di ordinanza di delega del Tribunale Genova: «in tutti i casi di asta deserta, e per il caso di mancanza di provvedimenti di assegnazione *ex* artt. 588 e 589 c.p.c., provvederà a fissare le date delle ulteriori vendite avanti a sé, entro 120 giorni dalla data dell'infruttuoso esperimento di vendita, con abbassamento del prezzo di 1/4 secondo le modalità di cui sopra».

[211] Ad esempio alcune ordinanze richiedono la comunicazione a mezzo PEC a tutte le parti per ogni esperimento.

in cui la nuova vendita sia fissata in occasione dell'esperimento di vendita già comunicato alle parti, non occorrono nuove comunicazioni alle stesse[212].
Non devono essere reiterati gli eventuali ulteriori adempimenti che il Giudice abbia espressamente previsto, ma limitati al primo esperimento di vendita (come la notifica *ex* art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti e/o a categorie di creditori diversi), mentre restano fermi tutti gli adempimenti pubblicitari come già prescritti in ordinanza.

Alcune deleghe prescrivono poi alcune attività di aggiornamento e controllo costante, nel corso della delega e in occasione della fissazione di ciascun nuovo esperimento di vendita:
– l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie[213];
– l'aggiornamento del CDU eventualmente scaduto[214], quando richiesto *ex* art. 30 TUE.

20. La verbalizzazione delle operazioni di vendita

L'art. 591-*bis*, commi 5 e 6, c.p.c., nella sua formulazione vigente dal 1 gennaio 2006, disciplina in via speciale (rispetto alla disciplina generale sulla verbalizzazione delle udienze artt. 126 e 130 c.p.c.) il verbale delle operazioni di vendita redatto del professionista delegato, stabilendo che: «Il professionista delegato provvede altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.
Il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato e allo stesso

---

[212] Cass., sez. III, 05 agosto 2010, n. 18184: «Nell'espropriazione immobiliare, quando le operazioni di incanto, delegate ad un notaio, debbano essere rinviate per mancanza di offerte, il notaio non è tenuto a dare avviso del rinvio al debitore esecutato, ove questi sia stato già ritualmente avvisato della data fissata per il primo incanto: e ciò in applicazione del generale principio di cui all'art. 176, comma secondo, c.p.c.».
[213] Ordinanza di Verona.
[214] Ordinanza Verona «che il Delegato, prima della redazione dell'avviso di vendita, provveda ad acquisire, in caso di vendita dei terreni, un nuovo certificato di destinazione urbanistica ove il certificato di destinazione urbanistica acquisito agli atti del processo risulti scaduto, ai sensi dell'art. 30 terzo comma T.U. edilizia, da oltre un anno e, sempre ed in ogni caso, laddove abbia notizia dell'esistenza di sopravvenute varianti urbanistiche».

non deve essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma»[215].

Quanto alla natura del verbale delle operazioni di vendita, a seguito della profonda riforma dell'istituto della delega delle operazioni di vendita in sede di espropriazione forzata immobiliare di cui alle leggi n. 80 e n. 263 del 2005 e dell'ampliamento soggettivo della delega ad altri professionisti, pare oggi corretto ritenere (in difformità rispetto a quanto sostenuto ante riforma)[216] che il verbale delle operazioni di vendita disciplinato dall'articolo 591-*bis* c.p.c., indipendentemente dalla categoria di appartenenza del professionista delegato, sia sempre e solo atto del processo esecutivo, sottratto, pertanto, alle formalità prescritte dalla legge notarile[217] (anche quando il professionista delegato sia un notaio).
Nella prassi non mancano casi in cui i notai delegati adottino la forma notarile con annotamento nel repertorio (e in taluni casi anche a raccolta)[218].

Il verbale di vendita ha valore probatorio di atto pubblico[219] e il delegato, oltre a documentare quanto avviene alla sua presenza (e in questo sostituire il cancelliere), documenta anche le deliberazioni e i provvedimenti (di

[215] Soltanto il delegato – non l'aggiudicatario o altri presenti – sottoscrive il verbale.
[216] Cfr. E. FABIANI, Sulla natura giuridica del verbale d'incanto di cui all'articolo 591-*bis* c.p.c., Studio 2904-2000/C, in *Studi e materiali*, 1998-2000, 6.2, 2001 e in *Studi e materiali*, suppl., 2005, 2, *Espropriazione forzata e divisione giudiziale*, cit., 89 ss.
[217] Cfr. E. FABIANI, *La delega delle operazioni di vendita in sede di espropriazione forzata immobiliare. Novità introdotte dalla riforma del 2005 e ricostruzione sistematica del nuovo istituto*, cit., par. 11. Già sotto il vigore della previgente disciplina in tal senso il Ministero della giustizia, Ufficio Centrale degli Archivi notarili, risposta a quesito prot. n. 2100 del 4 giugno 2002, nella quale espressamente si legge che «[…] Pur senza voler affrontare il problema della natura del verbale redatto da notaio appare evidente che la disposizione (591-*bis*) costituisce un eccezione all'obbligo generale imposto al notaio di conservare gli atti da lui ricevuti; deve escludersi, infatti, che l'originale del verbale d'asta debba essere conservato tra gli atti del notaio delegato, una volta che siano esaurite le funzioni delegate […]» e che «sembra che i predetti verbali (delle operazioni di vendita *ex* articolo 591-*bis*), oltre a non dover essere conservati dal notaio, non debbano essere iscritti nel repertorio previsto dall'articolo 62 della legge 16 febbraio 1913, n. 89». Di contrario avviso, invece, l'ordinanza di delega secondo il nuovo rito di Bologna che ancora oggi prevede che il notaio delegato provveda a «depositare copia autentica del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio repertorio».
[218] In ogni caso, quale che sia la forma adottata, non si riscontra alcuna violazione della legge notarile (come già indicato nel precedente Percorso operativo).
[219] Quale che sia la forma (notarile o meno) adottata.

aggiudicazione, di assegnazione al creditore, di rinvio o rifissazione della vendita, di restituzione delle cauzioni, ecc.) assunti nello svolgimento della funzione affidata[220].

Il codice di procedura ne prescrive il contenuto, ovvero:
– le circostanze di luogo e tempo nelle quali si svolgono le operazioni di vendita,
– le generalità delle persone presenti,
– la descrizione delle attività svolte,
– la dichiarazione dell'aggiudicazione (provvisoria)[221] con l'identificazione dell'aggiudicatario.
Qualche precisazioni si rende necessaria con l'avvento della vendita telematica, attuata mediante normativa di rango secondario senza modifica della disposizione di rango primario contenuta nel codice.

Quanto alle circostanze di tempo e di luogo e alla descrizione delle attività svolte, il delegato potrà descrivere con piena prova fino a querela di falso quanto percepisce direttamene e alla sua presenza, mentre quanto avviene da remoto verrà riportato in quanto trasmessogli dal gestore[222].

Lo stesso dicasi quanto alle generalità delle persone presenti (che vanno comunque intese come i soli soggetti che abbiano una qualche legittimazione ad intervenire alle operazioni di vendita)[223] che potranno essere presenti fisicamente solo in caso di asta analogica o telematica sincrona mista, altrimenti dovendo essere connessi da remoto.
Sebbene l'obbligo di identificazione sia previsto solo per l'aggiudicatario[224], è tuttavia, sempre opportuno assicurarsi che la persona presente o connessa abbia titolo a partecipare alle operazioni di vendita e cioè sia l'offerente personalmente

[220] Sulla figura di sostituto o ausiliario si rinvia alla copiosa giurisprudenza da ultimo anche richiamata da Cass., sez. III, 25 settembre 2024, n. 25698 e a E. FABIANI, *Natura e responsabilità civile del professionista delegato alle operazioni di vendita nell'espropriazione forzata*, cit.
[221] In verità con formulazione che risale alla fisiologia della vendita con incanto.
[222] E. FABIANI, *La vendita forzata immobiliare telematica*, cit., affronta le varie criticità sollevate dalla normativa di settore e sulla sicurezza informatica dei documenti firmati dal gestore. «In ogni caso, il gestore deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate».
[223] Partecipanti alla vendita, parti del processo esecutivo, creditori iscritti *ex* articolo 498 c.p.c.
[224] Con una formulazione che sembra ancora riferita all'originaria vendita con incanto (aggiudicazione provvisoria).

oppure un suo mandatario speciale, laddove ammesso (ai sensi degli articoli 571, primo comma, e 579, secondo comma, c.p.c.). Ciò, evidentemente, onde evitare che s'inserisca nella gara *ex* articoli 573 c.p.c. un soggetto non abilitato a fare rilanci.

Il d.m. n. 32 del 2015, dopo aver premesso (all'art. 22, commi 2 e 3) che nella vendita sincrona mista:
«coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità» e che «coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al Giudice o al referente della procedura» e disposto che:
«i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al Giudice o al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche»,
prevede, nell'unico comma dell'art. 23, che:
«per la redazione del verbale, il Giudice o il referente della procedura può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmessi dal gestore al Giudice o al referente della procedura al termine delle operazioni di vendita. In ogni caso, il gestore deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione[225] da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate».

Sembra utile precisare che, comunque, l'unico verbale delle operazioni di vendita e di cui all'art. 591-*bis* c.p.c. è quello del referente della procedura (il professionista delegato) che, non solo è responsabile della regolarità delle operazioni e delle valutazioni sopra viste, ma è anche tenuto ad inserire manualmente i dati delle offerte cartacee eventualmente depositate per consentire lo svolgimento virtuale della gara nella modalità sincrona mista.

[225] In alcuni distretti è demandato al gestore della vendita mettere a disposizione un conto corrente per il versamento della cauzione (nella vendita asincrona Roma), in altri (in maggiore conformità con il dettato normativo, il controllo del versamento è effettuato dal delegato che è anche onerato di mettere a disposizione un conto corrente su cui versare le medesime (unico o per ciascuna procedura).

Resta il dato essenziale che, rispetto al verbale nella modalità tradizionale analogica, quello della vendita telematica deve necessariamente fare affidamento su quanto attestato dal gestore (non potendosi dire avvenuti in presenza del professionista gli eventi svolti in modalità da remoto)[226].

20.1. Quanto alla vendita sincrona mista

In particolare nella vendita sincrona mista l'attività del delegato è piuttosto complessa.
Oltre che aprire le c.d. buste/offerte telematiche e controllarne il contenuto, il delegato dovrà:
– aprire le eventuali buste cartacee, alla presenza degli offerenti e nel luogo e nell'ora fissata, se del caso smistandole tra le varie procedure chiamate avanti a sè in quel giorno (quanto meno in quei distretti nei quali si continua a ritenere applicabile la disposizione di cui all'art. 571, comma 4, c.p.c. anche in caso di modalità telematica);
– in ogni caso provvedere a caricare tutte le offerte cartacee sulla piattaforma del gestore della vendita, inserendone i dati richiesti (quelli che ciascuna piattaforma ritiene indispensabile, di solito: generalità e codice fiscale dell'offerente e prezzo offerto) per poi definire l'ammissibilità o l'esclusione di ciascuna offerta ed aprire la gara;
– in presenza di offerte sia telematiche che cartacee gestire la gara mista, nel

[226] Sull'efficacia probatoria del verbale così redatto si veda E. FABIANI, *La vendita forzata immobiliare telematica*, cit., 4.7. «Quanto alle prime due possibili modalità di vendita (vendita sincrona e vendita mista), per la redazione del verbale il Giudice o il referente della procedura può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni; dati che devono essere trasmessi dal gestore della vendita al Giudice o al referente della procedura al termine delle operazioni di vendita. Il gestore della procedura, in ogni caso, deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate (art. 23 d.m. n. 32 del 2015). Sotto il profilo della efficacia probatoria sussiste, dunque, una significativa differenza di fondo rispetto al verbale redatto dal Giudice o dal professionista delegato in ipotesi di vendita esclusivamente analogica, posto che, in ipotesi di vendita esclusivamente telematica, il verbale redatto dal professionista delegato non avrà ad oggetto fatti avvenuti in sua presenza, ma dovrà basarsi sulle indicazioni ricevute dal gestore della vendita telematica, il quale non è indubbiamente un pubblico ufficiale, con la evidente conseguenza che detto verbale, in parte qua, non potrà fare piena prova fino a querela di falso».

senso che gli offerenti presenti avanti al delegato rilanceranno in presenza (e il delegato caricherà manualmente il rilancio), mentre gli offerenti telematici in collegamento da remoto rilanceranno mediante la piattaforma.
È sempre previsto un sistema manuale di stop del cronometro per consentire appunto al delegato il caricamento del rilancio in presenza e il riavvio del cronometro.

In caso di gara mista, il gestore è tenuto a predisporre uno schermo anche nel luogo in cui si trovano il professionista e gli offerenti analogici, in modo da consentire ai presenti di visualizzare i rilanci di volta in volta offerti (in modalità anonima garantita dal Gestore) e il nuovo rilancio minimo da offrire (mentre l'offerente telematico fruisce di una schermata analoga nei contenuti nella quale viene sempre evidenziato l'ultimo prezzo offerto, il rilancio minimo successivo e il cronometro, nonché poi in esito alla gara la dichiarazione di aggiudicazione)[227].

Naturalmente il professionista delegato nel redigere il proprio verbale delle operazioni di vendita, dovrà necessariamente, come già detto, fare affidamento sui dati inoltratigli dal gestore della vendita (in merito alle offerte, ai collegamenti in essere e ai rilanci) e potrà anche avvalersi dell'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati (che il Gestore è tenuto a produrre e sottoscrivere digitalmente).

20.2. Quanto alla vendita telematica pura sincrona o asincrona

Nella vendita telematica pura (sincrona o asincrona) invece, le generalità degli offerenti risultano sempre e solo esclusivamente dalle offerte telematiche e dai documenti ad esse allegati ed è rimessa al Gestore della vendita ai sensi dell'art. 17 del d.m. 32 del 2015[228] la loro identificazione al fine della partecipazione da remoto.

---

[227] Art. 19 d.m. n. 32 del 2015: Obblighi del gestore per le operazioni di vendita: «1. Il gestore della vendita telematica allestisce e visualizza sul proprio portale un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci.
2. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili agli altri partecipanti, al Giudice o al referente della procedura; allo stesso modo si procede per ogni determinazione di questi ultimi».

[228] (Verifiche del gestore per le operazioni di vendita) «L'identificazione dei partecipanti ha luogo mediante le credenziali di cui all'articolo 16, comma 2 e che Il gestore verifica che il messaggio

In entrambi i tipi di vendita telematica pura vi è un momento di contestualità necessaria nella quale il professionista delegato (referente) esamina le offerte e ammette gli offerenti all'eventuale gara.

Una volta indetta la gara, mentre nel caso di vendita telematica sincrona il referente assiste allo svolgimento della gara ed, in esito all'ultima offerta non superata da altre, dichiara l'aggiudicazione e chiude il verbale, nel caso di vendita telematica asincrona il lasso temporale previsto comporta fisiologicamente il venire meno della contestuale presenza dei soggetti interessati (che effettuino o meno i rilanci) per tutto l'arco temporale previsto[229].
In particolare nella vendita in modalità telematica asincrona (che è utilizzabile nella sola vendita senza incanto) l'art. 24 del d.m. 32 del 2015[230] precisa che:
– prima il delegato, ricevute le offerte, «sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti, compie le verifiche di cui all'articolo 18 e invita gli offerenti a una gara sull'offerta più alta» (in modalità asincrona);
– successivamente, «il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) e con SMS»;
– infine «al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica, con le modalità di cui al comma 2, a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata. Al Giudice o al referente della procedura il gestore trasmette l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, comunica i dati identificativi del maggiore offerente, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo offerto, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate»[231];

di posta elettronica certificata mediante il quale è stata trasmessa l'offerta contiene l'attestazione di cui all'articolo 13, comma 2, […].
Dell'esito di tali verifiche il gestore informa immediatamente il Giudice o il referente della procedura».

[229] Infatti nell'ordinanza di Napoli è previsto che il delegato fissi il termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza) e la data per le determinazioni finali sulle offerte (coincidente con il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

[230] Dopo aver premesso che: «il Giudice può disporre che nella vendita senza incanto la gara si svolga mediante rilanci compiuti nell'ambito di un determinato lasso temporale» e che «l'offerta sia presentata esclusivamente in via telematica a norma degli articoli 12 e 13».

[231] Nel caso di vendita telematica asincrona (per definizione sempre pura e utilizzabile solo nella senza incanto), una volta aperte le buste telematiche, esaminate le offerte e ammessi gli offerenti,

– anche in questo caso (così come anche nella vendita telematica sincrona pura) sarà pur sempre il professionista delegato a redigere il verbale delle operazioni con la dichiarazione di aggiudicazione (avvalendosi delle comunicazioni e delle risultanze del Portale del Gestore della Vendita).

20.3. La partecipazione di soggetti diversi dagli offerenti

Mentre per la vendita con incanto l'art. 581 c.p.c. recita: «L'incanto ha luogo davanti al Giudice dell'esecuzione nella sala delle udienze pubbliche», è opinione comune[232] che la vendita senza incanto e la relativa gara debbano ritenersi non pubbliche.

Pertanto, alla gara senza incanto sia in modalità telematica sincrona mista che in modalità telematica pura (in modalità virtuale) possono partecipare ed assistere oltre agli offerenti solo le parti e i loro difensori (e il Custode quando soggetto diverso dal delegato alla vendita).

L'art. 20 del d.m. n. 32 del 2015 (Accesso al portale nel corso delle operazioni di vendita) sembra conformarsi a questa opinione disponendo che: «Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il Giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura[233].
Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile, previa registrazione sul portale».

sarà la piattaforma del gestore della vendita a raccogliere i rilanci e a controllare la scadenza del tempo, a procedere con i rinvii di chiusura della gara come prescritti e a dichiarare la scadenza del termine e l'ultima offerta presentata.

[232] A.M. SOLDI, *La vendita delegata dopo le ultime riform*e, cit., par. 6, richiama art. 84 disp. att.

[233] L'ordinanza di Milano ad esempio specifica: «Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura *ex* art. 20 primo comma d.m. n. 32 del 2015», mentre *Vademecum* di Torino: «tale autorizzazione non dovrà essere rilasciata in quanto nella vendita senza incanto l'udienza non è pubblica (a differenza della vendita con incanto *ex* art. 581 comma 1 c.p.c.) per cui alla stessa possono presenziare solo le parti della procedura e gli offerenti [...]».

20.4. Il regime fiscale del verbale

Sul piano fiscale il verbale di incanto (ma anche quello senza incanto)[234] redatto dal professionista delegato:
– è esente dall'obbligo di registrazione ai sensi dell'articolo 19 della l. n. 133 del 1999 (che ha aggiunto l'articolo 11-*ter* della Tabella allegata al d.P.R. n. 131 del 1986) e deve ritenersi parificato al verbale processuale. Il professionista delegato deve, pertanto, astenersi dal chiedere la registrazione e dal fare carico delle relative spese alla massa, trattandosi di un incombente superfluo[235];
– è esente dall'imposta di bollo stante il disposto di cui all'art. 18 d.P.R. n. 115 del 2002 (TU delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia)[236].

21. Casi particolari in occasione dell'esperimento fissato per la vendita

21.1. Il rinvio della vendita *ex* art. 161-*bis* disp. att. c.p.c.

Il rinvio della vendita di cui all'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., presuppone il consenso dei creditori (secondo alcuni solo i titolati)[237] e degli offerenti che hanno versato la cauzione[238]; consiste nello spostamento della data fissata per la vendita (non necessariamente di pochi giorni), ferma la pubblicità già effettuata e la non restituzione delle cauzioni.
Si tratta del rinvio ad una nuova data di quella stessa vendita che avrebbe dovuto svolgersi (con gli stessi offerenti).

---

[234] Anche in questo caso la previsione normativa risale alla fisiologia della vendita con incanto, ma è ritenuta pacificamente applicabile al verbale di aggiudicazione anche in vendita senza incanto.
[235] Così testualmente Torino, *Vademecum*, par. 4.4.
[236] Cfr. G. PETRELLI, *Espropriazione immobiliare e spese di pubblicità dell'avviso d'asta*, Studio CNN 28/2003/T, in *Studi e materiali*, suppl., 2005, 2, *Espropriazione forzata e divisione giudiziale*, cit., 314 ss.
[237] Cfr. sul punto F. DE STEFANO, in AA.VV., *Le nuove modifiche al processo esecutivo di cui alla l. n. 263 del 2005*, in *Studi e materiali*, suppl. 1, 2006, La riforma del processo esecutivo, cit., 146 ss., secondo il quale occorre il consenso esplicito e contestuale di tutti i creditori anche non muniti di titolo esecutivo (in tal senso anche il *Vademecum* Torino; l'ordinanza di Roma prevede il rinvio *ex* articolo 161-*bis* disp att. c.p.c. solo con il consenso dei creditori e degli offerenti «manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara»).
[238] Cfr. F. DE STEFANO, op. loc. ult. cit., il quale precisa che per gli offerenti il consenso deve essere legalmente espresso in caso di rappresentanti con mandato *ad hoc* (ossia la facoltà di consentire il rinvio dovrebbe essere espressamente prevista nel mandato).

Il consenso degli offerenti, pertanto, non può mai essere condizionato dalla restituzione delle cauzioni, quanto meno nella vendita senza incanto[239].

La norma (in coordinamento con una serie di nuove norme: articoli 624, 624-*bis*, 631 c.p.c.) confermerebbe il principio della sottrazione alle parti della disponibilità dei tempi e delle modalità di svolgimento del processo esecutivo e darebbe ulteriore rilievo all'interesse dei terzi, potenziali acquirenti dei beni.

Non sembra esservi un'interpretazione consolidata dell'istituto, in merito alle seguenti questioni che potrebbero porsi:
– quali siano i creditori dei quali acquisire il consenso:
• se solo quelli muniti di titolo esecutivo,
• se tutti i creditori intervenuti[240],
• se solo i creditori presenti all'esperimento di vendita;
– come comportarsi nel caso in cui alcuni offerenti non siano presenti o connessi da remoto, ovvero:
• se differire l'udienza per consentire di raccogliere il consenso degli assenti,
• se procedere necessariamente alla vendita;
– di quanto possa essere rinviata la vendita:
• se con l'accordo delle parti possa essere differita a qualsiasi data,
• se occorra sempre rispettare il limite di revocabilità delle eventuali offerte della vendita senza incanto[241] (ovvero 120 giorni dalla presentazione delle stesse).

[239] Così espressamente *Vademecum* Torino, secondo cui, invece, non vi sarebbe questo onere nel caso di vendita con incanto nella quale l'offerente che dia il consenso al rinvio potrebbe anche ritirare la cauzione: «gli offerenti alla vendita senza incanto non sono autorizzati a revocare l'offerta, prima che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione (art. 571), e tantomeno a ritirare la cauzione che deve restare in deposito finché la vendita non abbia avuto luogo; viceversa, nella vendita con incanto nulla impedisce al partecipante di ritirarsi nelle more, ma ciò equivale a un rifiuto preventivo e dichiarato di presenziare all'incanto e non può che implicare la confisca di un decimo della cauzione ai sensi del nuovo art. 580 c.p.c.» […] «n.b.: il consenso al rinvio della vendita dev'essere incondizionato; se l'offerente consente al rinvio a condizione di poter ritirare la cauzione, ciò equivale a dissenso».

[240] Nel senso di tutti i creditori con o senza titolo esecutivo v. *Vademecum* Torino, par. 5.4.

[241] Così sembrerebbe nel *Vademecum* Torino: «La concessione del rinvio non implica la chiusura dell'esperimento di vendita ma regola semplicemente i tempi del suo svolgimento, procrastinando l'inizio delle operazioni: in ciò si distingue rispetto alla sospensione concordata che, impedendo il compimento di atti esecutivi e dovendo cessare o con un'istanza di revoca o con la riassunzione, rende evidentemente necessaria l'emissione di un nuovo avviso di vendita. Ciò significa che: – la vendita che deve aver luogo a seguito del rinvio è la stessa che avrebbe dovuto svolgersi in difetto di rinvio: le condizioni restano invariate, sono ammessi a partecipare gli stessi offerenti ed essi

In assenza di apposite istruzioni, si ritiene certamente opportuno, ove possibile, che il professionista delegato chieda chiarimenti e conferme al Giudice dell'esecuzione e, ove ciò non sia possibile, che il professionista delegato, in mancanza del consenso espresso e contestuale al rinvio di tutti i creditori intervenuti e di tutti gli offerenti che abbiano prestato cauzione (comparsi o meno), proceda comunque alle operazioni di vendita e all'aggiudicazione[242], verbalizzando le eventuali dichiarazioni dei presenti e lasciando all'iniziativa di parte l'eventuale impugnazione dei suoi atti.

Il nuovo articolo 161-*bis* disp. att. c.p.c. non sembrerebbe, peraltro, aver fatto venire meno il mero "differimento della vendita", istituto della prassi, che, indipendentemente da un'esplicita richiesta di parte e dal consenso delle parti e degli offerenti, può essere disposto per eccezionali motivi (quali, ad esempio, l'impossibilità fisica del delegato di procedere alle operazioni di vendita o l'impossibilità materiale di svolgere le operazioni nel luogo indicato) e per un tempo estremamente ridotto.
Anche il mero "differimento della vendita" consiste nello spostamento della data fissata per la vendita, ferma la validità della pubblicità effettuata e la non restituzione delle cauzioni.

In proposito, tanto per il mero differimento che per il rinvio *ex* articolo 161-*bis* disp. att.c.p.c., il professionista delegato è tenuto ad esplicitare i motivi del rinvio.

21.2. La cessazione della vendita forzata *ex* artt. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c.

L'articolo 504 c.p.c. dispone che: «se la vendita è fatta in più volte o in più lotti, deve cessare quando il prezzo già ottenuto raggiunge l'importo delle spese e dei crediti menzionati nell'articolo 495, primo comma».

---

soltanto, non è necessaria una nuova pubblicità; – gli offerenti alla vendita senza incanto non sono autorizzati a revocare l'offerta, prima che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione (art. 571), e tantomeno a ritirare la cauzione che deve restare in deposito finché la vendita non abbia avuto luogo; – viceversa, nella vendita con incanto nulla impedisce al partecipante di ritirarsi nelle more, ma ciò equivale a un rifiuto preventivo e dichiarato di presenziare all'incanto e non può che implicare la confisca di un decimo della cauzione ai sensi del nuovo art. 580 c.p.c.».

[242] Cfr. F. DE STEFANO, *Le nuove modifiche al processo esecutivo di cui alla l. n. 263 del 2005*,

L'articolo 163 disp. att. c.p.c. dispone che: «la cessazione della vendita forzata prevista dall'articolo 504 del codice è disposta dal Giudice dell'esecuzione se questi presiede alla vendita, o altrimenti dall'ufficiale incaricato della stessa, che ne riferisce immediatamente al Giudice che lo ha nominato. In questo caso il Giudice, sentite le parti, pronuncia definitivamente sulla cessazione».

Trattasi di disciplina ritenuta direttamente applicabile al delegato anche se non espressamente richiamata nell'ordinanze di delega.

Si registrano molte ordinanze che richiamano l'articolo 504 c.p.c. ed onerano espressamente il delegato di applicarlo direttamente[243] o, ricorrendone i presupposti di applicabilità, di rimettere la questione al Giudice dell'esecuzione[244].

---

cit., 146 ss. secondo il quale occorre il consenso esplicito e contestuale di tutti i creditori e di tutti gli offerenti senza possibilità di alcun differimento anche solo per consentirne la verifica.

[243] Ordinanza di Milano: «nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già ottenuta (e versata dall'aggiudicatario) una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice dell'esecuzione; le spese legali della procedura saranno valutate dal professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al d.m. n. 55 del 2014». Ordinanza di Roma: «nell'ipotesi di vendita di più lotti non contemporaneamente, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura a titolo di frutti, cauzioni confiscate e somme versate in conversione, etc.), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al d.m. n. 55 del 2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione; qualora i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente». Ordinanza Bologna: «Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il notaio dovrà cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 e dell'art. 163 disp. att., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, sulla base della documentazione in suo possesso o convergenza unanime delle dichiarazioni dei creditori presenti o di apposito provvedimento giudiziario, riferendone immediatamente a questo Giudice». Ordinanza di Firenze.

[244] Ordinanza di Pisa: «Il delegato dovrà riferire al Giudice laddove si versi nell'ipotesi di cui all'art. 504 c.p.c.».

21.3. La rimessione per fine delega

Abbiamo già visto come alcune ordinanze di delega si limitino ad indicare un termine di completamento di tutte le operazioni delegate[245] e come, invece, altre ordinanze indichino un termine specifico per le operazioni di vendita, decorso il quale in mancanza di aggiudicazione, il professionista debba rimettere gli atti al Giudice per i provvedimenti opportuni.

In alcuni casi il delegato è anche onerato di una relazione sulle possibili cause della mancata aggiudicazione, con indicazione nel dettaglio del contenuto del documento da depositare:
– che il delegato chieda al custode (quando soggetto diverso)[246] o rediga lui stesso (se anche custode) una relazione circa le visite effettuate, le attuali condizioni del bene, lo stato attuale di occupazione, le eventuali ragioni dello scarso interesse del mercato per il bene, ecc.,
– che il delegato raccolga l'eventuale dissenso del creditore alla prosecuzione delle operazioni[247],
– che il delegato chieda di essere autorizzato a proseguire le operazioni, il rinnovo della delega[248] o gli eventuali provvedimenti opportuni.

[245] Si veda capitolo IV. Unica per completezza l'istruzione data nel *Vademecum* di Torino per il caso in cui il termine fissato per l'espletamento dell'incarico sia in scadenza ma siano state fissate ulteriori attività: «il termine finale per il completamento delle operazioni delegate che la Sezione ha indicato in 24 mesi dalla trasmissione del fascicolo: nel caso in cui il termine venga a scadenza senza che le operazioni siano state ancora ultimate il delegato dovrà presentare una breve relazione informativa al GE con l'indicazione delle operazioni compiute, di quelle da compiersi e dello stato di avanzamento della procedura, richiedendo contestualmente la proroga del termine senza interrompere le operazioni in corso o fissate per una data successiva alla scadenza del termine».
[246] Ordinanza Pisa: «Laddove tutti i tentativi di vendita autorizzati con l'ordinanza di delega si rivelino infruttuosi il Delegato richiederà all'Istituto vendite giudiziarie una relazione, da depositare nel termine di 30 giorni, con la quale quest'ultimo dovrà: 1) riferire se l'immobile è stato oggetto di visita da parte di potenziali acquirenti; 2) descrivere le attuali condizioni del medesimo; 3) offrire una valutazione sulle prospettive di liquidazione ed in particolare sul prezzo base sui cui procedere a nuovi tentativi di vendita; 4) riferire sullo stato di attuale occupazione dell'immobile. Una volta pervenuta la relazione da parte dell'IVG – sollecitandola in caso di omesso invio – il Delegato dovrà inviarla al creditore procedente onde raccoglierne l'adesione per l'espletamento dei successivi esperimenti di vendita. Il Delegato potrà procedere se nel termine di 15 giorni il creditore non esprima il proprio dissenso. Solo al termine i Professionisti rimetteranno gli atti al Giudice perché rinnovi l'ordinanza di delega per gli ulteriori tentativi di vendita, presentando istanza da denominarsi "richiesta rinnovo delega"».
[247] Ordinanza di Pisa.
[248] Ordinanza di Pisa.

21.4. La rimessione per antieconomicità della vendita

Ai sensi dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c. (Infruttuosità dell'espropriazione forzata): «Quando risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, è disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo»[249].

Alcune ordinanze di delega danno istruzioni precise al professionista delegato anche in merito al caso in cui (indipendentemente dal numero di esperimenti di vendita effettuati e del tempo trascorso dal conferimento dell'incarico) il prezzo di vendita sia sceso al di sotto di un certo importo, invitando il delegato a rimettere gli atti al Giudice[250].

21.5. Eventuali incidenti diretti ad impedire la vendita

È consolidato l'orientamento secondo cui il delegato nella fase della vendita non può sospendere o interrompere le operazioni di vendita, tranne che per ordine del Giudice dell'esecuzione.

Molto spesso l'ordinanza di delega ribadisce in modo netto il concetto[251], in

[249] Sui presupposti per l'applicabilità dell'art. 164 *bis* disp. att. v. Cass., sez. III, 10 giugno 2020, n. 1116.

[250] Ordinanza Verona: «che in caso di lotto unico libero e prezzo di vendita sceso, per effetto dei ribassi dei cicli di vendita andati deserti, al di sotto dell'importo di euro 10.000,00, il fascicolo venga rimesso a questo GE in via telematica» e ordinanza Mantova: «il delegato, se il prezzo base d'asta scende sotto l'importo di € 10.000,00 a riferire a questo Giudice e contestualmente allegare – per il Siecic – la nota di trascrizione al fine di poter eventualmente provvedere alla chiusura *ex* art. 164 *bis* c.p.c.».

[251] Ordinanza di Bologna: «il notaio dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se non per ordine del Giudice dell'esecuzione, ovvero di ritardarne la fissazione». Ordinanza Vibo Valentia: «che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al Giudice in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del Giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita»; Ordinanza di Verona «che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al Delegato, questi ne riferisca immediatamente al GE». Ordinanza di Firenze. Molto più articolate, invece le istruzioni contenute nel *Vademecum* di Torino.

alcuni casi sono anche date istruzioni più articolate rispetto ai vari casi che si possono presentare al professionista (deposito di un'istanza di sospensione *ex* art. 624-*bis* c.p.c. o di una rinuncia agli atti del processo da parte di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo *ex* art. 629 c.p.c.).

Laddove il delegato abbia un dubbio sulla proseguibilità delle operazioni[252] è bene che si rivolga tempestivamente al Giudice o alla cancelleria[253].

21.6. La sostituzione del delegato

Nei casi di impossibilità e giustificato motivo il delegato può chiedere l'autorizzazione al Giudice dell'esecuzione ad essere sostituito.
Alcune ordinanze autorizzano in via preventiva «il professionista delegato, anche nella sua qualità di referente della procedura, a farsi sostituire, in caso di assoluto impedimento, da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti»[254].

III
Le attività successive all'esperimento di vendita

Oltre alle attività fisiologiche di cui abbiamo già parlato nei singoli paragrafi (quali la ricezione della dichiarazione di nomina *ex* art. 583 c.p.c. da parte dell'avvocato che si sia reso aggiudicatario per sè o per persona da nominare e quella della nomina del terzo da parte del creditore che si sia reso assegnatario a favore di terzo *ex* art. 590-*bis* c.p.c. o l'ordine di restituire le cauzioni *ex* art. 591-*bis*, comma 3 n. 13, c.p.c.) e di quelle, altrettanto fisiologiche e inerenti

---

[252] Ad esempio in ipotesi astrattamente rientranti in casi di estinzione o interruzione. V. Vademecum Torino: «Poiché il deposito degli atti è necessariamente telematico la rinuncia sarà visibile al GE che su di essa dovrà provvedere. In ogni caso il delegato avrà cura di verificare che il GE abbia provveduto in tempo utile rispetto allo svolgimento della vendita, se del caso contattando direttamente la cancelleria del Giudice».
[253] Ed, in *extrema ratio*, ove ciò non sia stato possibile, proceda comunque alle operazioni di gara, dichiarando l'aggiudicazione a favore del miglior offerente e/o rimettendo gli atti al Giudice dell'esecuzione, prima di dichiararla. Si suggerisce altresì di dare avvertenza della problematica riscontrata agli offerenti presenti.
[254] Ordinanza di Milano e così anche Pisa.

il versamento del saldo del prezzo e delle spese di cui parleremo nei prossimi capitoli, vi sono alcuni ulteriori adempimenti che il professionista delegato è richiesto di effettuare in esito all'esperimento di vendita e strettamente collegati ad esso.

22. Il deposito del verbale nel fascicolo processuale e il rapporto riepilogativo dell'esperimento di vendita

Recentemente l'art. 591-*bis*, ultimo comma, c.p.c. ha previsto espressamente che: «[…] il professionista deposita, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte».

Alcune ordinanze richiamano il modello di riepilogo delle attività svolte in uso presso il proprio Tribunale e da depositare unitamente al verbale delle operazioni di vendita, altre specificano il suo contenuto nell'ipotesi di esito negativo della vendita (a seguito dei ribassi ad esempio)[255], un po' tutte le ordinanze reperite richiedono al delegato il deposito del verbale delle operazioni di vendita, unitamente alla documentazione delle pubblicità effettuate e delle eventuali offerte presentate[256] e in alcuni casi richiedendo espressamente l'allegazione del verbale/report redatto dal Gestore della Vendita[257]. In alcuni casi è anche fissato un termine a tale deposito[258].

[255] Ordinanza Napoli «che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il rapporto riepilogativo dovrà contenere le seguenti informazioni: descrizione del lotto; cronistoria dei tentativi di vendita (con indicazione delle date e dei prezzi); stato di occupazione del lotto (con indicazione anche mutamenti medio tempore intervenuti rispetto al primo accesso) e cronistoria dell'eventuale attività di liberazione; considerazioni finali sull'opportunità del prosieguo con indicazione di ogni informazione utile al riguardo, tra cui si indicano a titolo meramente esemplificativo: stima originaria eccessiva da parte del perito; immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.); fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.); assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti; situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato; opportunità di diversa formulazione dei lotti».

[256] Tra le altre ordinanza di Milano e di Firenze.

[257] Ordinanza Roma: «[…] 13) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed agli adempimenti pubblicitari; e contestualmente

23. Il caricamento dell'esito dell'esperimento di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e monitoraggio

Ai sensi dell'art. 161-*quater,* comma 3, disp. att. c.p.c. «Il Portale delle Vendite Pubbliche provvede all'archiviazione e alla gestione dei dati relativi alle vendite in esso pubblicate».
Alcune ordinanze prevedono espressamente l'onere di inserire sul Portale delle Vendite Pubbliche, (entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita)[259], l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.
Il d.m. n. 32 del 2015 art. 7, comma 3, prevede che: «Il gestore della vendita telematica trasmette entro cinque giorni da ciascun esperimento di vendita i dati relativi ai beni immobili che ne costituiscono oggetto nonché i dati identificativi dei relativi offerenti. La trasmissione è effettuata con modalità telematiche, nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici, nonché delle apposite specifiche tecniche del responsabile per i sistemi informativi ed automatizzati del Ministero. I relativi dati sono estratti ed elaborati dal Ministero, per il tramite della direzione generale di statistica, anche nell'ambito di rilevazioni su base nazionale […]».

Le specifiche tecniche previste dall'art. 26 del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32 ("Specifiche tecniche relative alle modalità di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 161-*quater* delle disposizioni di attuazione al codice di procedure civile nonché relative alle modalità di acquisizione dei dati relativi alle pubblicazioni ed alle informazioni minime relative ai dati da

---

aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche»; e «28) a depositare a mezzo PCT, al termine dell'esperimento, copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione redatto con le modalità indicate all'art. 13); in caso di gara, il verbale di chiusura delle operazioni di vendita potrà essere effettuato dal professionista anche da remoto con l'eventuale assistenza del gestore della vendita».

[258] Ordinanza di Bologna: «[…] inoltre a depositare […] successivamente, dopo ciascuna vendita, entro e non oltre 7 giorni, un rapporto riepilogativo periodico […] I rapporti riepilogativi successivi alle udienze di asta, potranno essere sostitutivi dal deposito del verbale dell'udienza, a meno che non vi siano circostanze, fatti straordinari e rilevanti da relazionare dettagliatamente al GE». Entro 2 giorni secondo le *Istruzioni generali per i delegati* di Reggio Emilia. Presso il Tribunale di Verona è stato circolarizzato un provvedimento nel quale si indicava il termine di 5 giorni.

[259] Ordinanza di Mantova e di Napoli. Ordinanza Roma.

pubblicare sui siti per consentire il monitoraggio da parte del portale tramite funzionalità informatizzate ai sensi di quanto previsto dall'art. 7 del d.m. 31 ottobre 2006", pubblicate sul Portale delle Vendite Pubbliche) prevedono[260] il flusso principale relativo alla trasmissione, da parte dei Gestori delle vendite telematiche, dei dati relativi a ogni esperimento di vendita. e descrivono i possibili esiti dell'esperimento di vendita[261].

Si segnala inoltre, per completezza, che da lunedì 28 ottobre 2024 è diventata operativa e disponibile online anche la nuova Banca Dati delle Aste Giudiziarie. La sua realizzazione è avvenuta in applicazione dell'art. 26, comma 6, del d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, (c.d. "Riforma Cartabia") il quale disponeva che presso il Ministero della giustizia si sarebbe dovuta istituire una nuova banca dati relativa a tutte le aste giudiziarie: immobiliari, mobiliari e fallimentari[262].
Le relative specifiche tecniche, emanate a loro volta sulla base di quanto disposto nel decreto ministeriale, sono state pubblicate sul Portale delle Vendite Pubbliche[263].

Dal combinato disposto del regolamento e delle specifiche tecniche si evince che il sistema ordinario di acquisizione e di inserimento dei dati avviene in maniera automatizzata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP). A norma dell'art. 161-*quater*, comma 3, disp. att. c.p.c., infatti, il portale provvede anche all'archiviazione ed alla gestione dei dati relativi alle vendite in esso pubblicate.
Il Portale delle Vendite Pubbliche, tramite processi c.d. batch provvederà ad alimentare continuamente la nuova banca dati delle aste sia con le informazioni inserite dai soggetti responsabili delle pubblicazioni degli avvisi di vendita sia

[260] A pagina 24: «tale flusso viene instaurato dal Portale del Gestore delle Vendite, entro 5gg dal termine dell'esperimento di vendita, invocando un web service esposto dal Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della giustizia (decreto, art.7) […]»
[261] L'esperimento di vendita termina, e quindi passa nello stato "Concluso"se si inserisce l'esito "aggiudicazione del lotto e dei beni ivi inclusi" o "non aggiudicato" o se si inserisce un evento significativo conclusivo: "sospensione" "vendita cancellata". Un avviso di vendita mantiene lo stato "Pubblicato" se si inserisce un evento significativo non conclusivo come: "avviso di rettifica", "rinvio senza possibilità di presentazione offerte", "sostituzione del Giudice" o "sostituzione/revoca del Delegato".
[262] Il suo funzionamento è stato disciplinato dal decreto n. 99, dd. 11 luglio 2023, adottato dal Ministro della giustizia di concerto col Ministro delle economia e finanze in conformità della norma sopra citata.
[263] M. BLASONE, *La banca dati delle aste giudiziarie e i nuovi oneri del professionista delegato*, in *IlCaso.it*, 29 ottobre 2024.

con quelle comunicatigli dai gestori delle vendite telematiche entro 5 giorni dagli esperimenti di vendita, come disposto dall'art. 7 del decreto ministeriale 26 febbraio 2015, n. 32.

In caso di malfunzionamento del sistema o di incompletezza dei dati contenuti nel portale, tuttavia, l'inserimento di quanto mancante dovrebbe essere effettuato a cura del professionista delegato.
Ad esso, pertanto, viene attribuito dall'art. 3, comma 3, del regolamento un duplice onere che dovrebbe essere svolto accedendo di volta in volta alla banca dati:
– un permanente e continuo controllo circa la completezza dei dati trasmessi dal Portale delle Vendite Pubbliche con verifica che tutte le informazioni di cui è prevista la trasmissione obbligatoria siano state effettivamente inserite dal sistema automatizzato;
– qualora dovesse accertare un mancato o incompleto inserimento, a prescindere dalla causa e dalla durata del malfunzionamento, l'inserimento anche manuale a sua cura dati mancanti.

Al momento in cui si scrive non risultano particolari istruzioni nei vari Tribunali sul punto.

CAPITOLO IX

La vendita con incanto e la fase di aumento di quinto

(artt. 503, 569, da 576 a 591-*bis*, c.p.c.)

Sommario: 1. Premessa espositiva. – 2. La modalità di vendita con incanto. – 3. La natura della domanda di partecipazione all'incanto. – 4. Chi può presentare e sottoscrivere la domanda di partecipazione all'incanto (art. 579 c.p.c.). – 5. Il contenuto della domanda di partecipazione all'incanto. – 6. Il deposito della domanda di partecipazione all'incanto. – 7. Lo svolgimento della vendita con incanto. – 7.1. Chi può partecipare all'incanto. – 7.2. Il sistema dei rilanci. – 7.3. Il decorso dei tre minuti. – 8. La mancata partecipazione e la perdita del decimo della cauzione (art. 580, comma 2, c.p.c.). – 9. Gli esiti dell'esperimento di vendita con incanto. – 10. L'aggiudicazione provvisoria. – 11. La verbalizzazione delle operazioni di vendita con incanto. – 12. La fase dell'aumento di quinto. – 13. La natura dell'offerta in aumento di quinto. – 14. Il termine per la presentazione dell'offerta in aumento di quinto.– 15. Chi può presentare l'offerta in aumento di quinto. – 16. Il contenuto dell'offerta in aumento di quinto. – 17. Il deposito dell'offerta in aumento di quinto. – 18. L'esame delle offerte in aumento di quinto. – 19. La fissazione della gara in aumento di quinto. – 20. Chi può partecipare alla gara in aumento di quinto. – 21. La gara in aumento di quinto. – 21.1. Adesione alla gara. – 21.2. Mancata adesione alla gara. – 22. La perdita del doppio della cauzione (art. 584, comma 5, c.p.c.). – 23. L'aggiudicazione definitiva. – 24. Le modalità telematiche della gara in aumento di quinto.

1. Premessa espositiva

Quanto alla modalità di vendita con incanto, pur nella sua residualità di cui abbiamo già parlato[1], risulta essenziale conoscerne le caratteristiche e i passaggi procedimentali fondamentali, non solo perché il delegato potrebbe trovarsi a doverla esperire, ma anche e soprattutto perché parte dell'elaborazione dottrinale e di prassi relativa alle operazioni di vendita senza incanto posa su disposizioni scritte originariamente per quelle con incanto o si connota proprio per differenziarsi da esse.

[1] Alcune deleghe escludono espressamente che il professionista delegato possa dar corso ad esperimenti di vendita con il sistema dell'incanto. V. ordinanza di Verona «Il Delegato non darà luogo ad esperimenti di vendita sincrona mista con incanto, non essendovi alcuna probabilità che la vendita con detta modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato *ex* art. 568 c.p.c., come da modifica *ex* d.l. n. 83 del 2015».

Il delegato, pertanto, procede alle operazioni di vendita delegate con il sistema dell'incanto (sempre che si ritenga che abbia questa competenza in quanto ricompresa fisiologicamente nello schema legale della delega, ove non espressamente esclusa, o in quanto espressamente riconosciutagli nell'ordinanza di delega)[2], nei residuali casi previsti dalle norme processuali vigenti, ovvero:
– ai sensi degli artt. 503, 569 e 591 c.p.c. quando ritenga (probabile) «che la vendita con tale modalità abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568»;
– nonché, secondo una interpretazione letterale (che, a dire il vero, si ritiene superata in gran parte dei Tribunali)[3] dell'art. 587, ultimo comma, c.p.c. cui rinvia l'art. 591-*bis*, comma 3 n. 9, c.p.c, nel caso di mancato versamento del saldo del prezzo (oggi anche del mancato assolvimento dell'obbligo di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c. nel termine stabilito), una volta emesso il provvedimento (di competenza sempre e solo del Giudice) di decadenza dell'aggiudicatario (da comunicarsi agli interessati *ex* articolo 176 disp. att. c.p.c.).

Nella consapevolezza che la modalità telematica (disciplinata dal d.m. 32 del 2015) possa riguardare anche questo tipo di vendita ci si limiterà nel presente capitolo a trattare solo gli aspetti peculiari che la caratterizzano o distinguono da quella senza incanto, rinviando a quanto già detto nel precedente capitolo per i tratti comuni.

[2] Dal punto di vista letterale, la possibilità di esperire la vendita col sistema dell'incanto è tuttora espressamente prevista dall'art. 591-*bis*, comma 3 al n. 4, c.p.c. In ogni caso, se anche si volesse ritenere che il delegato non abbia fisiologicamente questa competenza (che la stessa spetti cioè solo al Giudice *ex* artt. 503 e 569 c.p.c.), resta il dato che alcune ordinanze la contemplano. V. ordinanza di Vibo Valentia: «[…] ove la vendita senza incanto vada deserta, il professionista delegato provvederà alla fissazione di nuova vendita ai sensi dell'art. 591 c.p.c., disponendo la vendita con incanto solo se ritenga che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; 23. nel caso in cui il professionista delegato fissi esperimenti di vendita con incanto, il rilancio minimo dovrà essere pari al 4% del prezzo base d'asta; 24. il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto deve avvenire, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data stabilita per gli incanti, con le modalità indicate nella presente ordinanza; 25. il professionista delegato provvede alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.»; ordinanza di Savona, secondo cui il professionista delegato provvederà «a fissare la data della vendita sincrona mista con incanto ai sensi dell'art. 576 c.p.c. a distanza di 15 giorni solo quando ritiene che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568».

[3] Ad esempio, nel Tribunale di Verona è disposto che in caso di decadenza si proceda a nuovo esperimento di vendita senza incanto.

Come scelta redazionale viene riprodotto con i dovuti aggiornamenti l'apposito capitolo del primo percorso operativo[4].

2. La modalità di vendita con incanto

La vendita con incanto è caratterizzata da una eventuale doppia sequenza:
– la prima della vera e propria vendita con incanto, destinata a concludersi con un'aggiudicazione provvisoria, che si consolida in definitiva, una volta decorsi 10 giorni senza che siano presentate offerte in aumento di quinto[5]. Si caratterizza, innanzitutto, per la natura della domanda di partecipazione che non è un'offerta irrevocabile di acquisto (come nella vendita senza incanto), ma una mera richiesta di partecipare all'incanto, appunto;
– la seconda, solo eventuale, quando nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione venga depositata un'offerta in aumento di almeno un quinto rispetto al prezzo di aggiudicazione. Tale fase caratterizzata da una gara tra determinati soggetti è destinata a concludersi con una nuova aggiudicazione definitiva o, in taluni casi, con la definitività della precedente aggiudicazione.

3. La natura della domanda di partecipazione all'incanto

La domanda di partecipazione all'incanto (a differenza dell'offerta in vendita senza incanto) è per sua natura revocabile sia pur con la sanzione della perdita del decimo della cauzione di cui all'articolo 580, secondo comma, c.p.c.

La presenza dell'offerente e la sua partecipazione all'incanto (con almeno un aumento/rilancio minimo) sono, infatti, indispensabili perché si possa procedere all'aggiudicazione in suo favore.
È escluso a priori l'acquisto ad un prezzo inferiore o uguale a quello base fissato per l'esperimento di vendita in quanto l'offerente deve sempre offrire almeno un rilancio sul prezzo base.

---

[4] Consiglio Nazionale del Notariato, *Le operazioni delegate nel processo di espropriazione forzata immobiliare, Percorso operativo*, 2007.
[5] E, come vedremo nel prosieguo, in caso di mancata partecipazione alla gara indetta sull'offerta in aumento.

4. Chi può presentare e sottoscrivere la domanda di partecipazione all'incanto (art. 579 c.p.c.)

Anche nella vendita con incanto vale il principio secondo cui;
– ognuno, tranne il debitore, è ammesso a fare offerte all'incanto[6],
– gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare[7],
ma, a differenza di quanto visto a proposito dell'offerta nella vendita senza incanto,
– per espressa previsione normativa dell'articolo 579 c.p.c. nella vendita all'incanto la domanda di partecipazione può essere sottoscritta (oltre che dall'offerente personalmente) anche da un mandatario munito di procura speciale (per atto pubblico o scrittura privata autenticata), che non deve necessariamente essere un avvocato.

Nella vendita telematica l'offerta potrà, pertanto, essere sottoscritta sia dall'offerente che da un suo procuratore speciale munito di procura notarile da allegare alla "offerta telematica" in copia per immagine.

5. Il contenuto della domanda di partecipazione all'incanto

Quando si ammetta la modalità analogica o mista, la domanda di partecipazione in formato cartaceo, in assenza di precise e diverse indicazioni, dovrà contenere gli stessi dati e avere allegati gli stessi documenti previsti per l'offerta nella vendita senza incanto dall'ordinanza di delega.

Qui basti solo ricordare che la cauzione, sempre per un importo pari al 10% del prezzo base d'asta, da depositarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato al delegato o mediante bonifico bancario o secondo le diverse modalità indicate in ordinanza di vendita, potrebbe dover essere depositata (se così sia disposto in ordinanza di delega o nell'avviso predisposto dal delegato) richiedendo due assegni circolari distinti – l'uno pari ai 9/10, l'altro pari ad 1/10

[6] Si rinvia a quanto riferito in merito alla vendita senza incanto in relazione ai divieti ad acquistare, alla posizione del coniuge del debitore in comunione dei beni e ai casi particolari di domande di partecipazione.
[7] Ai sensi dell'articolo 579, terzo comma, e 583 c.p.c., come anche nella vendita senza incanto per espresso rinvio a queste disposizioni scritte per la vendita con incanto.

– in relazione all'eventualità della sanzione della perdita di 1/10 della cauzione *ex* articolo 580 c.p.c.[8]

Quanto alla vendita telematica l'art. 12 del d.m. 32 del 2015 parla di «offerta per la vendita telematica» indifferentemente riguardo all'offerta nella vendita telematica senza incanto e alla domanda di partecipazione nella vendita telematica con incanto, per cui i requisiti di contenuto richiesti sono gli stessi già visti di cui all'art. 12 (con unica eccezione in relazione al punto h[9] in quanto nella vendita con incanto il termine di saldo prezzo è stabilito dal Giudice dell'esecuzione, non può essere superiore a 60 gg. e non è oggetto di offerta da parte dell'interessato all'acquisto).

Anche nella vendita con incanto si ritiene che la domanda di partecipazione sia inammissibile:
– se perviene oltre il termine stabilito,
– se l'offerente non presta cauzione nella misura, con le modalità e nei termini stabiliti nell'ordinanza di vendita[10].

6. Il deposito della domanda di partecipazione all'incanto

Non sono previste disposizioni particolari quanto al deposito cartaceo della domanda[11], il delegato provvederà a rilasciare al depositante una ricevuta della domanda e degli assegni depositati a titolo di cauzione e si suggerisce che provveda anche ad annotare i dati del medesimo depositante e conservarli nel fascicolo.
Quanto alla vendita telematica le modalità di deposito sono le stesse già viste per l'offerta telematica nella vendita senza incanto e di cui agli artt. 13 e 14 del d.m. n. 32 del 2015.

---

[8] Nel caso di domanda di partecipazione telematica si provvederà alla restituzione dei residui 9/10 a mezzo bonifico.
[9] h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto.
[10] Che ai sensi dell'art 576, comma 1 n. 5, c.p.c. non dovrebbe mai essere superiore al 10% del prezzo base d'asta.
[11] Che sarà, pertanto, visibile al professionista delegato in quanto non inserita in busta chiusa.

7. Lo svolgimento della vendita con incanto

Fermo restando che la disciplina primaria ancor oggi è tutta contenuta nel codice di procedura civile, il d.m. n. 32 del 2015 (in applicazione all'art. 161-*ter* disp att. c.p.c.) ha regolamentato lo svolgimento delle operazioni di gara e/o di incanto con modalità tra loro analoghe (artt. da 16 a 23) mantenendo alcune differenze (ad esempio a proposito dei soggetti che possono assistere da remoto alle operazioni di gara o incanto *ex* art. 20) e con la precisazione che la modalità asincrona è utilizzabile unicamente nel caso di vendita senza incanto.

7.1. Chi può partecipare all'incanto

Gli offerenti possono partecipare all'incanto personalmente o a mezzo di procuratori speciali (muniti di procura per scrittura privata autenticata o atto pubblico)[12]. Ciò si ricava, oltre che dalla previsione della possibilità che la domanda sia sottoscritta da un procuratore speciale di cui all'articolo 579 c.p.c. anche dalla nuova previsione di cui all'attuale secondo comma dell'articolo 580 c.p.c.

7.2. Il sistema dei rilanci

L'incanto si svolge solitamente a rilanci successivi non inferiori a quello indicato per legge nell'avviso di vendita (articolo 576 c.p.c.).
Per essere efficace ciascun rilancio deve superare il prezzo base di incanto o l'offerta ultima almeno nella misura dell'aumento minimo previsto in avviso di vendita. Se il rilancio è insufficiente, il delegato deve rilevarlo immediatamente.

7.3. Il decorso dei tre minuti

Il termine per il primo aumento e per ciascun rilancio previsto dall'articolo 581 c.p.c. è di tre minuti, ma nella prassi si registra anche l'indicazione di un tempo inferiore (se accettato dagli offerenti o se espressamente previsto in ordinanza di delega in deroga alla previsione di cui all'art. 581, comma 3, c.p.c.).

[12] Non è mai ammesso a partecipare, in nome e per conto di altro soggetto offerente, invece, l'avvocato munito di mero mandato alle liti.

8. La mancata partecipazione e la perdita del decimo della cauzione (art. 580, comma 2, c.p.c.)

Gli offerenti, che, senza giustificato e documentato motivo, abbiano omesso di partecipare all'incanto, sono sanzionati con la perdita di un decimo della cauzione versata.

Posto che la *ratio* della norma è quella di scoraggiare comportamenti speculativi (l'unico offerente che si ritira in attesa di un ribasso) o turbativi dell'asta (accordi tra offerenti), sembrerebbe che la sola presenza dell'offerente non sia sufficiente ad evitare l'irrogazione della sanzione. Solo la doppia condizione della presenza fisica e dello svolgimento effettivo di un incanto seguito da un'aggiudicazione consentirebbero, dunque, all'offerente di evitare la sanzione[13].
Ferma l'opportunità di attenersi alle istruzioni date dal Giudice, in tutti i casi in cui l'ordinanza di delega nulla disponga in merito all'esercizio del potere da parte del delegato di irrogare la sanzione *ex* articolo 580 c.p.c. (ossia la perdita del decimo della cauzione)[14], si ritiene opportuno che il delegato:
– dia avvertenza, in avviso di vendita, del possibile incameramento della cauzione, eventualmente disponendo (nel caso di domanda cartacea) che il deposito della stessa debba avvenire a mezzo di due distinti assegni circolari, uno pari ai 9/10 ed uno pari ad 1/10 della cauzione stessa;
– in sede di incanto, verbalizzi la mancata presenza o la mancata partecipazione dell'offerente (si tratta del caso in cui l'offerente è presente fisicamente, ma l'incanto è deserto per mancanza di rilanci) ed ordini la restituzione solo dei 9/10 della cauzione;
– depositi istanza *ex* articolo 591-*ter* c.p.c. affinché il Giudice chiarisca se il delegato sia o meno abilitato a procedere alla valutazione dei documentati e

[13] Sussiste anche altra interpretazione secondo cui, invece, per evitare l'irrogazione della sanzione sarebbe sufficiente la mera presenza all'incanto (in tal senso sembrava essere l'ordinanza di Ascoli Piceno che a proposito della partecipazione all'incanto specificava «ossia presenziare»). Cfr. sul punto *La vendita forzata alla luce della riforma di cui alle leggi 80 e 263 del 2005:quesiti e soluzioni interpretative di cui alla Tavola Rotonda tenutasi a Roma il 13 marzo 2006*, in *CNN Notizie* 29 maggio 2006, quesiti nn. 19 e 20. Secondo l'orientamento del Tribunale Torino ("Istruzioni all'indomani della riforma del 2005-2006"), la sanzione si sarebbe irrogata nei seguenti casi: a) l'offerente non si presenta il giorno dell'incanto; b) nessuno degli offerenti presenti fa l'aumento minimo, mandando deserto l'incanto.
[14] Dalla lettura delle ordinanze vigenti nei vari Tribunali prima della riforma che ha marginalizzato l'incanto, risultava che in alcuni casi veniva riconosciuto al delegato il potere di valutare i giustificati motivi; in altri il potere di restituire immediatamente i soli 9/10 e trattenere la restante parte.

giustificati motivi, se del caso, disponendo, all'esito di tale valutazione, che 1/10 della cauzione sia trattenuto come somma «rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione».

9. Gli esiti dell'esperimento di vendita con incanto

L'esperimento di vendita con incanto si conclude:
– con una "diserzione" quando non siano state presentate domande di partecipazione o, se depositate nel termine assegnato, non sia stato comunque proposto il primo aumento sul prezzo base;
– con una "aggiudicazione", quando l'ultimo rilancio non sia stato superato da uno maggiore nel termine fissato.

Nel primo caso, stante la natura eccezionale dell'esperimento di vendita con incanto, nel caso esso vada deserto, il delegato dovrà rifissare una nuova vendita senza incanto *ex* art. 591 c.p.c. (e salvo diverse disposizioni ricevute dal proprio Giudice).

Nel secondo caso, solo decorso il termine di 10 giorni senza che siano state proposte offerte in aumento di quinto, una volta divenuta definitiva l'aggiudicazione, provvederà ai vari adempimenti successivi in funzione del versamento del prezzo e delle spese di cui al successivo capitolo dedicato.

10. L'aggiudicazione provvisoria

Nella vendita con incanto l'aggiudicazione è provvisoria, soggetta all'aumento di quinto di cui all'articolo 584 c.p.c., nei dieci giorni successivi.
È confermato l'onere dell'aggiudicatario di dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il Giudice che ha proceduto alla vendita o di indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o di eleggere un domicilio digitale (come previsto nella nuova formulazione dell'art. 582 c.p.c.). «In mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del Giudice salvo quanto previsto dall'articolo 149-*bis*»[15].

[15] Sulle difficoltà interpretative dell'inciso si veda il capitolo II.

Nel caso di incanto si ritiene onere dell'aggiudicatario verificare di essere divenuto aggiudicatario definitivo in quanto non è richiesta per legge alcuna comunicazione dei termini e delle modalità di saldo del prezzo (che per espressa previsione devono essere stati già indicati in avviso di vendita *ex* articolo 576 c.p.c.), diversamente da quanto formalmente previsto dall'articolo 574 c.p.c. per la vendita senza incanto[16].

11. La verbalizzazione delle operazioni di vendita con incanto

Si rinvia a quanto già scritto nel precedente capitolo in merito:
– allo svolgimento delle operazioni in modalità telematica, con la precisazione che è esclusa la modalità telematica asincrona per la vendita con incanto;
– alla partecipazione degli offerenti alla vendita in modalità sincrona mista, confermando che chi ha depositato la domanda cartacea deve partecipare in presenza e chi ha depositato la domanda in modalità telematica deve partecipare da remoto, che il gestore predispone uno schermo per la visualizzazione dei vari rilanci in modalità anonima, che il delegato deve caricare le domande di partecipazione presentate in modalità cartacea e riportare al momento gli eventuali rilanci degli offerenti comparsi;
– alla verbalizzazione delle operazioni ed in particolare al fatto che il verbale delle operazioni resta di competenza del professionista delegato che non potrà che avvalersi del verbale/report prodotto dal gestore della vendita in merito alla partecipazione da remoto dei partecipanti telematici;
– alle eventuali attenzioni da riservare alla identificazione dei partecipanti all'incanto da remoto, mentre l'identificazione di colui che ha presentato una domanda di partecipazione analogica (o del suo rappresentante) è garantita dalla necessaria presenza/comparizione avanti al professionista delegato il giorno della vendita, per effettuare almeno un rilancio;
– all'apertura al pubblico dell'incanto in quanto l'art. 581 c.p.c. parla di «sala delle udienze pubbliche» come luogo di svolgimento dell'incanto e da tale dizione si è ricavato che l'incanto, diversamente dall'esperimento di vendita senza incanto, sia aperto al pubblico[17], ricostruzione che sembra trovare

[16] Articolo che si ritiene comunque fisiologicamente superato in tutti i casi in cui l'ordinanza preveda già espressamente che il termine del saldo del prezzo decorra dall'aggiudicazione e siano già state indicate in ordinanza o in avviso di vendita le modalità di saldo, come vedremo nel prossimo capitolo.
[17] Con la precisazione che l'art. 128 c.p.c. (Udienza pubblica) recita: «L'udienza in cui si discute

corrispondenza nell'art. 20, comma 2, del d.m. n. 32 del 2015.

Naturalmente chi sia presente in sala o assista da remoto, senza aver fatto offerta, non può in alcun modo intervenire o interferire con le operazioni.

12. La fase dell'aumento di quinto

L'art. 584 c.p.c. prevede che «avvenuto l'incanto, possono ancora essere fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di dieci giorni, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto». L'articolo prosegue descrivendo quella che è la fase eventuale di prosecuzione della vendita con incanto.

La fase dell'aumento era prevista fin dall'origine del codice di procedura[18], ma negli anni 2005 e 2006 è stata significativamente riformata. Nella sua versione attuale ha avuto breve applicazione, in quanto dalle riforme del 2005-2006 la vendita senza incanto è divenuta la modalità prevalente di attuazione della fase liquidativa.

L'articolo 584 c.p.c. pone diverse questioni interpretative che si intendono qui segnalare e sulle quali sussistono opinioni di dottrina, ma non orientamenti giurisprudenziali consolidati.

13. La natura dell'offerta in aumento di quinto

Secondo l'interpretazione che appare la più sicura[19], in quanto fondata sul vigente tenore letterale dell'art. 584 c.p.c., la natura della c.d. "offerta in

---

la causa è pubblica a pena di nullità, ma il Giudice che la dirige può disporre che si svolga a porte chiuse, se ricorrono ragioni di sicurezza dello Stato, di ordine pubblico o di buon costume. Il Giudice può altresì disporre la sostituzione dell'udienza ai sensi dell'articolo 127-*ter*, salvo che una delle parti si opponga.
Il Giudice esercita i poteri di polizia per il mantenimento dell'ordine e del decoro e può allontanare chi contravviene alle sue prescrizioni».

[18] In origine aumento di sesto.

[19] Secondo altra interpretazione, non priva al suo interno di differenti articolazioni, invece, l'offerta in aumento di quinto resterebbe anche nella nuova disciplina un'offerta irrevocabile di acquisto, con la conseguenza che:

aumento" è stata radicalmente modificata dalla disciplina di cui alla riforma degli anni 2005 e 2006.

Mentre il vecchio articolo 584 c.p.c. parlava di offerta a norma dell'articolo 571 c.p.c., richiamando, quindi, inequivocabilmente la disciplina dell'offerta irrevocabile della vendita senza incanto nel suo complesso, il nuovo articolo 584 c.p.c. parla di offerta da depositarsi nelle forme di cui all'articolo 571 c.p.c., con un richiamo ben più limitato di quello precedente.
Il quinto comma del nuovo articolo 584 c.p.c., inoltre, con la previsione, in caso di mancata adesione alla gara, della definitività dell'aggiudicazione a favore dell'aggiudicatario provvisorio e della sanzione a carico di coloro che hanno riaperto la gara (i c.d. «offerenti di cui al primo comma»[20]) della perdita della cauzione (in analogia a quanto previsto per gli offerenti all'incanto), contribuisce ulteriormente alla ricostruzione dell'offerta in aumento di quinto sul modello dell'istanza di partecipazione all'incanto, con rilevanti conseguenze pratiche:
– l'offerta in aumento di quinto non è un'offerta irrevocabile, ma un'istanza di riapertura della gara su un nuovo prezzo base aumentato di un quinto;
– l'offerente deve, comunque, essere presente per rendersi aggiudicatario (per confermare la propria offerta o per effettuare il primo rilancio);
– in caso di mancata adesione alla gara diviene definitiva l'aggiudicazione provvisoria e gli offerenti di cui al primo comma perdono l'intera cauzione.

Si suggerisce al delegato di attenersi sempre alle istruzioni del Giudice dell'esecuzione in punto di interpretazione della nuova disciplina e, in difetto di indicazioni nell'ordinanza di delega, di chiedere chiarimenti informali ovvero, se del caso, di presentare istanza *ex* articolo 591-*ter* disp att. c.p.c. prima dello svolgimento della gara in aumento.

Laddove il Giudice dell'esecuzione abbia dato precise istruzioni in merito allo

---

• se l'offerente in aumento è unico si procede all'aggiudicazione a suo favore anche se non presente;
• se gli offerenti in aumento sono più di uno per somme diverse si indice la gara, ma, indipendentemente dalla presenza e dalla partecipazione alla gara, si può sempre procedere all'aggiudicazione a favore della maggiore offerta;
• solamente nel caso di pari offerte maggiori, sarebbe indispensabile la partecipazione alla gara per procedere ad aggiudicazione e, in difetto di adesione, si applicherebbe l'ultimo comma con dichiarazione di definitività dell'aggiudicazione provvisoria e incamereranno le cauzioni degli offerenti in aumento che non abbiano partecipato alla gara indetta.

[20] Cioè coloro che hanno presentato l'offerta nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione.

svolgimento della gara in aumento si ritiene opportuno che il delegato ne faccia menzione e avvertenza sia nell'avviso di vendita che nell'eventuale successivo avviso di indizione della gara.

14. Il termine per la presentazione dell'offerta in aumento di quinto

Nei dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria (sarà bene farne avvertenza nel verbale di aggiudicazione all'incanto), è possibile presentare l'offerta in aumento di quinto.
Il termine è perentorio[21] e soggetto alla sospensione feriale[22], pertanto si suggerisce al delegato di non tenere incanti negli ultimi 10 giorni del mese di luglio per evitare che un'eventuale aggiudicazione provvisoria resti sospesa per tutto il periodo di agosto.

15. Chi può presentare l'offerta in aumento di quinto

Chiunque[23] può presentare l'offerta in aumento di quinto e, dunque non solo i soggetti che abbiano già partecipato all'incanto, ma anche nuovi interessati all'acquisto.
Per questa fase si ritiene che l'offerta possa essere presentata sia personalmente che a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile, oltre che da un avvocato per persona da nominare[24].

---

[21] Trattasi di termine espressamente qualificato come perentorio dallo stesso articolo 584 c.p.c.
[22] Cass. n. 420/1987 sulla sospensione feriale del termine: «Nell'esecuzione forzata immobiliare, l'aumento di sesto - che costituisce una fase ulteriore dell'individuazione dello aggiudicatario, attraverso il proseguimento dell'incanto con le forme della vendita senza incanto segna una particolare modalità di svolgimento del processo esecutivo ed il termine di dieci giorni, entro il quale tale aumento deve esser fatto (art. 584 c.p.c.), collocandosi nell'interno del processo, assume natura processuale, con la conseguenza che lo stesso è soggetto alla sospensione prevista per il periodo feriale dalla legge n. 742 del 1969».
[23] Salvo i consueti divieti di legge per il debitore.
[24] In virtù di interpretazione giurisprudenziale, consolidatasi già prima dell'entrata in vigore della riforma, secondo cui la fase di aumento si qualifica come prosecuzione dell'incanto ed è soggetta alle medesime regole quanto alla legittimazione a presentare l'offerta ed a partecipare all'eventuale gara.

16. Il contenuto dell'offerta in aumento di quinto

Nel caso in cui si opti per la tesi dell'offerta in aumento di quinto come offerta irrevocabile, è dubbio se l'offerta, oltre che indicare un nuovo prezzo aumentato di un quinto rispetto a quello di aggiudicazione, possa contenere anche diverse modalità e termini di versamento del saldo del prezzo[25].
Nel dubbio sarà bene chiarire nel verbale di aggiudicazione all'incanto che: «l'aggiudicazione è provvisoria. Sono ammesse offerte in aumento di quinto nei dieci giorni, ferme restando tutte le altre condizioni di vendita».

In assenza di diverse indicazioni da parte del Giudice dell'esecuzione, si ritiene che per l'offerta in aumento *ex* articolo 584 c.p.c. (anche essa in bollo) valgano le prescrizioni di contenuto e relative ai documenti da allegare, già viste per la domanda di partecipazione all'incanto e per le offerte di acquisto alla vendita senza incanto, con i dovuti adattamenti, in particolare quanto alla cauzione che deve essere di importo pari al doppio di quella prevista per il precedente incanto[26], depositata mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato o versata secondo le diverse modalità indicate in avviso di vendita e/o nell'avviso di indizione della gara.

Onde evitare contestazioni sarà opportuno specificare con chiarezza nell'avviso di vendita con incanto[27] quale debba essere il contenuto dell'offerta in aumento e quali gli allegati richiesti a pena di inefficacia.

17. Il deposito dell'offerta in aumento di quinto

La legge richiama le forme di cui all'articolo 571 c.p.c. (che non potrà che valere che per le modalità analogiche), cioè il deposito in busta chiusa sulla quale andranno annotati:

---

[25] Ad esempio, è dubbio se, nel caso di un'aggiudicazione per un prezzo di euro 100.00,00 e un termine di versamento a 60 giorni, possa proporsi un'offerta in aumento per un prezzo di euro 150.00,00 e un termine di versamento a 120 giorni.
[26] Tale interpretazione era confermata nella prassi e nelle indicazioni contenute nelle diverse ordinanze di delega, salvo che per l'ordinanza di Reggio Emilia, la quale indicava in quegli anni di applicazione la cauzione come «pari al 20% del prezzo raggiunto all'asta».
[27] E anche nell'avviso di indizione della gara, se si ritiene che nuove offerte in aumento possano essere presentate nel nuovo termine perentorio fissato dal delegato ai sensi dell'articolo 584, terzo comma, c.p.c. (in tal senso era l'ordinanza di Roma, ad esempio).

– il nome del professionista delegato;
– i dati anagrafici, previa identificazione, di chi materialmente deposita la busta (è opportuno pertanto acquisire la fotocopia del documento di identità del depositante da unire alla busta);
– la data di deposito dell'offerta;
per motivi organizzativi:
– la data dell'aggiudicazione di riferimento e, secondo alcuni, anche il numero di procedura[28].

18. L'esame delle offerte in aumento di quinto

Decorso il termine di dieci giorni dall'aggiudicazione, il professionista delegato aprirà le buste per verificare la regolarità delle offerte.
Per essere efficaci tali offerte devono:
– essere presentate nelle forme previste entro il termine perentorio di dieci giorni dall'incanto effettuato;
– indicare un prezzo offerto che superi di almeno un quinto quello raggiunto nell'incanto;

– essere accompagnate da una cauzione pari al doppio di quella richiesta per partecipare all'incanto precedente.

19. La fissazione della gara in aumento di quinto

Il professionista delegato, dopo il termine dei dieci giorni e dopo aver aperto le buste per verificare la regolarità delle offerte:
– redige un apposito avviso di gara, fissando un termine perentorio entro cui possano farsi ulteriori offerte in aumento (secondo alcuni solo da parte degli offerenti di cui al precedente incanto, secondo altri da parte di chiunque);

[28] In tal senso erano alcune alcune direttive dei Giudice dell'esecuzione secondo le quali in questo caso non vi sono le stesse esigenze di segretezza della vendita senza incanto. Secondo le "*Istruzioni* di Torino", ad esempio, era superfluo ritenere che l'offerta andasse depositata in busta chiusa. Secondo l'ordinanza di Napoli «la relativa busta chiusa dovrà indicare all'esterno anche il numero di procedura e la precisazione che trattasi di offerta in aumento». Si veda, in proposito, anche: *La vendita forzata alla luce della riforma di cui alle leggi 80 e 263 del 2005: quesiti e soluzioni interpretative di cui alla Tavola Rotonda tenutasi a Roma il 13 marzo 2006*, cit., quesito n. 23. Contraria, invece, all'indicazione del n. R.G. sulla busta, anche in questo caso, era l'ordinanza di Roma.

– procede a comunicare/notificare l'avviso di gara[29] a:
• l'aggiudicatario provvisorio[30],
• gli offerenti in aumento di quinto,
• gli offerenti del precedente incanto,
• il debitore,
• i creditori;
– secondo l'opinione prevalente[31] provvede alla pubblicità secondo le modalità disposte dal Giudice dell'esecuzione o previste dalla legge per l'avviso di vendita.

Qualora, invece, l'unica o tutte le offerte presentate nei dieci giorni non siano ammissibili e l'aggiudicazione provvisoria sia da ritenersi definitiva, il delegato provvede a dichiararne l'inammissibilità e comunica tale atto all'offerente in aumento e all'aggiudicatario, invitando quest'ultimo ad effettuare il saldo del prezzo nei termini già assegnati.

20. Chi può partecipare alla gara in aumento di quinto

Il punto è estremamente controverso[32].

[29] Come per tutti gli atti/provvedimenti assunti al di fuori del contraddittorio tra le parti.
[30] La norma (articolo 584, terzo comma, c.p.c.) prescrive la comunicazione all'aggiudicatario (che ha l'onere di eleggere domicilio ai sensi dell'articolo 582 c.p.c.).
[31] In virtù del richiamo all'articolo 570 c.p.c. (che rinvia all'articolo 490 c.p.c.) l'opinione prevalente è nel senso di ritenere la gara aperta anche a coloro che successivamente all'indizione della gara presentino offerte in aumento entro un nuovo termine indicato dal delegato. Aderiva a questa interpretazione l'ordinanza di Roma.
[32] Cfr. sul punto *La vendita forzata alla luce della riforma di cui alle leggi 80 e 263 del 2005: quesiti e soluzioni interpretative di cui alla Tavola Rotonda tenutasi a Roma il 13 marzo 2006*, cit., quesito n. 22: «È all'unanimità riconosciuto che possono partecipare alla gara in aumento di quinto: gli offerenti di cui al primo comma, cioè coloro che mettono in moto il meccanismo della riapertura della vendita, presentando un'offerta di aumento di quinto nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione; gli offerenti al precedente incanto che, entro il termine fissato dal Giudice, abbiano integrato la cauzione nella nuova misura prevista (il doppio della cauzione di cui al precedente incanto); l'aggiudicatario provvisorio. È controversa, invece, la partecipazione dei c.d. "offerenti in aumento tardivi", di coloro che, estranei al precedente incanto, a seguito dell'indizione della gara e della fissazione del termine entro cui fare l'offerta, secondo il disposto del terzo comma dell'articolo 584, sarebbero rimessi in termine per presentare le "ulteriori offerte". Gli argomenti più rilevanti a favore della tesi della nuova fase come "aperta" a chiunque si ricaverebbero: dal rinvio, operato dal terzo comma dell'articolo 584, all'articolo 570 che, a sua volta, richiama l'articolo 490 c.p.c. in tema di pubblicità dell'avviso di gara; dalla dizione del

Secondo una prima interpretazione[33], anche se l'avviso va pubblicizzato nelle forme ordinarie, la gara deve considerarsi "chiusa" cioè riservata solo a:
– chi ha depositato un'offerta in aumento di un quinto nei dieci giorni successivi all'incanto,
– chi ha partecipato all'incanto precedente senza aggiudicarselo e nel termine stabilito nell'avviso ha versato la cauzione raddoppiata[34],
– l'aggiudicatario provvisorio (che non è tenuto ad integrare la cauzione).

Secondo, invece, una seconda interpretazione (che sembrerebbe prevalere anche in considerazione dell'obbligo di rinnovare la pubblicità), la gara deve considerarsi "aperta"[35], anche a:
– chiunque abbia depositato, nel nuovo termine perentorio (fissato con l'avviso di indizione della gara e debitamente pubblicizzato) l'offerta e la cauzione, come prescritte.

21. La gara in aumento di quinto

Il quarto e il quinto comma dell'articolo 584 c.p.c. dispongono che: «alla gara possono partecipare, oltre gli offerenti in aumento di cui ai commi precedenti e l'aggiudicatario, anche gli offerenti al precedente incanto che, entro il termine fissato dal Giudice, abbiano integrato la cauzione nella misura di cui al secondo comma.
Se nessuno degli offerenti in aumento partecipa alla gara indetta a norma del terzo comma, l'aggiudicazione diventa definitiva, ed il Giudice pronuncia a carico degli offerenti di cui al primo comma, salvo che ricorra un documentato e giustificato motivo, la perdita della cauzione, il cui importo è trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione».

---

quarto comma dell'articolo 584, che, nell'individuazione di chi possa partecipare alla gara, dice "[…] oltre gli offerenti in aumento di cui ai commi precedenti […]", mentre avrebbe potuto dire "oltre agli offerenti di cui al primo comma" se avesse pensato ad una gara chiusa».

[33] In tal senso era l'ordinanza di Reggio Emilia. Cfr. P. D'ADAMO, in AA.VV., *Le nuove modifiche al processo esecutivo di cui alla l. n. 263 del 2005*, cit, 151 ss.

[34] La norma si riferisce agli «offerenti al precedente incanto che, entro il termine fissato dal Giudice, abbiano integrato la cauzione» presupponendo che il partecipante al precedente incanto non abbia ritirato la cauzione dopo la chiusura dello stesso. La prassi ci dirà come regolare il caso in cui il partecipante all'incanto abbia ritirato la cauzione (se debba provvedere solo ad un deposito di somme pari al doppio della cauzione o anche alla presentazione di un'offerta in aumento in busta chiusa).

[35] In tal senso erano le ordinanze di Prato e Ascoli Piceno.

Secondo l'interpretazione che attribuisce all'offerta in aumento l'efficacia di "istanza di riapertura della gara" (e non di offerta irrevocabile) perché vi sia "gara", all'esito della quale aggiudicare il bene a soggetto diverso dall'aggiudicatario provvisorio, occorrerebbe sempre la presenza e la partecipazione di almeno uno degli offerenti in aumento[36] e non vi potrebbe essere "gara" in caso di partecipazione del solo aggiudicatario o dei partecipanti al precedente incanto che non abbiano proposto vera e propria offerta in aumento (ma solo integrato la cauzione).

Secondo, invece, l'interpretazione che attribuisce all'offerta in aumento l'efficacia di offerta irrevocabile si potrebbe avere gara anche nel caso in cui siano presenti solo l'aggiudicatario o gli altri partecipanti al precedente incanto (che abbiano integrato la cauzione) e uno di essi rilanci sulla maggiore offerta tra quelle già presentate.

Anche nella fase in aumento di quinto è sempre ammessa la partecipazione alla gara a mezzo di mandatario munito di procura speciale[37].

21.1. Adesione alla gara

Secondo l'interpretazione che attribuisce all'offerta in aumento l'efficacia di "istanza di riapertura della gara" (e non di offerta irrevocabile), l'offerente in aumento per ottenere l'aggiudicazione deve essere comunque presente alla gara per confermare la propria offerta o per partecipare alla gara con rilanci (quando siano state presentate più pari offerte).

Secondo l'interpretazione che attribuisce all'offerta in aumento l'efficacia di "offerta irrevocabile", invece, non è necessaria la presenza e l'adesione alla gara se l'offerta è l'unica o la migliore e nessuno rilanci sulla stessa.

Secondo entrambe le opinioni, in ogni caso in cui la gara con i rilanci abbia avuto luogo, il delegato dichiarerà l'aggiudicazione all'ultimo maggior offerente.

---

[36] In tal senso era l'ordinanza di Roma.

[37] In virtù di interpretazione giurisprudenziale, consolidatasi già prima dell'entrata in vigore della riforma, secondo cui la fase di aumento si qualificasse pur sempre come prosecuzione dell'incanto e fosse soggetta alle medesime regole quanto alla legittimazione a presentare l'offerta ed a partecipare all'eventuale gara. Non si applicherebbero, quindi, in nessun caso, quei limiti alla partecipazione alla gara di cui si è fatto cenno relativamente alla vendita senza incanto.

21.2. Mancata adesione alla gara

L'interpretazione da dare alla disposizione dipende dall'adesione all'una o all'altra interpretazione circa la natura dell'offerta in aumento.

Secondo l'opinione prevalente (che ritiene l'offerta un'istanza di riapertura della gara), se nessuno si presenta alla gara (rilanciando sull'offerta più alta o confermando la propria offerta), l'aggiudicazione provvisoria avvenuta all'incanto diventa definitiva[38].
Il delegato può, quindi, restituire le cauzioni a tutti coloro che hanno fatto domanda di partecipazione alla gara[39] trattenendo solo quella di coloro che hanno messo in moto il meccanismo (i c.d. «offerenti di cui al primo comma») e che non si sono presentati.

Secondo altra opinione minoritaria (che ritiene l'offerta in aumento di quinto un'offerta irrevocabile di acquisto), solo se non si riesce ad aggiudicare ad una migliore e maggiore offerta (ad esempio nel caso di più offerte paritarie, secondo una certa interpretazione) si procede all'aggiudicazione all'aggiudicatario provvisorio con l'incameramento della cauzione degli offerenti di cui al primo comma; in tutti i casi in cui, invece, sia stata proposta un'offerta migliore/maggiore delle altre, anche se l'offerente non è presente, si dovrebbe procedere all'aggiudicazione al migliore offerente.

22. La perdita del doppio della cauzione (art. 584, comma 5, c.p.c.)

Si sono registrate le seguenti prassi (pur risalenti):
– alcune ordinanze di delega disponevano che il delegato, in caso di mancata adesione alla gara, si limitasse a verbalizzare la diserzione della gara e rimettesse gli atti al Giudice dell'esecuzione per la valutazione degli eventuali documentati

[38] In precedenza l'aggiudicazione provvisoria si riteneva divenisse inefficace con il provvedimento del Giudice che indiceva la gara, oggi, invece, alla luce del nuovo testo dell'articolo 584 c.p.c., l'aggiudicazione provvisoria cade solo a seguito della gara in aumento che si concluda con un'aggiudicazione; in ogni altro caso si consolida. In tal senso l'ordinanza di Roma che dispone: «qualora nessuno degli offerenti in aumento sia presente, il bene sarà aggiudicato definitivamente a colui che risultava aggiudicatario provvisorio al termine dell'incanto».
[39] I partecipanti al precedente incanto che abbiano integrato la cauzione e, per chi li ritenga ammessi a partecipare, anche i nuovi offerenti di quinto che abbiano presentato l'offerta nel nuovo termine fissato con il provvedimento di indizione della gara.

e giustificati motivi e per i conseguenti provvedimenti[40];
– altre ordinanze davano istruzioni in merito alla valutazione da parte del delegato dei documentati e giustificati motivi, riconoscendogli il potere di trattenere la cauzione[41].

L'indicazione da dare al delegato in tema di incameramento della cauzione dipende dalla natura che si intende riconoscere all'offerta *ex* articolo 584 c.p.c. (offerta irrevocabile o meno), dalla qualifica di gara aperta o chiusa da assegnare alla fase in aumento e dal riconoscimento o meno in capo al delegato del potere di irrogare la sanzione.

Si suggerisce al delegato, nel caso in cui il Giudice non abbia dato istruzioni (neppure informali) in merito all'esercizio del potere di irrogazione della sanzione *ex* articolo 584 c.p.c., di:
– verbalizzare la diserzione della gara e non restituire mai la cauzione ai sensi dell'articolo 584 c.p.c., dichiarando a verbale di trattenerla e rinviando ad un momento successivo la valutazione dei documentati e giustificati motivi;
– depositare ricorso *ex* articolo 591-*ter* c.p.c. affinché il Giudice chiarisca se il delegato sia o meno abilitato a procedere alla valutazione dei documentati e giustificati motivi, se del caso, disponendo, all'esito di tale valutazione, che l'intera cauzione sia trattenuta come somma «rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione».

23. L'aggiudicazione definitiva

A chiusura della gara in aumento di quinto, il delegato dichiarerà aggiudicatario definitivo il maggior/miglior offerente in aumento o l'aggiudicatario di cui al precedente incanto nel caso di cui al comma quinto.
Dall'aggiudicazione definitiva decorrono i termini di saldo del prezzo e del versamento delle spese.

[40] In tal senso erano le ordinanze di Bologna e Napoli.
[41] In tal senso era l'ordinanza di Roma.

24. Le modalità telematiche nella gara in aumento di quinto

Il d.m. n. 32 del 2015 disciplina la gara telematica (con o senza incanto) e non tratta espressamente della gara in aumento di quinto.
Non pare, comunque, potersi escludere l'utilizzo della piattaforma telematica e delle modalità telematiche anche per svolgere l'eventuale gara in aumento di quinto, ma con i dovuti adattamenti del caso e previa verifica delle modalità attuative da pubblicizzare nell'eventuale avviso di vendita e di gara.

CAPITOLO X

Il versamento del prezzo e gli adempimenti connessi

(artt. 505, 506, 507, 508, 569, 574, 576, comma 1 n. 7, 585, 586, 587, 589, 590, 590-*bis*, 591-*bis*, comma 3 n. 6 e n. 10, comma 7 e comma 9, c.p.c.; artt. 162, 173-*quinquies*, 176, 177 disp. att. c.p.c.; art. 41 T.U. bancario)

Sommario: 1. Premessa e disciplina di riferimento. – 2. Le attività preliminari e contestuali al versamento del saldo del prezzo. –3. La dichiarazione di nomina *ex* art. 583 c.p.c. – 4. La dichiarazione del nome del terzo *ex* art. 590-*bis* c.p.c. – 5. Il versamento sul conto corrente intestato alla procedura della somma a titolo di cauzione. – 6. Ulteriori comunicazioni dell'aggiudicazione. – 6.1. … al custode. – 6.2. … all' "acquirente" di "immobile da costruire" *ex* art. 9 del d.lgs. n. 122 del 2015. – 6.3. … alla Soprintendenza *ex* artt. 59 e 60 del d.lgs. n. 42 del 2004. – 6.4. … a parte esecutata per l'emissione della fattura. – 6.5. … all'aggiudicatario in merito al saldo del prezzo. – 7. Il termine di versamento del saldo del prezzo. – 7.1. … la sospensione feriale dei termini *ex* art. 1 della l. n. 742 del 1969. – 8. La quantificazione degli importi e le modalità di versamento del saldo del prezzo. – 9. La quantificazione degli importi e le modalità di versamento del saldo del prezzo in casi particolari. – 9.1. Il versamento rateale del prezzo. – 9.2. Il pagamento mediante mutuo ipotecario *ex* articolo 585, comma 3, c.p.c. – 9.3. Il versamento diretto all'istituto fondiario ai sensi dell'articolo 41, comma 4, T.U. bancario. – 9.4. Il subentro dell'aggiudicatario nel mutuo fondiario ai sensi dell'articolo 41, commi 4, 5 e 6, T.U. bancario. – 9.5. L'autorizzazione all'assunzione del debito ipotecario da parte dell'aggiudicatario/assegnatario (artt. 508, 585, comma 2, c.p.c.) e la conseguente limitazione del versamento del prezzo. – 9.6. L'autorizzazione alla limitazione del versamento del prezzo da parte del creditore ipotecario aggiudicatario/assegnatario (art. 585, comma 2, c.p.c.). – 10. I termini e le modalità di versamento del prezzo o del conguaglio nell'assegnazione al creditore (artt. 505, 506, 507, 508, 574, 589, 585, comma 2, c.p.c. e art. 162 disp. att. c.p.c.). – 11. La quantificazione degli importi e delle modalità di versamento delle spese e la loro comunicazione. – 12. L'emissione della fattura . – 13. La dichiarazione antiriciclaggio. – 14. Ulteriori dichiarazioni e documenti richiesti in ordinanza di delega o necessari per la definizione del regime fiscale dell'atto. – 14.1. La dichiarazione e la documentazione da parte dell'aggiudicatario del proprio regime patrimoniale (in particolare l'esclusione dalla comunione). – 14.2. Le dichiarazioni relative alla richiesta di agevolazioni fiscali. – 14.3. La dichiarazione di esonero al custode dalla liberazione dei beni. – 14.4. Altra documentazione o attività richiesta nelle varie ordinanze di delega. – 15. La comunicazione dell'avvenuto saldo del prezzo. – 16. Il mancato versamento del prezzo e/o il mancato rilascio della dichiarazione *ex* art. 585, comma 4, c.p.c.

1. Premessa e disciplina di riferimento

Come noto, «il processo esecutivo si presenta strutturato non già come una sequenza continua di atti ordinati ad un unico provvedimento finale – secondo lo schema proprio del processo di cognizione – ma come una successione di subprocedimenti, cioè una serie autonoma di atti ordinati a distinti provvedimenti successivi»[1].

Rispetto agli altri atti della fase o sequenza procedimentale, che si conclude con il trasferimento del diritto pignorato all'acquirente (suggellato nel decreto di trasferimento), il versamento del saldo del prezzo gode di un rilievo particolare in quanto è il presupposto indefettibile dell'effetto traslativo del decreto di trasferimento stesso[2].

Tutti gli atti della fase di liquidazione sono preordinati all'atto conclusivo di vendita e la loro irregolarità o mancanza può pregiudicarne il risultato finale (sempre che il vizio sia tempestivamente fatto valere)[3], ma la mancanza del versamento del prezzo (come anche la mancanza di un'aggiudicazione) determina non tanto e non solo il vizio dell'atto in senso processuale, ma la vera e propria inefficacia – cioè l'assenza di effetto traslativo – del decreto di trasferimento che si rivela nullo di una nullità non sanabile dalla mancata tempestiva impugnazione[4].

[1] Principio affermato da Cass., sez. un., 27 ottobre 1995, n. 11178 e costantemente riaffermato (fra tutte Cass., 15 luglio 2016, n. 1449), nonché ripreso in generale e in motivazione da Cass., sez. un., 17 novembre 2020, n. 28387 (a proposito della definitività del decreto di trasferimento e dell'immediato effetto estintivo delle eventuali ipoteche gravanti il bene trasferito). Si tratta di un principio che ha importanti ricadute applicative in tema di impugnazione e stabilità degli atti processuali.

[2] Che l'effetto traslativo fosse riconducibile al decreto di trasferimento e non al versamento del prezzo si è vieppiù consolidato (Cass., 15 aprile 1980, n. 2463) e lo si è ritenuto confermato, tra l'altro, dalla modifica del primo comma dell'art. 586 con la relativa previsione del potere del Giudice di sospenderne l'emissione.

[3] Pensiamo ad omissione o nullità delle pubblicità obbligatorie per legge o per disposizione del Giudice.

[4] Cass., sez. un., 17 novembre 2020, n. 28387: «è corrente [...] la qualificazione dell'effetto traslativo come esito di una fattispecie complessa, costituita dall'aggiudicazione, dal successivo versamento del prezzo e dal decreto di trasferimento (Cass., 24 gennaio 2007, n. 1498; Cass., 19 luglio 2005, n. 1522; Cass., 30 luglio 1980, n. 4899)» e già in precedenza la stessa Corte (Cass., 19 luglio 2005, n. 15222) aveva affermato che: «il trasferimento del bene immobile aggiudicato è l'effetto di una fattispecie complessa costituita dalla aggiudicazione del bene, dal successivo versamento del prezzo di aggiudicazione e dal decreto di trasferimento che ne verifica ed accerta

Ne risulta che la disciplina del versamento del prezzo sia di grande rilievo nel sistema complessivo della vendita forzata e riguardi: il suo termine; le sue modalità di esecuzione (in unica soluzione o a rate; con versamento a mezzo di assegni circolari o con modalità telematiche o a mezzo di apertura di libretti; nelle mani del professionista delegato o dell'istituto di credito fondiario *ex* art. 41 TUB, ecc.); la conoscibilità e immodificabilità del primo e delle seconde, nella loro qualifica di condizioni della vendita; le conseguenze del loro mancato rispetto; gli strumenti impugnatori di provvedimenti che li abbiano ad oggetto[5].

La disciplina del saldo del prezzo va rinvenuta ed esaminata sia nel codice di procedura civile che in alcune norme speciali ed è spesso oggetto di dettagliate istruzioni ai professionisti delegati sia in circolari generali emanati dagli uffici giudiziari che nelle singole ordinanze di vendita (e di delega delle operazioni *ex* art. 591-*bis*) pronunciate dai Giudici delle esecuzioni nel singolo procedimento in concreto.

Le norme contenute nel codice di procedura civile sul versamento del saldo del prezzo sono:

i presupposti (quello, cioè, della aggiudicazione e quello del versamento del prezzo)». Il decreto, in sé e per sé considerato, è, dunque, privo di autonoma efficacia traslativa, in assenza delle altre condizioni e del pagamento del prezzo in particolar modo, dato che è proprio attraverso questa condizione che si realizza il fine della vendita (la liquidazione, cioè, del bene, strumentale alle esigenze di soddisfacimento dei creditori) e si giustifica il trasferimento, all'aggiudicatario, del bene. La sentenza prosegue: «ciò che, del resto, affiora con evidenza anche dalla lettera dell'art. 586 c.p.c. [...]» che indica, appunto, nel versamento del prezzo, e nell'accertamento, attraverso il decreto di trasferimento, della sua congruità, il presupposto dell'effetto traslativo che si collega al decreto di trasferimento solo per il ruolo di indispensabile suggello finale del procedimento di liquidazione che tale decreto assolve. L'assenza, nel caso concreto, dell'effetto traslativo, rendeva possibile, dunque la revoca di ufficio, del decreto da parte del Giudice della esecuzione. Questa conclusione non è, infatti, impedita dalla impugnabilità del decreto con il rimedio della opposizione agli atti esecutivi avendo questa Corte chiarito ripetutamente che, in mancanza di un limite normativo, il potere del Giudice della esecuzione di revoca dei propri provvedimenti concorre con la possibilità di opposizione agli atti esecutivi e può, quindi, essere esercitato anche dopo la scadenza del termine previsto dalla legge per l'opposizione». Si veda anche Cass., 16 settembre 2008, n. 23709 secondo la cui massima: «in tema di vendita forzata, il trasferimento dell'immobile aggiudicato è l'effetto di una fattispecie complessa, costituita dall'aggiudicazione, dal successivo versamento del prezzo e dal decreto di trasferimento, quest'ultimo con funzione di verifica ed accertamento della sussistenza degli altri presupposti e, quindi, privo di autonoma efficacia traslativa in assenza delle altre condizioni».

[5] E. GASBARRINI, *Il versamento del prezzo*, capitolo XXV, in F. DI MARZIO – M. PALAZZO (a cura di) e G. BEVIVINO – R. GIORDANO (coord. da), AA.VV., *Espropriazione forzata immobiliare e attività notarile*, Milano, 2021.

– l'art. 569, terzo comma, secondo periodo, c.p.c. per il quale il Giudice stabilisce (n.d.r. deve stabilire) con l'ordinanza con cui dispone la vendita senza incanto «il termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato, con le modalità del deposito [...]», ma può disporre, quando ricorrano giusti motivi, che «il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi»;
– l'art. 569, quarto comma, c.p.c. che deve essere coordinato con l'art. 173-*quinquies*, ultimo comma, disp. att. c.p.c., sulle modalità telematiche di versamento del prezzo;
– l'art. 574 c.p.c., per la vendita senza incanto che disciplina, tra l'altro, il pagamento anche rateale di cui all'art. 569 e rinvia espressamente agli artt. 586, quanto all'emissione del decreto di trasferimento, e 587 c.p.c., se il prezzo non è depositato come stabilito dal Giudice;
– l'art. 576 c.p.c., per la vendita con incanto (oggi del tutto residuale)[6] che fissa, al n. 7 del suo primo comma, il termine massimo per il versamento del prezzo in sessanta giorni dalla definitiva aggiudicazione e prevede tra le condizioni di vendita anche le modalità di suo deposito;
– l'art. 585 c.p.c., per la vendita con incanto, ritenuto pacificamente applicabile anche alla vendita senza incanto, secondo il cui:

• primo comma, il documento comprovante il saldo del prezzo va consegnato al cancelliere (oggi fisiologicamente il professionista delegato),
• secondo comma, il Giudice può autorizzare la limitazione del versamento del prezzo «alla parte occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti» nei due casi espressamente previsti dell'aggiudicatario che sia anche creditore ipotecario e dell'aggiudicatario che sia stato autorizzato ad accollarsi il debito di un creditore ipotecario,
• terzo comma, il versamento del prezzo può avvenire con erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita e, in tale caso, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei Registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata;
– l'art. 586 c.p.c., applicabile alla vendita con incanto e a quella senza incanto[7], che qualifica il versamento del prezzo come presupposto indefettibile

[6] Vista la sua subordinazione alla probabilità di avvenire ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato *ex* art. 568 c.p.c. (artt. 503 e 569, terzo comma, c.p.c.).
[7] Visto l'espresso richiamo di cui all'art. 574 c.p.c.

dell'emissione del decreto di trasferimento[8] e statuisce il potere del Giudice di verificarne la congruità e sospendere la vendita[9];
– l'art. 591-*bis* c.p.c., che, a proposito della delega delle operazioni di vendita, regolamenta l'attività del delegato anche in relazione all'attività di ricezione del prezzo e al caso di mancato suo versamento;
– l'art. 587 c.p.c., che, in coordinamento con gli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c., disciplina le conseguenze del mancato versamento del prezzo nel termine stabilito, applicabile sia alla vendita con incanto che alla vendita senza incanto[10].

A tali disposizioni va poi aggiunto:
– l'art. 41 del T.U. bancario che, a proposito dei privilegi processuali riconosciuti al creditore fondiario nel procedimento esecutivo, prevede ai suoi quarto e quinto commi l'alternativa per l'aggiudicatario/assegnatario di subentrare nel contratto di finanziamento in essere con il debitore esecutato o il versamento diretto alla banca della parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa (su ordine del Giudice)[11] e rinvia all'art. 587 c.p.c. per il caso di mancato versamento del pagamento diretto all'Istituto bancario.

Infine, ma non ultimi per importanza, soprattutto in considerazione delle esigenze sorte negli ultimi anni, nei quali sono state incentivate le cessioni dei crediti in sofferenza da parte degli istituti bancari, ricordiamo:
– gli artt. 505, 506, 507, 508, 589, 590 e 590-*bis* c.p.c. sull'assegnazione a favore di un creditore intervenuto (o di un terzo dallo stesso nominato), disciplina particolare completata da alcuni principi comuni all'istituto della vendita forzata dei beni pignorati. Ci riferiamo, ad esempio, alle modalità pratiche con cui, in caso di assegnazione (satisfattiva e presenza di più creditori o assegnazione/vendita) a favore di un creditore ipotecario che chieda la limitazione del prezzo *ex* art. 585, comma 2, c.p.c., si proceda alla verifica delle spese in prededuzione e dei crediti per cui vi sia capienza.

[8] Cass., 19 luglio 2005, n. 15222 per il caso di effettivo mancato versamento del prezzo: parla di «assenza, nel caso concreto, dell'effetto traslativo».
[9] Per il quale si rinvia al capitolo XI.
[10] Sempre per il richiamo di cui all'art. 574 c.p.c.
[11] L'originaria disciplina del credito fondiario di cui al R.d. 16 luglio 1908 è stata sostituita radicalmente dal d.lgs. n. 385 del 1993 che, tra l'altro, ha riconosciuto la natura di credito fondiario e i relativi privilegi ai crediti di qualsiasi banca (non più dei soli istituti di credito fondiario) per finanziamenti a medio e lungo termine. L'ambito di applicazione è poi stato ulteriormente esteso con il d.lgs. n. 342 del 1999 anche a soggetti diversi dalle banche *ex* art. 58, ultimo comma (se pur con particolari caratteristiche), per crediti che abbiano originariamente fatto capo ad una banca.

2. Le attività preliminari e contestuali al versamento del saldo del prezzo

Una volta aggiudicato definitivamente l'immobile (in esito ad una vendita senza incanto, o al decorso dei dieci giorni dall'aggiudicazione nella vendita con incanto senza che siano state proposte valide offerte in aumento di quinto, o allo svolgimento/mancata adesione alla gara in aumento di quinto di cui all'articolo 584 c.p.c.) o assegnatolo ad un creditore istante, il professionista delegato è tenuto, a seconda dei singoli casi e di quanto previsto in ordinanza di delega, ad una serie di attività di completamento di quella sottofase della liquidazione che va dalla fissazione della vendita all'aggiudicazione[12], ovvero:
– a restituire le cauzioni versate agli offerenti non aggiudicatari;
– a depositare nel fascicolo processuale un rapporto riepilogativo dell'esperimento di vendita o, quanto meno, il relativo verbale;
– a caricare l'esito dell'esperimento di vendita sul PVP a fini di monitoraggio;
– a ricevere le (eventuali) dichiarazioni di nomina per l'individuazione dell'aggiudicatario/assegnatario, nei rispettivi casi di cui agli artt. 583 e 590-*bis* c.p.c.;

nonché ad altre ulteriori attività più propriamente funzionali alla successiva sottofase del trasferimento che va dall'aggiudicazione al decreto di trasferimento[13], ovvero:
– a versare, ove necessario[14], la somma depositata a titolo di cauzione dall'offerente resosi aggiudicatario[15] sul conto corrente intestato alla procedura;
– ad effettuare le ulteriori comunicazioni ai vari soggetti (a fini di coordinamento, di definizione del regime fiscale, ecc.), incluse quelle

[12] Che anche il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, sulla liquidazione dei compensi del professionista delegato, prende in considerazione come l'attività successiva alla redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione.
[13] A cui corrisponde nel d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 la terza fase ai fini della liquidazione del relativo compenso al delegato e che, in questa sede, per comodità espositiva, viene trattata in due capitoli distinti: questo dedicato al versamento del saldo del prezzo e delle spese e quello successivo dedicato al decreto di trasferimento.
[14] In caso di creditore assegnatario non vi è alcuna cauzione da depositare. In caso di offerta telematica con cauzione versata sul conto corrente della procedura non occorre alcune ulteriore operazione bancaria.
[15] Nel caso in cui si tratti di assegni circolari depositati a mani presso il delegato unitamente ad un'offerta o ad una domanda di partecipazione cartacea o di somme depositate su appositi conti correnti dedicati per le aste (come nel caso di vendita telematica asincrona presso il Tribunale di Roma o di Napoli per i quali le cauzioni sono versate su conti correnti messi a disposizione dal gestore).

all'aggiudicatario/assegnatario inerenti i versamenti da effettuare in termini e tutta la documentazione da depositare contestualmente;
– ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario/assegnatario *ex* art. 508 e la limitazione del versamento del prezzo *ex* art. 585, comma 2, c.p.c.;
– a ricevere il versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento unitamente alla dichiarazione con le informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. n. 231 del 2007 e a tutta la ulteriore documentazione funzionale alla predisposizione della minuta del decreto di trasferimento (alla sua trascrizione e alla cancellazione delle formalità gravanti i beni) o prevista in ordinanza di delega per la progressione della procedura (pensiamo alla dichiarazione di esonero dalla liberazione prevista in alcune ordinanze).

Della restituzione delle cauzioni, del deposito del verbale/riepilogo dell'asta e del caricamento sul Portale delle Vendite Pubbliche del suo esito si è già detto. Delle dichiarazioni di nomina del soggetto a cui favore effettuare il trasferimento nei due casi previsti dal codice e di cui abbiamo già parlato, sintetizziamo ora alcuni aspetti per poi passare in rassegna le attività non ancora trattate.

3. La dichiarazione di nomina *ex* art. 583 c.p.c.

Nella prassi è ammesso lo scioglimento della riserva in sede di aggiudicazione. E in tale caso si darà atto in verbale che: «l'avvocato ... aggiudicatario per persona da nominare, sciogliendo la riserva dichiara di nominare, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 583 c.p.c., il signor ... depositando contestualmente la procura speciale in data ... n. rep. ... notaio ...».

Diversamente nei 3 giorni successivi all'aggiudicazione, l'avvocato resosi aggiudicatario per persona da nominare dovrà depositare o rendere al delegato la dichiarazione di nomina unitamente alla procura notarile anteriore[16] (o alla

[16] Questa sembra la scelta dell'ordinanza di Roma: «7.Offerta per persona da nominare: Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità». Di medesimo tenore ordinanza di Mantova.

dichiarazione di accettazione da parte del nominato, se lo si ritenga possibile)[17].

In alcuni casi in ordinanza di delega[18] si specifica che la procura può essere inoltrata in copia per immagine con attestazione di conformità (con riferimento all'aggiudicatario telematico).

4. La dichiarazione del nome del terzo *ex* art. 590-*bis* c.p.c.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo, abbiamo già visto, dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni[19].

[17] V. anche ordinanza di delega di Verona: «in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione) il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale (cfr. Cass., 17 settembre 1981, n. 5145; Cass., 28 febbraio 1963, n. 499)». V. E. FABIANI, *In tema di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c.*, Studio CNN n. 4320, in *Studi e materiali*, 2003, 472 ss.

[18] Ordinanza di Pisa: «Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità» e ordinanza di Roma.

[19] Così testualmente ordinanza di Roma e si veda anche l'ordinanza di Mantova secondo cui: «il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore». Ordinanza di Firenze: «dovrà anche ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista *ex* art. 590-*bis* c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata dal pubblico ufficiale».

In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

5. Il versamento sul conto corrente intestato alla procedura della somma a titolo di cauzione

Il versamento sul conto corrente intestato alla procedura della somma a titolo di cauzione, depositata dall'offerente resosi aggiudicatario, si rende necessario:
– nel caso in cui la cauzione sia stata depositata a mezzo di assegno circolare o altri titoli postali (ammessi in ordinanza) da inserire nella busta chiusa o da allegare alla domanda di partecipazione all'incanto in caso di vendita analogica o mista;
– nel caso in cui la somma a titolo di cauzione sia stata versata su un diverso conto corrente apposito per le cauzioni, solitamente unico per tutte le procedure e spesso messo a disposizione dal Gestore della vendita, ai soli fini di svolgimento dell'asta telematica[20].

6. Ulteriori comunicazioni dell'aggiudicazione

Un po' tutte le ordinanze prevedono che il professionista delegato provveda ad una comunicazione all'aggiudicatario dei termini e degli importi di quantificazione del saldo del prezzo e delle spese.
Si tratta di comunicazione che fisiologicamente (quando cioè termini e modalità di saldo del prezzo siano stati debitamente pubblicizzati) non impedisce il decorrere del termine già fissato.

Oltre alla comunicazione all'aggiudicatario dei termini del saldo del prezzo e delle spese su cui di seguito, il delegato può essere tenuto ad una serie di ulteriori comunicazioni:
– alcune in funzione organizzativa come quella, prevista in alcune ordinanze di delega, al custode (quando soggetto diverso dal professionista delegato) per gli eventuali contatti con l'acquirente;

[20] V. gara telematica sincrona presso il Tribunale di Roma.

– altre in funzione dell'individuazione del soggetto al cui favore trasferire i beni, in ipotesi particolari (come quella all'acquirente di immobile da costruire e relativa al possibile esercizio del diritto di prelazione *ex* articolo 9 del d.lgs. n. 122 del 2005 e quella alla Soprintendenza *ex* articolo 59 e 60 del d.lgs. n. 42 del 2004 per l'esercizio della prelazione culturale[21]);
– altre ancora in funzione, non solo della definizione del regime fiscale del trasferimento e conseguente determinazione ed individuazione delle spese, ma anche dell'assolvimento degli eventuali obblighi fiscali di parte esecutata.

6.1. … al custode

Molte ordinanze di delega prevedono l'obbligo per il delegato di depositare tempestivamente nel fascicolo processuale l'esito dell'esperimento di vendita e di comunicarlo al custode.
Anche laddove ciò non sia espressamente previsto dal provvedimento di delega, si suggerisce al delegato di dare sempre comunicazione al custode dell'avvenuta aggiudicazione.

414

Sebbene, l'ordine di liberazione nella disciplina oggi vigente debba essere emesso non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le operazioni (art. 560, comma 7, c.p.c.) per tutti i beni non abitati da parte esecutata (e/o occupati senza titolo opponibile) e con il decreto di trasferimento per quello abitato da parte esecutata, non mancano nella prassi casi intermedi in cui di fatto i beni, pur non abitati da parte esecutata, non siano ancora liberi da persone o cose, ed è importante per il custode, quanto meno in tali casi, procedere il più speditamente possibile alla loro liberazione.

Inoltre, ove non diversamente disposto, è sempre il custode che tiene il contatto con il debitore e che deve poi effettuare la consegna materiale e giuridica dei beni all'acquirente (o raccoglierne la dichiarazione di esenzione dalla liberazione).

6.2. … all'"acquirente" di "immobile da costruire" *ex* art. 9 del d.lgs. n. 122 del 2015

Il d.lgs. n. 122 del 2005 con il suo articolo 9 ha assicurato un particolare diritto

[21] In alcuni distretti la comunicazione è rinviata a dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

di prelazione all'acquirente da immobile da costruire in determinati casi in vendita forzata.
«Qualora l'immobile sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sé o per il proprio coniuge o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto anche in esito alle eventuali offerte ai sensi dell'articolo 584 del codice di procedura civile».

La norma, scritta quando la vendita con incanto era la modalità ordinaria, è ritenuta pacificamente applicabile alla vendita forzata in genere.
Non è richiesto che il contratto preliminare sia stato trascritto e i requisiti di applicazione (ovvero la consegna del bene e l'essere adibita ad abitazione) possono agevolmente essere rilevati dal custode e dall'esperto stimatore in sede di primo sopralluogo.

Dal punto di vista operativo, in caso di vendita forzata, ai sensi del secondo dell'articolo 9 del d.lgs. n. 122 del 2005: «ai fini dell'esercizio della prelazione, l'autorità che procede alla vendita dell'immobile provvede a dare un'immediata comunicazione all'acquirente, con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, della definitiva determinazione del prezzo entro dieci giorni dall'adozione del relativo provvedimento, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito ad esercitare la prelazione».
Il delegato, pertanto, nei casi previsti[22], è tenuto a notificare entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva, a colui che risulta titolare del diritto di prelazione, una comunicazione con l'invito ad esercitare la prelazione e l'indicazione di tutte le restanti condizione della vendita.

Ai sensi del terzo comma dell'articolo 9 del d.lgs. n. 122 del 2005: «Il diritto di prelazione è esercitato dall'acquirente, a pena di decadenza, entro il termine di dieci giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui al comma 2

[22] Si segnala che la Corte Costituzionale con sentenza 12 gennaio - 24 febbraio 2022, n. 43, (in G.U. 1ª s.s. 02 marzo 2022, n. 9), ha dichiarato «l'illegittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 1, comma 1, della legge 2 agosto 2004, n. 210 (Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire), comma 1, lettera d) e 9, comma 1, del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210), nella parte in cui non riconoscono il diritto di prelazione anche alle persone fisiche che abbiano acquistato prima che sia stato richiesto il permesso di costruire».

offrendo, con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario all'autorità che procede alla vendita dell'immobile, condizioni uguali a quelle comunicategli». Pertanto, solo una volta decorso il termine senza che sia stata effettuata alcuna comunicazione[23], il professionista delegato procederà come di consueto alle operazioni successive.

È evidente che in tali casi, in assenza di espresse istruzioni, è bene che il procedimento da adottare sia prima discusso con il proprio Giudice, che potrà dare precise indicazioni anche in merito all'eventuale *dies a quo* da cui far decorrere il termine di saldo del prezzo per l'aggiudicatario (nel caso in cui la prelazione non sia esercitata)[24].

6.3. … alla Soprintendenza *ex* artt. 59 e 60 del d.lgs. n. 42 del 2004

Anche in caso di vendita forzata si applica la disciplina della prelazione dei beni culturali.
Secondo il tenore letterale dell'art. 59 del d.lgs. n. 42 del 2004 la comunicazione alla Soprintendenza è un onere dell'aggiudicatario, ma viste le conseguenze possibili dell'esercizio della prelazione sul procedimento esecutivo[25] è frequente nella prassi che la stessa sia curata dal professionista delegato[26] o che, almeno, nella denuncia sia indicato come domicilio eletto per l'eventuale comunicazione di esercizio il suo studio.

Alcune ordinanze prevedono questo adempimento a carico del professionista

[23] A tale scopo potrebbe essere utile aver inserito nella comunicazione al promittente acquirente un domicilio digitale eletto, ove ricevere l'eventuale dichiarazione di esercizio della prelazione.
[24] In una situazione di questo tipo si potrebbe ritenere che il termine fissato in ordinanza decorra non dall'aggiudicazione, ma da una successiva comunicazione all'aggiudicatario di mancato esercizio della prelazione nei termini prescritti.
[25] Nel caso di esercizio della prelazione non si verifica il trasferimento (legalmente condizionato al mancato esercizio della prelazione). A. LORENZETTO PESERICO, *L'espropriazione di un bene immobile "culturale"*, Studio CNN 9/2018/E, in *www.notariato.it*
[26] Ordinanza di Milano in relazione agli adempimenti del professionista: «nel caso di immobile il cui trasferimento sia soggetto alla prelazione di cui all'art. 59 d.lgs. n. 42 del 2004 ad effettuare, ove l'aggiudicatario non si attivi tempestivamente, la denuncia prevista dalla disposizione citata e a predisporre minuta del decreto di trasferimento condizionato e successivo atto di accertamento del mancato esercizio della prelazione». L'ordinanza di Firenze parla di denunzia di cui all'art. 59 che verrà effettuata dal professionista per conto dell'aggiudicatario entro 30 gg. dalla firma del decreto di trasferimento.

delegato, dopo l'aggiudicazione[27] ma prima del decreto di trasferimento, altre (in conformità con la previsione normativa)[28] lo prevedono dopo il decreto di trasferimento[29].
L'argomento viene ripreso, pertanto, nel capitolo successivo.

6.4. … a parte esecutata per l'emissione della fattura

Nel caso di trasferimento soggetto ad IVA, l'assolvimento dei relativi obblighi di fatturazione e versamento pone non pochi problemi nell'ipotesi in cui l'esecutato, soggetto passivo dell'imposta sul valore aggiunto, non possa o non voglia emettere la fattura relativa al trasferimento dell'immobile, a seguito dell'aggiudicazione.

L'assenza di una disciplina espressa e la difficoltà di porvi rimedio in via interpretativa hanno determinato l'instaurarsi di prassi disomogenee fra loro presso i Tribunali, a fronte delle quali, su richiesta del Consiglio Nazionale del Notariato, è intervenuta l'Agenzia delle entrate con la risoluzione del 16 maggio 2006, n. 62/E, secondo cui: «non solo nell'ipotesi di irreperibilità del contribuente, ma in ogni caso […] obbligato ad emettere fattura in nome e per conto del contribuente e a versare l'IVA incassata all'Amministrazione finanziaria sia il professionista delegato delle operazioni di vendita»[30].

La posizione espressa dall'Agenzia delle entrate non può dirsi avulsa dal sistema[31], ma nella sua assolutezza suscita non poche perplessità.
Non sembra, infatti, potersi negare in radice, in assenza di una norma espressa in senso opposto, la possibilità per il debitore esecutato di procedere personalmente

---

[27] Ordinanza di Milano.
[28] Che parla della denuncia degli «atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà».
[29] Ordinanza di Roma e di Firenze, tra le altre.
[30] Per un esame della soluzione prospettata dall'Agenzia e per una verifica della possibile tenuta della stessa, *in toto* o in parte, alla luce di un suo inquadramento sistematico, tentando di coglierne tutte le possibili ricadute, tanto sul piano degli adempimenti che della responsabilità per eventuali violazioni commesse in sede di fatturazione e versamento del tributo, si veda E. FABIANI e A. LOMONACO, *Gli adempimenti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto in sede di espropriazione forzata delegata*, in *CNN Notizie* 18 maggio 2007, in *Studi e materiali*, 2007, 505 ss.
[31] Quanto meno sotto il profilo della fatturazione in nome e per conto, mentre maggiori difficoltà di inquadramento pone indubbiamente il versamento, trattandosi di una deroga al sistema di liquidazione ordinario dell'IVA non espressamente prevista.

alla fatturazione ed al versamento dell'IVA secondo le regole ordinarie, quanto meno ove manifesti tempestivamente al delegato questa sua volontà[32].

Pur consapevoli della creatività propria di ogni possibile soluzione che miri a colmare il suddetto vuoto normativo, si suggerisce comunque al delegato, non appena sia intervenuta l'aggiudicazione definitiva del bene, di procedere ad una comunicazione formale al debitore finalizzata ed "invitarlo" ad emettere la fattura non appena verrà versato il prezzo o, comunque, a prendere contatto con il professionista delegato per il coordinamento dei relativi adempimenti.

Se per un verso il professionista che proceda alla fatturazione in nome e per conto di parte esecutata[33] e versi gli importi a titolo IVA secondo le istruzioni dell'Agenzia delle entrate, nel caso di esecutato irreperibile, non è certo sanzionabile sul piano fiscale, è anche vero che il professionista delegato che solleciti parte esecutata che sia reperibile all'emissione della fattura e che consegni alla stessa la somma depositata a titolo di IVA non è passibile di alcuna sanzione, in quanto si muove nel rispetto della normativa primaria.

Il problema potrebbe porsi quando parte esecutata sia reperibile e chieda che la somma a titolo di IVA gli sia consegnata e il professionista delegato intenda invece aderire all'opinione dell'Agenzia delle entrate o se il professionista delegato non intenda aderire alle prescrizioni dell'Agenzia delle entrate sebbene l'esecutato sia irreperibile.
In questi casi le istruzioni date dal Giudice dell'esecuzione sono determinanti, al fine di esonerare il delegato da eventuali responsabilità.

Si segnala, inoltre, che una recente sentenza[34] ha confermato che l'esercizio

---

[32] Si rinvia per un esame della suddetta problematica a E. FABIANI e A. LOMONACO, *Gli adempimenti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto in sede di espropriazione forzata delegata*, cit., par. 3.4.

[33] Ferma restando la competenza esclusiva del debitore esecutato all'esercizio dell'opzione IVA.

[34] Cass. sez. III, ord., 18 maggio 2022, n. 15912, così massimata: «In tema di espropriazione forzata immobiliare, qualora oggetto della vendita sia un fabbricato o una porzione di fabbricato strumentale, suscettibile di dar luogo a un'operazione esente *ex* art. 10, n. 8-*ter*, del d.P.R. n. 633 del 1972, l'opzione per l'imponibilità del trasferimento, non implicando attività dispositiva del bene pignorato, spetta unicamente al debitore esecutato, il quale deve essere, all'uopo, interpellato dal professionista delegato, se del caso mediante l'assegnazione di un termine per la relativa opzione, il cui inutile decorso comporterà l'assoggettamento del trasferimento alla regola generale dell'esenzione». Concetto condiviso da varie ordinanze. V. quella di Firenze che

per "l'opzione IVA" nei casi previsti dalla legge, non implicando attività dispositiva del bene pignorato, spetta unicamente al debitore esecutato, il quale deve essere, all'uopo, interpellato dal professionista delegato, se del caso mediante l'assegnazione di un termine per la relativa opzione, il cui inutile decorso comporterà l'assoggettamento del trasferimento alla regola generale dell'esenzione.

6.5. … all'aggiudicatario in merito al saldo del prezzo

Le ordinanze di delega (come già visto nei precedenti capitoli) stabiliscono sempre modalità e termini di versamento del prezzo, solitamente reiterati in avviso di vendita, costituenti una di quelle "condizioni della vendita" che la giurisprudenza considera immutabili per garantire la parità di trattamento tra gli interessati all'acquisto e la competitività della vendita.

L'articolo 574 c.p.c. (richiamato dal n. 3 del terzo comma dell'articolo 591-*bis* c.p.c.), nella sua formulazione letterale, relativamente alla vendita senza incanto, prevede una comunicazione all'offerente aggiudicatario in cui siano indicati i termini e le modalità di pagamento del saldo del prezzo (disposti dal Giudice), comunicazione dalla quale dovrebbero decorrere anche i termini del versamento[35].

Si tratta, però, di una norma che, in questa parte, è risalente e riferita all'originaria struttura della vendita senza incanto[36] e che oggi potrebbe intendersi riguardare solo alcuni casi particolari, disciplinati nell'ordinanza di delega e/o da espresse istruzioni dell'ufficio (quali, ad esempio, potrebbero essere il caso di pagamento diretto al fondiario o di subentro nel fondiario *ex* art. 41, 4, 5 e 6 comma TUB o il caso di assunzione del debito ipotecario[37] o il caso di pagamento rateale[38], ma

---

prevede l'invito all'eventuale esercizio dell'opzione IVA con la comunicazione del primo avviso di vendita.

[35] Diversamente da quanto previsto per la vendita con incanto dall'art. 585 nella formulazione vigente dal 1942 secondo cui: «l'aggiudicatario deve versare il prezzo nel termine e nel modo fissati dall'ordinanza che dispone la vendita a norma dell'articolo 576, e consegnare al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento».

[36] Su cui si rimanda a E. GASBARRINI, *Il versamento del prezzo*, capitolo XXV, in F. DI MARZIO – M. PALAZZO (a cura di) e G. BEVIVINO – R. GIORDANO (coord. da), AA.VV., *Espropriazione forzata immobiliare e attività notarile*, cit.

[37] V. ordinanza di Pisa, a proposito dell'aggiudicatario o l'assegnatario che faccia istanza ai sensi dell'art. 508 e 585 c.p.c. Si legge: «possono subentrare previa autorizzazione del

anche il caso del mancato esercizio di una prelazione[39] e, secondo alcuni, il caso dell'offerente non presente all'esperimento di vendita[40]), in quanto in situazione fisiologica le modalità e il termine per il versamento del saldo del prezzo sono già predeterminati in ordinanza di vendita e reiterati nell'avviso di vendita, entrambi pubblicati e già portati a conoscenza degli interessati all'acquisto, non sono necessarie ulteriori comunicazioni in merito e il termine di versamento decorre naturalmente dall'aggiudicazione definitiva.

Il chè non è contraddetto dalla circostanza che molte ordinanze di delega prevedano che il professionista delegato comunichi comunque (e in tempi congrui o predeterminati)[41], oltre alla necessaria quantificazione e modalità

Delegato, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi i relativi obblighi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori o le spese».

[38] V. ordinanza di Pisa secondo cui «ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione» senza ulteriori specifiche, sembrerebbe che il numero delle rate e le relative scadenze (che in questo caso non sono in ordinanza di delega saranno individuati con la a comunicazione del decreto *ex* art. 574).

[39] Se si ritenga che in tal caso vi sia un diverso termine *a quo* di decorrenza dei termini.

[40] Secondo una certa ricostruzione della norma è proprio per questo motivo che alcune ordinanze di delega (nonostante la mancata presenza dell'offerente non impedisca l'aggiudicazione a suo favore nella vendita senza incanto) prevedono l'onere dell'offerente (analogico) di comparire, proprio per evitare equivoci sul decorso del termine di versamento prezzo. Infatti, secondo una certa opinione (testimoniata anche nel precedente percorso operativo), il termine decorrerebbe in questo caso dalla comunicazione all'aggiudicatario non comparso. Cass, sez. III, ord., 30 aprile 2025, n. 11376, secondo cui: «In tema di vendita senza incanto nell'espropriazione immobiliare, il termine per versare il saldo del prezzo è perentorio, non è né prorogabile, né soggetto a sospensione nel periodo feriale, e decorre dalla data in cui l'aggiudicatario acquisisce conoscenza della dichiarazione di aggiudicazione in suo favore (nella specie, all'atto dell'esperimento di vendita, svolto con modalità non telematiche dal professionista delegato ed in presenza degli offerenti)». Ma si veda in senso opposto da ultimo la precisazione di Cass., sez. III, sentenza del 02 luglio 2021, n. 18841: «In tema di esecuzione immobiliare, il termine perentorio per il versamento del saldo da parte dell'aggiudicatario del bene è quello stabilito dal Giudice con l'ordinanza di vendita; ne deriva, in questa ipotesi, che la mancata comparizione dello stesso aggiudicatario alla pubblica udienza fissata per l'esame delle offerte non impone di comunicargliene l'esito e non giustifica una dilazione del termine in questione; al contrario, il diverso termine fissato dal medesimo Giudice con il decreto previsto dall'art. 574, comma 1, c.p.c. trova applicazione solo qualora la menzionata ordinanza non contenga indicazioni al riguardo».

[41] Ordinanza di Milano: «a comunicare all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione l'ammontare del saldo del prezzo di aggiudicazione, delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso da versare sul conto della procedura […]» Sempre ordinanza di Milano: «L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo,

di versamento delle spese (spesso non predeterminata in ordinanza di delega) anche i termini, la quantificazione e le modalità di versamento del saldo del prezzo[42].

7. Il termine di versamento del saldo del prezzo

In particolare quanto al termine di versamento del saldo del prezzo (e delle spese), nell'astratta previsione normativa, mentre nella vendita con incanto è predeterminato in ordinanza di autorizzazione alla vendita *ex* art. 576 c.p.c.(non superiore a 60 gg.), nella vendita senza incanto potrebbe astrattamente essere determinato dall'offerente nell'offerta irrevocabile di acquisto (nei limiti dei 120 gg. previsti dall'art. 569 c.p.c.) e rappresentare (secondo la prassi prevalente) anche un elemento per l'individuazione della migliore offerta nel caso di offerte plurime paritarie con il medesimo prezzo e mancata partecipazione alla gara (art. 573 c.p.c.).

Nella prassi, però, alcune ordinanze di delega sembrano specificare il termine di saldo prezzo come fisso in 120 gg.[43], altre ordinanze si limitano a precisare che, solo laddove l'offerente abbia omesso qualsiasi riferimento al termine, questo si intenda fissato in 120 gg.[44]

Secondo alcune ordinanze il termine entro cui l'aggiudicatario dovrà versare

---

l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato».

[42] Senza che questo modifichi il *dies a quo* per il computo dei termini di versamento.

[43] Ordinanza di Milano: «Il termine per il deposito (del saldo del prezzo e delle spese) è di 120 giorni all'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile». Ordinanza di Verona: «il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio in alcun caso prorogabile e che *non* risulta soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali […])».

[44] Ordinanza di Roma: «6. Termini per il saldo del prezzo: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine». In senso simile anche Tribunale di Pisa e di Napoli.

il saldo del prezzo sarà sempre quello indicato nell'offerta o, in difetto di indicazione, quello massimo fissato in ordinanza di delega, e comunque non superiore a 120 gg.[45] (salvo ipotesi particolari quali la rateizzazione), in alcune ordinanze di delega si precisa, anche, che, una volta avviata la gara ed effettuato il primo rilancio, verrebbe meno anche l'eventuale termine di versamento del prezzo (inferiore a 120 gg.) contenuto nell'offerta, sulla base del principio che, una volta aperta la gara, gli offerenti debbano essere messi in parità di condizioni per l'individuazione del miglior prezzo offerto[46].

In ogni caso, nella prassi prevalente, le ordinanze di delega indicano sempre il termine massimo di versamento del prezzo e la mancata indicazione nell'offerta irrevocabile di acquisto di un termine di saldo del prezzo non è considerato vizio o motivo di irregolarità rilevante[47].

Il termine di saldo del prezzo, come già detto, è per opinione consolidata perentorio[48] e non prorogabile[49], concetto anche ribadito in molte ordinanze di

[45] Secondo le ordinanze di Milano e di Firenze, l'offerta dovrà indicare «il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni» con la precisazione che «se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile», mentre secondo l'ordinanza di Roma, quella di Pisa e quella di Napoli, anche in caso di termine in misura superiore a 120 gg., lo stesso deve essere inteso nella misura massima di 120 gg.: «Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine».

[46] In tale senso ordinanza di Napoli: «il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore); […]». Anche l'ordinanza di Firenze.

[47] Nelle ordinanze di Roma e di Napoli si legge: «Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine».

[48] Cass., sez. III, 10 dicembre 2019, n. 32136: «In tema di espropriazione immobiliare, il termine per il versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario del bene staggito va considerato perentorio e non prorogabile, attesa la necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, da ritenersi di importanza decisiva nelle determinazioni dei potenziali offerenti e, quindi, del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere – per l'intero sviluppo della vendita forzata – l'uguaglianza e la parità di quelle condizioni tra tutti i partecipanti alla gara, nonché l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte». Resta, però, possibile l'applicazione dell'art. 153, secondo comma, e la rimessione in termini quando la decadenza dal termine fissato sia dipesa da causa non imputabile. V. anche Cass., 29 maggio 2015, n. 11171 che rifiuta come motivo di rimessione in termini un non ben specificato impedimento del notaio delegato e il ritardo nell' istruttoria del mutuo bancario.

delega[50], mentre sussistono opinioni contrastanti in merito all'applicabilità o meno ad esso della sospensione feriale di cui alla l. 742 del 1969.

7.1. … la sospensione feriale dei termini ex art. 1 della l. 742 del 1969

Si era consolidato nel tempo l'orientamento secondo cui il termine per il versamento del saldo del prezzo fosse soggetto alla sospensione feriale dei termini[51].
A seguito di Cassazione n. 18421 del 8 giugno 2022 questo orientamento è stato messo in discussione e in moltissimi Tribunali[52] (ma non tutti)[53] si è proceduto a recepire la nuova interpretazione[54].

Cass., 10 dicembre 2019, n. 32136 ha, infatti, chiarito che rispetto alla proroga «la rimessione in termini è istituto ben diverso: essa ha per presupposto la "decadenza incolpevole" da un adempimento processuale, e non differisce il termine già fissato, ma rimette la parte interessata nella medesima posizione in cui si sarebbe trovata, se il primo termine inutilmente scaduto non fosse stato fissato. La proroga, dunque, evita una decadenza, mentre la rimessione in termini sana *ex tunc* una decadenza già verificatasi».

[49] Cass., sez. III, ord., 30 aprile 2025, n. 11376: «In tema di vendita senza incanto nell'espropriazione immobiliare, il termine per versare il saldo del prezzo è perentorio, non è né prorogabile, né soggetto a sospensione nel periodo feriale, e decorre dalla data in cui l'aggiudicatario acquisisce conoscenza della dichiarazione di aggiudicazione in suo favore (nella specie, all'atto dell'esperimento di vendita, svolto con modalità non telematiche dal professionista delegato ed in presenza degli offerenti), non essendo configurabile un'aggiudicazione "provvisoria, sino al decreto di trasferimento", dato che non è ammessa l'offerta in aumento di un quinto *ex* art. 584 c.p.c.». Già Cass., sez. III, 10 dicembre 2019, n. 32136 e Cass., 29 maggio 2015, n. 11171.

[50] Ordinanza di Milano: «[…] nel termine assegnato con la presente ordinanza, che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale» e similmente anche in ordinanza di Verona.

[51] Cass., sez. I, 13 luglio 2012, n. 12004; v. A.M. SOLDI, *Manuale dell'esecuzione forzata*[6], Padova, 2017, 1412. Un po' tutte le ordinanze di delega fino al 2022.

[52] Ordinanza Verona: «il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio in alcun caso prorogabile e che NON risulta soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali […], trattandosi di termine di natura sostanziale, a presidio dell'*ius ad rem* dell'aggiudicatario all'emissione del decreto di trasferimento, che attiene all'adempimento di un'obbligazione pecuniaria assunta dall'aggiudicatario ovverosia ad un'attività che non necessita di difesa tecnica, cfr. Cass., 8 giugno 2022, n. 18421»; Tribunale di Genova: V. *Disposizione organizzativa* n. 9-2022, *Saldo prezzo di aggiudicazione – Periodo feriale* del 17 giugno 2022; ordinanze di Pisa e di Firenze; ordinanza di Milano: «[…] nel termine assegnato con la presente ordinanza, che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale».

[53] Ad esempio ordinanza di Roma, 10, Contenuto dell'offerta lett. i) e, sempre ordinanza di Roma, 13, B1: «salvo quanto disposto *sub* punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo

Si suggerisce al delegato, laddove manchi un'indicazione espressa in ordinanza di delega, di chiedere sempre al proprio Giudice se il termine di saldo del prezzo sia da ritenersi soggetto o meno alla sospensione feriale dei termini e di volerlo precisare in avviso di vendita ai fini della trasparenza della vendita.

8. La quantificazione degli importi e le modalità di versamento del saldo del prezzo

Il versamento del saldo prezzo fisiologicamente (e salvo casi particolari su cui di seguito) consiste nel versamento di una somma pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata.

Le modalità di versamento del prezzo rappresentano una delle "condizioni della vendita" che l'ordinanza di delega deve stabilire[55].
Le ordinanze di delega prevedono varie modalità per effettuare tale versamento:
– nelle mani del delegato, a mezzo assegni circolari non trasferibili (o altri titoli postali quali i vaglia postali)[56] intestati alla procedura esecutiva (e al professionista delegato), laddove siano adottate modalità analogiche o miste di presentazione delle offerte/domande.

Tale modalità ha il pregio di concentrare e contestualizzare il versamento del saldo del prezzo e delle spese con il deposito della documentazione richiesta (inclusa la dichiarazione antiriciclaggio) e il controllo della sua completezza,

---

di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale)».

[54] In un caso in cui (Tribunale di Pavia) l'avviso di vendita aveva indicato una data esatta di scadenza del termine (in base ad una precedente circolare che riteneva l'inapplicabilità della sospensione feriale del termine di saldo del prezzo, ma nelle more era stata circolarizzata una diversa circolare con diversa interpretazione e il saldo era avvenuto dopo il termine indicato in avviso di vendita), la Cassazione (sezione terza) ha accolto il ricorso di parte debitrice innanzitutto sul presupposto della necessaria immutabilità delle condizioni di vendita, approfittando dell'occasione offerta per affermare la natura non processuale del termine di versamento del saldo del prezzo, e, pertanto, la sua sottrazione al regime della sospensione feriale dei termini.

[55] Nel senso che tale determinazione sembrerebbe sottratta al delegato si vedano le osservazioni contenute in E. GASBARRINI, *Il versamento del prezzo*, capitolo XXV, in F. DI MARZIO – M. PALAZZO (a cura di) e G. BEVIVINO – R. GIORDANO (coord. da), AA.VV., *Espropriazione forzata immobiliare e attività notarile*, cit., par.4.

[56] Ordinanza di Verona (in talune ordinanze anche assegni postali).

consentendo, ove opportuno[57], l'identificazione "forte" dell'aggiudicatario;
– a mezzo di bonifico[58] o versamento diretto presso la banca (ad es. su libretto[59] o conto corrente)o sul conto postale, intestato alla procedura esecutiva, già aperto dal delegato o da aprirsi, secondo le istruzioni ricevute dal proprio Giudice[60], in tale caso provvedendo nel medesimo termine fissato a consegnare al professionista delegato la ricevuta della relativa operazione[61];
– utilizzando in alternativa una delle due modalità[62].
In tutti i casi di versamento del saldo del prezzo mediante deposito presso il delegato di assegni circolari non trasferibili o altri titoli postali, questi rilascerà all'aggiudicatario l'attestazione del deposito dei predetti titoli presso di lui, curandone poi il sollecito versamento sulla banca o sul conto postale aperto, intestato alla procedura.

9. La quantificazione degli importi e le modalità di versamento del saldo del prezzo in casi particolari

Nell'ambito della vendita forzata sono numerosi i casi particolari di versamento del saldo del prezzo, sotto il profilo della loro quantificazione e/o delle loro modalità di versamento.
In alcuni casi si tratta anche di casi in cui, per espressa previsione in ordinanza

[57] In caso di offerente telematico, laddove non sia stato possibile verificare la firma digitale o la corrispondenza tra PEC del presentatore e dell'offerente. Sul punto v. capitolo VIII.
[58] Ordinanza di Roma prevede come unica modalità il bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura.
[59] A seguito dell'avvento della vendita telematica e della necessaria esistenza di conti su cui effettuare versamenti di cauzioni è venuta drasticamente meno la prassi di far aprire il libretto della procedura (strumento ormai usato di rado) all'aggiudicatario.
[60] Ordinanza Bologna: «l'aggiudicatario, nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel conto corrente bancario sopraindicato o su altro conto corrente che sarà comunicato successivamente dagli organi della procedura e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso L'Ufficio Unico Vendite, sito […]».
[61] Ordinanza Milano: «Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo».
[62] Ordinanza di Napoli:« – che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul rapporto bancario intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura di cui al punto § 5. indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n./R.*GE*», ma anche ordinanza di Pisa.

di delega o istruzioni date dal Giudice, il termine per il saldo del prezzo si intende decorra da una apposita comunicazione, successiva alla dichiarazione di aggiudicazione.
Ci riferiamo ai casi di:
– versamento rateale del prezzo *ex* artt. 569, comma 3, secondo periodo, 574 e 587 c.p.c.;
– versamento diretto da parte dell'aggiudicatario all'istituto di credito fondiario, *ex* articolo 41, comma 4, T.U. bancario della parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito vantato dall'Istituto e dell'eventuale residuo nelle mani del delegato;
– subentro dell'aggiudicatario all'esecutato nel rapporto di mutuo *ex* articolo 41 commi 4, 5 e 6, T.U. bancario (in presenza dei presupposti richiesti);
a cui poter aggiungere, a seconda delle interpretazioni[63]:
– accollo di un debito ipotecario e versamento della sola parte di prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori capienti, previa autorizzazione del delegato, nel caso di "assunzione di debito ipotecario" *ex* artt. 508 e 585, comma 2, c.p.c.;
– mero versamento della sola parte di prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori capienti, previa autorizzazione del delegato, nel caso di "aggiudicazione al creditore ipotecario" *ex* art. 585, comma 2, c.p.c.;
– versamento, diretto alla procedura (nelle modalità previste) da parte dell'istituto bancario con cui l'aggiudicatario abbia stipulato un contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c. (a favore della procedura con garanzia ipotecaria sui beni aggiudicati, per la parte di prezzo messa a disposizione dall'Istituto all'aggiudicatario).

9.1. Il versamento rateale del prezzo

Quando si parla di modalità di versamento che il Giudice è tenuto a stabilire nel fissare la vendita, nel rispetto della parità di condizioni tra interessati all'acquisto, ci si riferisce, tra gli altri casi, in particolare all'alternativa tra versamento in unica soluzione o pagamento rateale (formalmente previsto per il solo caso di vendita senza incanto dagli artt. 569, 574 e 587 c.p.c.), modalità

[63] Secondo l'orientamento prevalente nei casi di richiesta di limitazione del prezzo e versamento del saldo a mezzo di mutuo ipotecario con ipoteca di primo grado sui beni pignorati il termine dovrebbe comunque sempre decorrere dall'aggiudicazione.

che, quando espressamente prevista dal Giudice in ordinanza di autorizzazione alla vendita, deve essere debitamente pubblicizzata.

Dal combinato disposto dell'art. 569, comma 3, c.p.c.[64] (richiamato dall'art. 574, comma 1, c.p.c.) e dell'art. 587, comma 1, c.p.c., risulta, secondo l'interpretazione assolutamente prevalente, che il versamento rateale nel limite dei 12 mesi è di competenza del Giudice dell'esecuzione nell'esercizio dei suoi poteri di direzione, in quanto presuppone una valutazione dei "giustificati motivi" che non sembra essere ricompresa nelle attività tipiche della delega ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c.[65]

L'art. 574 c.p.c. conferma la competenza del Giudice, disponendo al suo primo comma secondo periodo, che: «quando l'ordinanza che ha disposto la vendita ha previsto che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, col decreto di cui al primo periodo il Giudice dell'esecuzione può autorizzare l'aggiudicatario, che ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari […]» rilasciata da banche o altri soggetti con determinati requisiti[66]. La disposizione riguarda il decreto di immissione nel possesso, certamente di competenza del Giudice (su istanza dell'aggiudicatario che abbia optato per il versamento rateale)[67], ma sembra fare riferimento ad un provvedimento giudiziale che abbia fissato anche gli importi e le rate da versare.

Come già visto in precedenza, allora, salvo che in ordinanza di delega non sia stato espressamente previsto il pagamento rateale, il saldo del prezzo dovrà avvenire sempre in unica soluzione.
Laddove, invece, il pagamento rateale sia stato espressamente, ma genericamente ammesso già in ordinanza di delega (senza individuazione delle rate e degli importi), si ritiene che l'eventuale istanza dell'offerente,

---

[64] Art. 569, comma 3: «[…] Quando ricorrono giustificati motivi, il Giudice dell'esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi».
[65] V. Modello di avviso di Genova lo esclude espressamente: «non sono ammessi pagamenti rateali».
[66] La fideiussione rilasciata a favore della procedura non garantisce il prezzo da versare a rate bensì il rilascio dell'immobile entro 30 gg. dal provvedimento di cui all'art. 587, comma 1, secondo periodo, c.p.c. nonché del risarcimento degli eventuali danni arrecati all'immobile ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del Giudice.
[67] Il pagamento rateale resta sempre un'alternativa al pagamento in unica soluzione.

contenente anche la determinazione delle rate e degli importi, debba essere accolta e/o confermata dal Giudice e il relativo provvedimento comunicato all'aggiudicatario.
Solo nel caso in cui le istruzioni sul pagamento rateale siano state sufficientemente dettagliate, il professionista delegato potrà limitarsi ad eseguirle, ricevendo le rate alle scadenza fissate.

Dal combinato disposto dell'art. 574, ultimo comma, c.p.c. e dell'art. 587, comma 1, c.p.c. si inferisce, poi, che anche in vendita senza incanto «se il prezzo non è depositato (a norma del decreto di cui al primo comma) il Giudice provvede a norma dell'art. 587» e che la dichiarazione di decadenza e la perdita della cauzione a titolo di multa vengono pronunciate (sempre e solo) dal Giudice (tra le altre ipotesi) anche nel caso di pagamento rateale «[…] nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine» e con la precisazione che la perdita a titolo di multa riguarda anche le rate già versate[68].

Tutta la disciplina sembra prevedere il controllo del Giudice nei diversi passaggi a testimonianza della peculiarità di tale modalità di versamento, mentre resta compito del delegato ricevere i versamenti delle rate e in caso di ritardo di anche una sola rata superiore a 10 giorni riferirne al Giudice (art. 587, comma 1, secondo periodo, c.p.c.).

Nell'unica ordinanza reperita[69] che sembra ammettere come fisiologico il pagamento rateale, non sono date indicazioni di dettaglio, ma sembra presupporsi sempre un'istanza dell'interessato[70] cui conseguirà il decreto del Giudice di accoglimento o meno.

---

[68] Il primo comma prosegue con la previsione secondo cui : «Con il decreto adottato a norma del periodo precedente, il Giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto è attuato dal custode a norma dell'articolo 560, quarto comma».
[69] Ordinanza di Pisa, a proposito degli avvisi agli offerenti «ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del GE, può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza».
[70] Che deve essere contenuta già nell'offerta.

Si suggerisce al delegato di attenersi scrupolosamente alle istruzioni ricevute e nei casi dubbi rivolgersi al Giudice[71].

9.2. Il pagamento mediante mutuo ipotecario *ex* articolo 585, comma 3, c.p.c.

L'articolo 585, ultimo comma, c.p.c. dispone che: «se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei Registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata».

La disposizione ha inteso risolvere una difficoltà già segnalata dall'esperienza prima della riscrittura dell'articolo 585 c.p.c.[72] e che si era già in precedenza cercato di risolvere attraverso l'adozione di modelli procedurali[73] «per l'erogazione di mutui ipotecari a favore di aggiudicatari di immobili nelle vendite giudiziarie» (proposti dall'ABI e a cui avevano aderito alcuni Tribunali, cc.dd. "convenzioni") che miravano proprio a ridurre al minimo gli eventuali rischi proponendo in alternativa: la contestualità tra stipulazione del mutuo (con delega all'istituto bancario al versamento diretto nelle mani del cancelliere o del notaio delegato), erogazione delle somme direttamente a favore della procedura ed emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice o l'ipoteca su

[71] Potrebbe, pertanto, porsi la questione della verifica in sede di ammissione dell'offerta alla gara della corrispondenza della rateizzazione proposta rispetto allo schema normativo o a quanto indicato in ordinanza di delega (numero rate e importi). Sarebbe, pertanto, da approfondire se il pagamento rateale abbia a intendersi come condizione dell'offerta (per cui quando difforme dalla previsione contenuta in delega l'offerta sia inammissibile) o come un'istanza accessoria che, quando difforme, possa considerarsi come non apposta.

[72] Ovvero che non fosse possibile l'iscrizione di ipoteca prima dell'emissione del decreto di trasferimento (perché l'ipoteca su cosa altrui può essere validamente concessa, ma non può essere iscritta prima che il concedente abbia acquistato la proprietà dell'immobile *ex* articolo 2821 c.c.) e che l'iscrizione di ipoteca successiva alla trascrizione del decreto pur possibile, esponesse il finanziatore al rischio che, nell'intervallo tra la trascrizione del decreto di trasferimento e l'iscrizione dell'ipoteca, venissero trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli per l'ipoteca (ad esempio un'ipoteca giudiziale o esattoriale, un sequestro conservativo trascritto contro l'aggiudicatario, ecc.).

[73] Percorsi operativi concordati sulla base di un rapporto di fiducia tra gli operatori coinvolti.

bene altrui con la previsione di ristretti termini tra stipulazione del mutuo (con erogazione delle somme direttamente a favore della procedura e costituzione dell'ipoteca su bene altrui) ed emissione del decreto di trasferimento.
In entrambi i casi si suggeriva di ridurre al minimo il tempo intercorrente tra l'emissione del decreto di trasferimento, la sua trascrizione e l'iscrizione dell'ipoteca[74].

L'attuale testo dell'articolo 585 c.p.c. oggi prescrive che «il conservatore dei registri Immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata».

Ora, dando per acquisito che questa modalità di saldo del prezzo possa applicarsi alla vendita senza incanto e che è bene che sia espressamente prevista e pubblicizzata in ordinanza di delega *ex* art. 569 c.p.c.[75] (in quanto comporta, tra l'altro, che in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme del saldo del prezzo possano essere direttamente restituite all'Istituto erogante anziché all'aggiudicatario), segnaliamo che:
– in alcune ordinanze di delega è richiesto che l'indicazione dell'istituto mutuante sia già contenuta nell'offerta o domanda di acquisto[76]. Sarà onere del

[74] L'incarico per lo svolgimento delle formalità di trascrizione e iscrizione poteva essere affidato ai diversi soggetti coordinati tra loro o, meglio ancora, solo al notaio che avesse stipulato il mutuo o solo al notaio che fosse anche delegato alle operazioni di vendita (all'epoca unico professionista delegabile).

[75] Ordinanza di Milano: «L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile». Ordinanza di Roma: «qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva,[…]. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto […]. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura».

[76] Ordinanza di Vibo Valentia: «qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante». Ordinanza di Pisa: «Qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con

professionista delegato avvisare gli aggiudicatari che intendano procedere con il mutuo *ex* art. 585 c.p.c. di procedere tempestivamente all'istruttoria necessaria, dando disponibilità a coordinarsi con il notaio rogante (se soggetto diverso dal professionista delegato) e/o con l'istituto bancario;
– se il notaio che sia delegato alla vendita sia anche richiesto di ricevere o autenticare il contratto di finanziamento e la contestuale costituzione di ipoteca, dovrà, nella veste di professionista, riverificare la situazione ipotecaria e catastale dei beni, con l'attenzione e la diligenza dovute per il ricevimento di un tale tipo di atto, assumendosene piena responsabilità;
– nei termini di versamento del saldo del prezzo dovrà essere perfezionato il contratto di finanziamento previsto dalla legge, cioè un mutuo di scopo per l'acquisto del bene aggiudicato che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura[77] e sia garantito da ipoteca di primo grado (sostanziale) sul bene oggetto di aggiudicazione, non ancora di proprietà del mutuatario;
– il professionista delegato, nel caso non sia lo stesso notaio che ha ricevuto il mutuo e la costituzione di ipoteca, si farà depositare gli assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura o la prova del versamento effettuato a mezzo bonifico sul conto intestato alla procedura (a seconda delle modalità di versamento del prezzo previste) e la copia dell'atto di mutuo i cui dati dovranno essere inseriti nel decreto di trasferimento *ex* art. 585, comma 3, c.p.c.[78];
– potrà essere cura dello stesso delegato alle operazioni di vendita (anche qualora non fosse il notaio incaricato della stipula del mutuo) richiedere la trascrizione del decreto di trasferimento unitamente all'iscrizione dell'ipoteca e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli.

concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza».

[77] Ordinanza di Roma, prevede che «qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva».

[78] Ordinanza di Roma: nel caso di specie mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. Anche ordinanza di Vibo Valentia: «entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Vibo Valentia – Proc. n. ...». Ordinanza di Milano secondo cui l'aggiudicatario dovrà darne comunicazione al professionista al più tardi al momento di consegna della prova dei pagamenti (saldo del prezzo) e provvedere «a consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile».

In ogni caso, la contestualità tra la trascrizione del decreto e l'iscrizione dell'ipoteca sarà assicurata dal divieto posto dalla legge a carico del Conservatore di eseguire la trascrizione del decreto «se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata».

9.3. Il versamento diretto all'istituto fondiario ai sensi dell'articolo 41, comma 4, T.U. bancario

L'articolo 41 del d.lgs. n. 385 del 1993 (T.U. bancario) prevede al quarto comma che «con il provvedimento che dispone la vendita o l'assegnazione, il Giudice dell'esecuzione prevede, indicando il termine, che l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5, versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 del codice di procedura civile».

Da alcuni la norma è ritenuta immediatamente applicabile *ope legis*, su istanza del creditore, in qualsiasi momento (con la precisazione che, solo se tempestiva, il delegato potrà dare tutte le indicazioni necessarie al pagamento diretto), secondo altri, invece, occorre che in udienza di autorizzazione sia stata proposta la relativa istanza dal creditore interessato e il Giudice abbia disposto in ordinanza espressamente il pagamento *ex* art. 41 TUB direttamente al creditore fondiario[79].
Nella prassi, un po' tutte le ordinanze di delega danno istruzioni generali, che prevedono anche il pagamento diretto del credito fondiario, ma non sempre verbalizzano l'istanza proposta dal creditore (magari contenuta già nell'istanza di vendita) e talvolta dispongono anche che la valutazione di sussistenza dei requisiti di legge spetti al delegato[80].

---

[79] Le istruzioni del Tribunale di Verona sono nel senso che il creditore deve avere proposto l'istanza tempestivamente in sede di autorizzazione alla vendita (non sono ammesse le istanze tardive). L'ordinanza di Bologna dispone, infatti, che «nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 TUB, ed abbia provveduto a precisare in modo completo il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato procederà ad accreditare nella misura massima dell'80% della somma così determinata in favore del creditore fondiario».
[80] Che si tratti di un creditore con determinate caratteristiche, che il credito sia a medio o lungo

In tutti i casi in cui manchino istruzioni di dettaglio, si suggerisce al professionista delegato di chiarire con il proprio Giudice: se debba sussistere apposita richiesta del creditore fondiario già verbalizzata nell'ordinanza di delega o anche depositata negli atti anteriori o se la stessa possa anche essere proposta successivamente in corso di liquidazione; se la valutazione giudiziale di c.d. fondiarietà del credito e di sussistenza dei requisiti di legge debba essere effettuata dal Giudice o sia rimessa al professionista delegato; se l'importo da versare direttamente al creditore fondiario sia predeterminato forfettariamente, debba essere di volta in volta determinato dal Giudice o possa essere quantificato dal professionista delegato.

Dal punto di vista della prassi in essere nei vari Tribunali, una volta chiarita la sussistenza dei requisiti per l'applicazione dell'art. 41 TUB, le diverse ordinanze di delega reperite suggeriscono:
– un invito al creditore fondiario a quantificare il proprio credito[81] (con modalità idonee a verificare le singole poste e la loro graduazione) e ad indicare le coordinate bancarie per effettuare poi il versamento a suo favore. Tale precisazione del credito ed indicazione delle modalità di versamento sono da effettuare:
• in alcuni casi, prima della fissazione della vendita per poter inserire le istruzioni in avviso di vendita[82],
• in altri, alcuni giorni prima dell'esperimento di vendita[83], per poter in sede di aggiudicazione quantificare all'aggiudicatario gli importi e le modalità di

termine, che goda di ipoteca di primo o secondo grado sui beni posti in vendita (in caso di fallimento dell'esecutato, ora liquidazione giudiziale, che il credito sia stato insinuato nel passivo della procedura fallimentare).

[81] Ordinanza Bologna «Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 TUB, ed abbia provveduto a precisare in modo completo il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione […]».

[82] Ordinanza di Genova: «nei casi in cui il GE ha disposto l'applicazione dell'art. 41 TUB il delegato, raccordandosi con il creditore fondiario, indicherà nell'avviso di vendita quale percentuale di saldo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale percentuale dovrà essere versata sul conto della procedura. Qualora il fondiario non indichi per tempo ove versare le somme tale indicazione non verrà fatta in sede di avviso di vendita ma post aggiudicazione ed in pendenza di saldo prezzo».

[83] Ordinanza Pisa: «Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.d. n. 646 del 1905, ovvero del d.P.R. n. 7 del 1976, ovvero dell'art. 38 d.lgs. n. 385 del 1993 (creditore fondiario), il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, almeno 15 giorni prima della data di cui al punto n. 5, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento, dandone avviso all'aggiudicatario già nel verbale di cui al successivo punto n. 5.4.3.».

versamento della parte di prezzo spettante (in via provvisoria)[84] al creditore fondiario e gli importi e le modalità di versamento della residua parte di prezzo da versare alla procedura esecutiva,

• in altri ancora, entro un certo termine dall'aggiudicazione[85], per consentire al delegato di dare le corrette informazioni all'aggiudicatario per il versamento diretto al fondiario o per eseguire lui stesso[86] sollecitamente il versamento al creditore fondiario, una volta che il saldo del prezzo sia avvenuto presso di lui;

– l'avvertenza che in mancanza di tempestiva e congrua risposta all'invito, il versamento integrale avverrà con le consuete modalità indicate dal professionista delegato a favore della procedura esecutiva, salva la possibilità di successivo versamento da parte del delegato al fondiario[87] o il rinvio di tale versamento alla fase distributiva[88];

– un'operazione di controllo e quantificazione dell'importo da riconoscere al fondiario in via anticipata. Visto che, aldilà della previsione normativa (che parla di complessivo credito), il versamento in eccesso di quanto effettivamente spettante al creditore fondiario può determinare l'allungamento dei tempi di definizione della procedura[89], in quasi tutte le ordinanze di delega è specificato

[84] Cass., sez. III, 26 agosto 2014, n. 18227: «Tale versamento costituisce una assegnazione meramente provvisoria, e non esime il Giudice dell'esecuzione dalla verifica sulla quantificazione finale del credito, o, in presenza di creditori intervenuti, dalla predisposizione del progetto di graduazione e di distribuzione in occasione del quale effettuare le necessarie verifiche sull'ammontare e sulla collocazione del credito del creditore procedente in concorso con gli intervenuti».

[85] Ordinanza di Bologna: «[…] nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione». Ordinanza di Roma prevede che il creditore fondiario quantifichi entro 15 gg. dall'aggiudicazione.

[86] Ordinanza di Bologna: «Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 TUB, ed abbia provveduto a precisare in modo completo il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato procederà ad accreditare nella misura massima dell'80% della somma così determinata in favore del creditore fondiario».

[87] Ordinanza di Genova.

[88] Ordinanza Roma: «in caso di richiesta *ex* art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione) […]».

[89] E. GASBARRINI, *Il versamento del prezzo*, capitolo XXV, in F. DI MARZIO – M. PALAZZO (a cura di) e G. BEVIVINO – R. GIORDANO (coord. da), AA.VV., *Espropriazione forzata immobiliare e attività notarile*, cit., par. 4: «Sul punto basti segnalare che, a fronte di un'espressione normativa che si riferisce genericamente alla parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa e che non darebbe particolari problemi laddove il creditore fondiario fosse l'unico creditore e il valore di aggiudicazione fosse inferiore al credito, si può nella pratica porre

che, nei limiti della precisazione avvenuta, debba essere riconosciuta al fondiario una somma sempre inferiore al prezzo di aggiudicazione determinata:
- in misura percentuale rispetto al prezzo di aggiudicazione[90] e/o
- nei limiti di quanto comunque spettante ai sensi dell'art. 2855 c.c.[91] e/o
- comunque detraendo sempre anche le presunte spese da porre in prededuzione[92] (con particolare riguardo ai casi in cui si apra la liquidazione

---

la necessità di verificare, invece, preventivamente e con maggiore attenzione, quale sia la parte di credito effettivamente spettante al creditore fondiario (se inferiore al ricavato dalla vendita) ad evitare successive lungaggini e ritardi nella conclusione della procedura, dovute alla mancata tempestiva restituzione da parte del fondiario di quanto eventualmente ricevuto in eccesso».

[90] Ordinanza di Napoli: «il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari»; percentuale massima prevista anche da ordinanza di Bologna e di Pisa. L'ordinanza di Milano prevede il limite del 60% nel caso di apertura di liquidazione giudiziale di parte esecutata.

[91] Punto B2 dell'ordinanza di Roma: «qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal d.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 10 settembre 1993, n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate *sub* punto 1)». Ma anche ordinanza di Napoli, di Pisa: «Il delegato provvederà a verificare la natura fondiaria del credito dell'istante, il deposito da parte del creditore fondiario del decreto di ammissione allo stato passivo dell'eventuale fallimento del debitore esecutato e a verificare la somma spettante *ex* art. 2855 c.c. in base al conteggio allo stesso trasmesso (ovvero, da trasmettere)».

[92] Ordinanza di Bologna «[…] In ogni caso, il pagamento *ex* art. 41 TUB verrà comunque effettuato dal Delegato, subito dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione e delle spese di cui all'art. 2770 del c.c., previa autorizzazione del GE sulla somma proposta dal delegato». Ordinanza di Roma: «in caso di richiesta *ex* art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; […]». Ordinanza di Milano: «in caso di richiesta *ex* art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario: – a calcolare approssimativamente le somme imputabili alla procedura ancora da sostenersi (come esemplificativamente indicate nella prima tabella del modello del progetto di distribuzione pubblicato sul sito del Tribunale) e le spese privilegiate *ex* art. 2770 c.c. sostenute da altri creditori; […] in ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore ad € 15.000,00», l'ordinanza di Milano precisa anche le

giudiziale – già fallimento – di parte esecutata, casi nei quali occorre la verifica anche di ulteriori requisiti quali l'insinuazione al passivo del credito fondiario).

In alcune ordinanze è previsto che l'integrale pagamento del prezzo avvenga sempre presso il delegato con le consuete modalità e che sia il professionista delegato, in un secondo momento, a versare al creditore fondiario la parte di prezzo spettate secondo le istruzioni ricevute da Giudice[93].

Si segnala che in alcune ordinanze[94], in cui la determinazione degli importi da versare al creditore fondiario è rimessa al professionista delegato, è anche espressamente previsto che «il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto».

A seconda dei casi, ovvero delle previsioni di cui in ordinanza di delega e delle ulteriori istruzioni e direttive adottate, nonché del momento in cui il creditore sia chiamato ad effettuare la quantificazione del proprio credito, il professionista delegato sarà, quindi, onerato di effettuare il controllo della parte di prezzo da

particolari quantificazioni da effettuare in caso di Fallimento di parte esecutata. «Nel caso in cui il debitore sia soggetto a procedura fallimentare, l'importo da versarsi direttamente al creditore fondiario, previa verifica della sua ammissione allo stato passivo con il predetto privilegio, non potrà eccedere il 60% o comunque l'importo per cui il creditore sia stato ammesso allo stato passivo (cfr. Cass. n. 23482/2018) e, in ogni caso, dovrà essere tenuta a disposizione della procedura una somma non inferiore a € 20.000,00 oltre alle somme prevedibilmente necessarie a soddisfare i crediti in prededuzione in conformità alla predetta pronuncia».

[93] Ordinanza di Napoli: «l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari». Ordinanza di Pisa: «Il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: 1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; 2) il professionista delegato verserà al creditore (o al cessionario del credito) – con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura – una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti alla copertura delle spese di procedura (c.d. in prededuzione) ed in particolare per il saldo delle competenze degli ausiliari, che il Delegato determina, salva successiva e puntuale liquidazione giudiziale». In tal senso anche l'ordinanza di Verona.

[94] L'ordinanza di Roma «il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto». Di simile tenore anche ordinanza di Pisa.

versare al fondiario e della parte di prezzo da versare alla procedura:
– già in avviso di vendita o
– in sede di aggiudicazione o
– in un breve termine decorrente dall'aggiudicazione.

In ogni caso, ad evitare equivoci, si suggerisce che, ove l'aggiudicatario debba effettuare un versamento al creditore fondiario, il professionista delegato proceda, sempre e comunque, dopo l'aggiudicazione ad una comunicazione all'aggiudicatario[95] che specifichi:
– la parte di prezzo e gli estremi del conto corrente bancario del creditore fondiario ove effettuare il versamento *ex* art. 41 TUB;
– la parte di prezzo e gli estremi del conto corrente bancario della procedura (o le diverse modalità di versamento) ove effettuare il versamento del residuo prezzo;
– l'invito all'aggiudicatario a consegnare tempestivamente al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito fondiario.

9.4. Il subentro dell'aggiudicatario nel mutuo fondiario ai sensi dell'articolo 41, commi 4, 5 e 6, T.U. bancario

L'art. 41 TUB prevede anche, ai suoi commi 4, 5 e 6, la facoltà dell'aggiudicatario di subentrare nel mutuo fondiario per le rate ancora da scadere, a condizione che paghi alla banca creditrice l'ammontare del credito per le rate scadute (comprensive di interessi e spese), entro quindici giorni dall'aggiudicazione o dal decreto di cui all'art. 574[96].
Anche se l'articolo 41 T.U. bancario prevede che in tale caso non occorra l'autorizzazione del Giudice, resta il dato che, trattandosi di una condizione della vendita, la stessa debba essere prevista (almeno in astratto) tra i possibili modi di versamento del prezzo fin dall'ordinanza di delega e molte ordinanze, infatti, la prevedono[97].
Dal punto di vista operativo, per rendere utilizzabile questa forma di subentro nel mutuo, occorrerebbe onerare, anche in questo caso, il creditore fondiario

[95] Immediatamente secondo ordinanza di Roma, entro 10 gg. secondo ordinanza di Milano.
[96] La norma riferisce che i 15 giorni previsti decorrano dall'aggiudicazione, dall'assegnazione o dal decreto di cui all'art. 574. Il termine è considerato ordinatorio e nell'opinione prevalente decorre dal momento in cui l'importo da versare è effettivamente precisato.
[97] Ordinanza Pisa. Modello di avviso di vendita di Verona.

di una precisazione (delle rate scadute, degli accessori, delle spese e del debito residuo) che consenta all'aggiudicatario di conoscere in anticipo o, comunque in tempo utile, l'entità del versamento da effettuare e del debito da assumere (prima dell'aggiudicazione o in tempi strettissimi successivi).

Il subentro nel finanziamento presuppone, nella sua attuazione concreta, che il rapporto di finanziamento non sia stato risolto[98], che il creditore abbia quantificato l'importo complessivo dovuto e che tale importo non sia superiore al prezzo di aggiudicazione[99].
Al verificarsi di tali circostanze (il cui concorso è del tutto infrequente) sarebbe di certo interessante per l'aggiudicatario subentrare nel finanziamento in essere, limitando il versamento del prezzo all'eventuale eccedenza e risparmiando i costi di un nuovo eventuale finanziamento.

La disposizione non richiama né un'autorizzazione del Giudice né un accordo con l'istituto fondiario e sembra descrivere una facoltà spettante all'acquirente per legge (per l'esercizio della quale resta comunque essenziale la collaborazione dell'istituto fondiario)[100].
Nella pratica, però, la disposizione è scarsamente applicata perché i finanziamenti fondiari si intendono già risolti o perché – comunque – manca l'equilibrio economico (il subentro ha un costo più alto del prezzo di acquisto) o perché, semplicemente, è più agevole percorrere il meccanismo previsto in generale dall'art. 585, comma 2, c.p.c. dell'assunzione del debito ipotecario da parte dell'aggiudicatario, in accordo con il creditore e al di fuori delle rigidità di cui all'art. 41 TUB, sebbene pur sempre su necessaria autorizzazione del Giudice[101].

È evidente che, laddove il subentro fosse percorribile, ragioni di trasparenza

[98] Quando il creditore chieda l'intero importo mutuato (e non le sole rate scadute) deve intendersi che faccia valere la clausola risolutiva (Cass., 21 ottobre 2005, n. 20449).
[99] Tenendo presente che nel caso vi siano altri creditori muniti di ipoteca si potrebbe porre il caso di dover distinguere la parte del credito (del fondiario) rientrante nel 2855 c.c. da quella esclusa e di dover, pertanto, tenere conto di quanto riconoscere ad altri creditori antergati.
[100] Non è chiaro come questa disposizione sia compatibile con le normative oggi esistenti sui controlli cui sono tenute le banche sulla solvibilità dei mutuatari, ecc.
[101] Il subentro ai sensi del quinto comma potrebbe, invece, essere una strada effettivamente percorribile nei rari casi in cui il creditore pignorante e procedente sia diverso dall'istituto fondiario, con ipoteca di primo grado, che viene chiamato ad intervenire *ex* art. 498 c.p.c., sebbene il debitore esecutato sia in regola coi suoi pagamenti.

e competitività imporrebbero che se ne dovesse dar conto fin dall'avviso di vendita[102].

9.5. L'autorizzazione all'assunzione del debito ipotecario da parte dell'aggiudicatario/assegnatario (artt. 508, 585, comma 2, c.p.c.) e la conseguente limitazione del versamento del prezzo

Questa ipotesi, come la successiva, discende dalla legge e non è considerata una condizione di vendita da dover esplicitare necessariamente in ordinanza di delega.
È, infatti, indicata espressamente nell'art. 591-*bis*, comma 3 ai nn. 6 e 10, c.p.c. come una delle attività cui il professionista delegato provvede ed è anche espressamente prevista e dettagliata in alcune ordinanze di delega[103].
Ove si presentasse il caso, in difetto di istruzioni diverse, si ritiene che il delegato possa procedere in autonomia alla determinazione della parte di prezzo da versare unitamente alle spese e alla documentazione richiesta, ma sia comunque opportuno che depositi sollecitamente una relazione nel fascicolo telematico per dare conto al Giudice delle determinazioni prese e delle comunicazioni effettuate.
Resta ferma la possibilità di chiedere istruzioni formali al Giudice nel caso in cui sorgano difficolta o si profilino contestazioni.

[102] Come già visto nel capitolo VI e con rinvio alle formulazioni esemplificative proposte.
[103] Ordinanza Pisa: «L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, chiedere al Delegato ai sensi dell'art. 591-*bis*, comma 3 n. 10 c.p.c., di procedere alla determinazione delle spese di procedura ed autorizzazione l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura». E anche: «L'aggiudicatario o l'assegnatario ai sensi dell'art. 508 e 585 c.p.c. possono subentrare previa autorizzazione del Delegato, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi i relativi obblighi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori o le spese. Nel caso di vendita in più lotti ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese». Ordinanza di Roma: a proposito delle competenze del delegato «[…] ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex* art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma)». Ordinanza di Milano.

Non è chiaro se il termine di versamento del prezzo resti sospeso automaticamente con la presentazione dell'istanza (e fino al suo accoglimento o rigetto) o continui a decorrere dall'aggiudicazione, ma è ragionevole ritenere che non vi sia alcuna sospensione automatica del termine[104], essendo l'autorizzazione e l'accollo strettamente collegati alla richiesta dell'aggiudicatario ed essendo tale autorizzazione nella discrezione del Giudice (o del delegato).
Il ché non esclude che, in taluni casi particolari, il Giudice possa sospendere il decorso del termine di versamento del saldo del prezzo fino a quando l'istanza non sia accolta o rigettata e il provvedimento sia comunicato all'aggiudicatario.

In sintesi questi i passaggi concettuali più rilevanti:
– qualunque aggiudicatario può concordare con un creditore ipotecario di assumersi il debito ipotecario quale modalità di regolazione del corrispettivo diversa dal versamento del prezzo in denaro;
– si tratta solitamente del credito ipotecario di primo grado, ma non è escluso possa trattarsi del credito ipotecario di altro grado, se vi sia capienza;
– spetta al delegato (articolo 591-*bis*, secondo comma n. 10, c.p.c.) autorizzare l'assunzione del debito e indicare la somma fino a concorrenza della quale l'assunzione è autorizzata;

– l'esigenza primaria da tenere presente è che l'assunzione del debito non può recare pregiudizio al creditore che ha diritto alla rifusione delle spese in prededuzione o ha un privilegio di grado anteriore a quello del creditore ipotecario;
– per evitare tale pregiudizio, il delegato deve:
• invitare il creditore ipotecario e tutti gli altri creditori in grado pari o anteriore (e/o che hanno sostenuto spese in prededuzione) a depositare una precisazione dei crediti e delle spese;
• chiedere il deposito delle note spese degli ausiliari e calcolare le spese da porre in prededuzione (se sostenute da creditore diverso);
• controllare (con prudenza) il credito ipotecario che l'aggiudicatario intende assumersi e i crediti/spese con grado pari o anteriore;
• autorizzare l'assunzione del debito negli stretti limiti in cui il credito ipotecario può intendersi riconosciuto e sempre che il prezzo versato in denaro sia sufficiente a coprire gli altri crediti di grado pari o anteriore.

[104] A.M. SOLDI, *Manuale dell'esecuzione forzata*[6], cit., 1415; ma si registrano prassi diverse. In ogni caso l'eventuale sospensione del termine può essere disposta solo dal Giudice.

In sostanza, è opportuno che il delegato predisponga una bozza di graduazione/distribuzione al fine di verificare la possibilità di autorizzare l'assunzione del debito e limitare il versamento del prezzo come richiesto.
Ad esempio: prezzo di aggiudicazione € 50.000; spese aventi diritto alla prededuzione sostenute da altro creditore o da sostenersi € 15.000; creditore ipotecario di primo grado € 25.000; creditore ipotecario di secondo grado (di cui l'aggiudicatario intende assumere il debito) € 30.000. L'assunzione del debito può essere autorizzata, ma con limitazione al versamento del prezzo, nei limiti di € 10.000, poiché € 40.000,00 devono essere versati a garantire il soddisfacimento dei crediti di grado anteriore e il pagamento delle spese.

Ad evitare disguidi e rallentamenti successivi, si suggerisce al professionista delegato (in difetto di diverse espresse istruzioni), una volta autorizzata l'assunzione del debito con limitazione del versamento del prezzo e ricevuto il residuo saldo così determinato, di redigere la minuta del decreto di trasferimento unitamente ad una minuta del progetto di graduazione/distribuzione (da cui possa emergere la correttezza dei calcoli effettuati) da depositare contestualmente.
In tali casi il Giudice potrà emettere il decreto di trasferimento, previo controllo della correttezza dell'operato del delegato.

In alcuni Tribunali il Giudice, in tali casi, fissa avanti a sé l'udienza di approvazione del progetto di distribuzione per potere in quella sede, contestualmente all'approvazione del progetto e in assenza di sue contestazioni, provvedere all'emissione del decreto di trasferimento a favore dell'aggiudicatario/assuntore del debito.

Anticipiamo fin da ora che, quando l'assunzione del debito ipotecario è stata autorizzata:
– nel decreto di trasferimento deve essere fatta menzione del credito accollato e non deve essere ordinata la cancellazione della relativa ipoteca[105];
– nel progetto di distribuzione delle residue somme effettivamente versate, il credito del creditore ipotecario risulterà corrispondentemente ridotto della parte di credito accollato.

[105] Con le relative conseguenze in sede di redazione del decreto ed eventuale quantificazione dei compensi spettanti al delegato in relazione alle annotazioni di cancellazione o di sottrazione da eseguire.

9.6. L'autorizzazione alla limitazione del versamento del prezzo da parte del creditore ipotecario aggiudicatario/assegnatario (art. 585, comma 2, c.p.c.)

L'altra ipotesi prevista dall'art. 585, comma 2, c.p.c. è quella del creditore ipotecario (pignorante o intervenuto) che decide di partecipare alla vendita depositando una vera e propria offerta di acquisto (o domanda di partecipazione) alla stregua di qualsiasi altro offerente terzo.
Abbiamo già visto le differenze rispetto al caso in cui il creditore decida di depositare istanza di assegnazione[106].

Si ripropone la questione vista nel paragrafo precedente in punto di decorrenza del termine per il versamento del prezzo e sua possibile sospensione a seguito di proposizione dell'istanza dell'aggiudicatario/creditore ipotecario.

In sintesi questi i passaggi concettuali più rilevanti:
– il creditore ipotecario che abbia depositato un'offerta irrevocabile d'acquisto (o domanda di partecipazione) e che si sia reso aggiudicatario dell'immobile, può chiedere di essere autorizzato a limitare il versamento del prezzo alla sola parte occorrente a soddisfare le spese e i creditori che potranno risultare capienti, cioè i crediti che gli siano antergati.
È come se il creditore ipotecario-aggiudicatario chiedesse la compensazione del pagamento del prezzo con il proprio credito, così come potrà risultare dall'approvazione del progetto di distribuzione (ma solo in riferimento alla parte di credito in grado ipotecario);
– nelle operazioni di vendita delegate spetta al professionista delegato (articolo 591-*bis*, comma 3 n. 6, c.p.c.) il potere di autorizzare la limitazione del versamento del prezzo[107]. Per determinare la misura in cui la limitazione può essere autorizzata, valgono le stesse indicazioni operative viste sopra per il caso di assunzione di debito ipotecario;
– l'esigenza primaria da tenere presente è che la virtuale compensazione con il proprio credito ipotecario non può recare pregiudizio al creditore che ha diritto alla rifusione delle spese in prededuzione o ha un privilegio di grado anteriore;

[106] capitolo VIII.
[107] In tal senso espressamente molte ordinanze: tra cui quella di Milano: «[…] ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex* art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto previsto dalla medesima disposizione)» e quella di Roma.

– per evitare tale pregiudizio, il delegato deve:
• invitare il creditore ipotecario e tutti gli altri creditori in grado pari o anteriore (e/o che hanno sostenuto spese in prededuzione) a depositare una precisazione dei crediti e delle spese;
• chiedere il deposito delle note spese degli ausiliari e calcolare le spese da porre in prededuzione (se sostenute da creditore diverso);
• controllare (con prudenza) il credito ipotecario che l'aggiudicatario chiede di portare a compensazione e i crediti/spese con grado pari o anteriore;
• autorizzare il versamento del prezzo nei limiti di quanto necessario a coprire le spese e a soddisfare gli altri creditori capienti.

In sostanza, è opportuno che il delegato predisponga una bozza di graduazione/distribuzione al fine di quantificare la riduzione della somma da versare a titolo di saldo del prezzo.
Ad esempio: prezzo di aggiudicazione € 50.000; spese aventi diritto alla prededuzione sostenute da altro creditore € 15.000; aggiudicatario/creditore ipotecario di primo grado € 25.000; creditore ipotecario di secondo grado € 10.000. Il professionista delegato può autorizzare la limitazione del versamento ad € 25.000, ovvero la differenza tra il prezzo complessivo e il credito ipotecario che all'aggiudicatario debba essere riconosciuto.

Quando la limitazione del versamento del prezzo è autorizzata:
– il decreto di trasferimento (diversamente dal caso di assunzione autorizzata del debito ipotecario *ex* art. 508 c.p.c.) ordina la cancellazione anche dell'ipoteca vantata dal creditore/aggiudicatario;
– nel progetto di distribuzione delle residue somme effettivamente versate, il credito del creditore/aggiudicatario ipotecario, risulterà ridotto della parte di prezzo che su autorizzazione non è stata versata.

10. I termini e le modalità di versamento del prezzo o del conguaglio nell'assegnazione al creditore (artt. 505, 506, 507, 508, 574, 589, 585, comma 2, c.p.c. e art. 162 disp. att. c.p.c.)

Abbiamo già visto[108] che l'assegnazione si dice satisfattiva quando nel procedimento esecutivo è presente un unico creditore che la chieda e non vi siano

[108] Nel capitolo VIII.

creditori iscritti *ex* art. 498 c.p.c. (589, comma, 2, c.p.c.), ma non vi è ragione di non ammetterla anche nei casi in cui l'istante raccolga preventivamente l'adesione di tutti i creditori intervenuti o iscritti *ex* art. 498 c.p.c. (art. 505, comma 2, c.p.c.).

Al di fuori dei casi sopra descritti, un'istanza di assegnazione satisfattiva è inammissibile e potrà/dovrà, invece, essere presentata un'istanza di c.d. assegnazione-vendita per la quale, successivamente all'assegnazione, potrà essere disposta, ricorrendone i requisiti, la limitazione al versamento del prezzo nei due soli casi tipizzati dall'art. 585, comma 2, c.p.c. (il caso dell'assunzione da parte dell'assegnatario di un debito ipotecario e il caso di assegnazione a favore del creditore ipotecario).

In entrambi i casi è possibile che vi sia un importo da versare a copertura delle spese o dei crediti per cui vi sia capienza, il c.d. conguaglio (oltre, ovviamente, alle spese del trasferimento).

Nel caso (il meno problematico) dell'unico creditore, non occorre una graduazione dei crediti partecipanti con la distinzione tra eventuali somme spettanti a titolo ipotecario e a titolo chirografario, ma solo la verifica dell'ammontare del credito rispetto al prezzo di assegnazione (per la quantificazione dell'eventuale eccedenza da restituire al debitore).

In caso di più creditori, invece (e salvo l'accordo tra tutti, ad esempio in caso di assunzione del debito ipotecario dell'altro creditore), l'istanza del creditore dovrebbe sempre prevedere il versamento dell'intera somma offerta pari almeno al prezzo base e l'istante potrà poi chiedere di essere autorizzato alla limitazione del prezzo *ex* art. 585, comma 2, c.p.c. (se anche creditore ipotecario o se sia stato autorizzato ad assumere il debito ipotecario).

In tale ultimo caso si riproporranno le attenzioni e i calcoli, già visti nei paragrafi precedenti, per autorizzare il creditore assegnatario alla limitazione del versamento:

– alla sola parte del prezzo di assegnazione offerto eccedente il credito vantato, o

– alla sola parte di prezzo di assegnazione offerto necessaria alla copertura delle spese in prededuzione e alla soddisfazione dei crediti antergati al credito dell'assegnatario.

Anche in questo caso, come in quelli sopra visti, potrebbe essere opportuno

procedere all'emissione del decreto di trasferimento contestualmente all'approvazione del progetto di distribuzione.

Quanto ai termini di versamento del prezzo o del conguaglio (offerti in istanza o determinati dal Giudice o dal delegato), gli stessi dovrebbero decorrere dall'accoglimento dell'istanza di assegnazione (più esattamente dalla sua comunicazione).
Si suggerisce al professionista in tutti i casi dubbi di rivolgersi al Giudice per la loro determinazione[109].

11. La quantificazione degli importi e delle modalità di versamento delle spese e la loro comunicazione

Mentre secondo una certa prassi (in particolare nella vendita con incanto)[110] la domanda di partecipazione veniva accompagnata oltre che dalla cauzione da un importo forfettariamente indicato in una certa percentuale, a titolo di spese di trasferimento (salvo conteggio e rendiconto finale con possibilità di integrazione successiva), oggi, con l'avvento della vendita senza incanto, la prassi si è decisamente indirizzata nel senso di rimandare il deposito della somma a titolo di spese di trasferimento ad un momento successivo all'aggiudicazione ed esattamente contestualmente al saldo del prezzo.

Nel sistema attuale le ordinanze di delega prevedono il deposito, contestuale al versamento del saldo del prezzo:
– a volte, di una somma già forfettariamente indicata in una percentuale del prezzo di aggiudicazione/assegnazione, salvo diversa determinazione da parte del delegato[111],

---

[109] Fermo restando che si dubita che il decorso di un eventuale termine stabilito possa determinare le conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c., ma solo eventualmente il risarcimento del danno.
[110] In virtù della previsione dell'art. 580 c.p.c., nella sua formulazione vigente fino alla riforma del 2005, secondo cui: «Per offrire all'incanto è necessario avere prestato la cauzione a norma dell'ordinanza di cui all'articolo 576, e avere depositato in cancelleria l'ammontare approssimativo delle spese di vendita».
[111] Così ordinanza di Napoli e salvo diversa indicazione da parte del delegato: «che, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista)». Ordinanza di

– altre volte di una somma da quantificare, di volta in volta, da parte del delegato. In tale secondo caso, occorrerà che questi, in sede di aggiudicazione (alla presenza dell'offerente) o con successivo atto (talora le ordinanze prevedono anche un termine ravvicinato)[112] ne comunichi l'ammontare all'aggiudicatario.

Nel caso in cui sia stato disposto che le somme in anticipazione delle spese siano quantificate all'esito dell'aggiudicazione (e di ciò sia stata data avvertenza in ordinanza di delega e/o in avviso di vendita), il delegato provvederà entro un certo termine (in genere fissato dal Giudice):
– alla quantificazione dei predetti importi sulla base (fisiologicamente) del prezzo di aggiudicazione e dell'eventuale ulteriore documentazione in suo possesso (soggettività IVA di parte esecutata, eventuali comunicazioni in merito al regime fiscale dell'atto, quantificazione dei compensi notarili, ecc.);
– alla comunicazione all'indirizzo di posta elettronica (certificata o meno) indicato dall'offerente nella propria offerta[113] dei predetti importi;
– alla precisazione che si tratta di quantificazioni provvisorie, facendo salva la possibilità di successive rettifiche, richieste di integrazione o restituzioni, a seguito della liquidazione dell'Agenzia delle entrate e/o del rendiconto finale.

Resta infatti il dato che «in tema di espropriazione immobiliare, la valutazione circa l'assoggettamento della vendita ad imposta, con riferimento all'individuazione del tributo, al regime dell'operazione e alla liquidazione del dovuto, compete non già al Giudice dell'esecuzione, ma in via esclusiva

Genova; «il delegato richiederà all'aggiudicatario unitamente al versamento del saldo prezzo, il versamento di una somma pari al 15% del prezzo offerto necessario per il pagamento delle imposte e spese di trasferimento (provvedendo tempestivamente a restituire l'eccedenza all'acquirente, salvo specifica istanza, da autorizzare da parte del GE, in cui venga documentata l'irragionevolezza della quantificazione del fondo spese richiesto e si chieda il versamento di una somma minore: ad esempio acquisto prima casa per immobili di grande valore». Ordinanza di Pisa: «nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario, pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista, per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario».

[112] L'ordinanza di Milano parla di 10 giorni e poi successivamente nel corso della delega di 20 gg. dall'aggiudicazione. Ordinanza di Roma: «a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura, richiedendogli la produzione di visure ipocatastali aggiornate».

[113] V. nuovo art. 174 disp. att. c.p.c. e v. quanto detto nel capitolo VIII in merito ai requisiti dell'offerta.

all'Agenzia delle entrate»[114] e che il professionista delegato è chiamato ad attivarsi al fine di chiarire il regime tributario (naturalmente in collaborazione con gli altri ausiliari e in conformità alle istruzioni ricevute dal Giudice[115]), anche per darne pubblicità potendo tale aspetto incidere significativamente sulle valutazioni di convenienza complessiva dell'acquisto da parte dei soggetti interessati[116].

Quanto alla quantificazione dell'importo delle spese, secondo i principi generali in tema di acquisto di beni, l'acquirente/aggiudicatario è tenuto al pagamento delle imposte e delle spese inerenti il trasferimento del bene ovvero:
– imposta di registro e/o IVA;
– imposte ipotecarie e catastali;
– spese per la trascrizione e la voltura del decreto;
oltre che a quello dei compensi da riconoscere al professionista delegato per gli adempimenti di cui al n. 11 del terzo comma dell'art. 591-*bis* c.p.c. ovvero per la registrazione, la trascrizione e la comunicazione del decreto di trasferimento, nonché per l'espletamento delle formalità di cancellazione ordinate nel decreto di trasferimento[117].

Quanto, invece, alle spese e imposte di cancellazione (delle formalità gravanti sui beni trasferiti e di cui all'art. 586 c.p.c.), secondo i principi generali e in assenza di diversa espressa disposizione, esse gravano sulla procedura (visto che il bene è solitamente stimato nel suo valore di mercato o, comunque, senza la decurtazione delle spese e imposte di cancellazione).

---

[114] Cass., sez. III, ord., 18 maggio 2022, n. 15912.
[115] Che onera della verifica fiscale talora il perito, talaltra il custode.
[116] Prosegue la sentenza (Cass., sez. III, ord., 18 maggio 2022, n. 15912): «nonché, dopo la vendita, ad invitare l'aggiudicatario ad effettuare un deposito di denaro in conto spese di trasferimento, al fine di evitare che le ragioni dell'Erario siano obliterate, potendo lo stesso professionista incorrere in responsabilità, in caso di versamento a sue mani delle somme occorrenti».
[117] Oggi la disciplina dei compensi da liquidarsi al professionista delegato è contenuta nel d.m. del 15 ottobre 2015, n. 227, il quale prevede che i compensi per la fase di trasferimento siano ripartiti tra procedura e aggiudicatario. Quanto a quelli da riconoscere al professionista delegato per l'attività di annotamento delle cancellazioni può essere utile segnalare che, mentre il precedente d.m. n. 313 del 1999 faceva riferimento alle tariffe notarili e, quindi, in qualche modo anche alle attività da svolgere, oggi il d.m. n. 227 del 2015 si limita ad indicare fasce di valore e a disporre che la metà dei compensi da riconoscere per la fase del trasferimento gravi l'aggiudicatario. I vari distretti hanno adottato criteri molto diversi per adeguare il compenso all'attività da svolgere in questo caso: in alcuni sotto un certo numero di formalità non viene riconosciuto alcun compenso ulteriore (a Verona sono riconosciuti importi forfettari solo per le cancellazioni ulteriori alle

In molte ordinanze di delega, in conformità a tale ricostruzione, tali spese sono espressamente qualificate come spese a carico della procedura[118] da porre successivamente in prededuzione nel progetto di distribuzione.

È, però, opinione consolidata che il Giudice, nel fissare le condizioni di vendita possa disporre diversamente.

Quanto ai termini di versamento delle spese, la soppressione, attuata nel nuovo articolo 580 c.p.c. del «deposito dell'ammontare approssimativo delle spese di vendita» (previsto per la vendita con incanto), ha reso liberi il Giudice e il delegato di determinare la disciplina delle spese sia nella vendita senza incanto che nella vendita con incanto.

Un po' tutte le ordinanze di autorizzazione alla vendita e gli avvisi di vendita indicano espressamente che il termine di versamento delle spese coincide con quello di versamento del saldo del prezzo, ma non essendo normativamente estesa al mancato versamento delle spese, la disciplina della decadenza dall'aggiudicazione per mancato versamento del prezzo, alcune ordinanze di delega usano diverse formule per equiparare le ipotesi[119]:

– «le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di

prime due, così anche a Piacenza e Monza, ma con un tetto massimo); in altri vengono stabiliti criteri di aumento del compenso da porre sempre a carico dell'aggiudicatario o da suddividere equamente tra procedura e aggiudicatario.

[118] Tra le altre, ordinanze di Verona, di Milano e di Roma (che ne chiede, però, l'anticipazione all'aggiudicatario.

[119] In conformità a quanto ritenuto da Cass., sez. III, 14 febbraio 2023, n. 4447 secondo cui: «In tema di espropriazione immobiliare, il termine per il versamento delle spese dovute per il trasferimento del bene ha natura sostanziale e non processuale e la sua inosservanza non determina – sempre che il Giudice non abbia opportunamente previsto (fin dall'ordinanza vendita e con menzione nel relativo avviso) la prioritaria imputazione ad accessori e spese dei versamenti via via eseguiti (anche su conti diversi) dall'aggiudicatario – la decadenza *ex* art. 587 c.p.c. (norma riguardante esclusivamente il prezzo); tuttavia, l'omesso versamento impedisce l'adozione del decreto *ex* art. 586 c.p.c. e consente al Giudice dell'esecuzione di adottare, senza rigidi automatismi, le iniziative più opportune in relazione alle peculiarità della fattispecie, non escluso, in caso di persistente ed ingiustificato inadempimento, l'estremo rimedio della revoca della aggiudicazione (Nella specie, la S.C. ha confermato il rigetto dell'opposizione agli atti esecutivi proposta avverso il decreto di trasferimento e basata sul presupposto del mancato versamento, da parte dell'aggiudicatario e nel termine indicato nell'ordinanza di delega, del saldo del prezzo comprensivo delle spese per il trasferimento del bene, le quali, invece, erano state depositate al professionista delegato, seppure dopo la scadenza)».

aggiudicazione; il delegato preciserà nell'avviso che, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione»[120],
oppure
– «ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo»[121],
oppure
– «nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. […] Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna *ex* artt. 587, comma 2, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.»[122].

In ogni caso, anche laddove non sia prevista questa disposizione, si ritiene che in caso di mancata ottemperanza all'ordine di versamento delle spese o di loro integrazione il Giudice possa financo revocare il decreto di trasferimento[123].

---

[120] Ordinanza di Vibo Valentia.
[121] Ordinanza di Milano e con formula simile ordinanza di Mantova e di Firenze. Mentre l'ordinanza di Bologna si limita ad avvertire che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori), comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna *ex* artt. 587, comma 2, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.
[122] Ordinanza di Roma.
[123] Cass. sez. III, 14 febbraio 2023, n. 4447 così massimata:«In tema di espropriazione immobiliare, il termine per il versamento delle spese dovute per il trasferimento del bene ha natura sostanziale e non processuale e la sua inosservanza non determina – sempre che il Giudice non abbia opportunamente previsto (fin dall'ordinanza vendita e con menzione nel relativo avviso) la prioritaria imputazione ad accessori e spese dei versamenti via via eseguiti (anche su conti diversi) dall'aggiudicatario – la decadenza *ex* art. 587 c.p.c. (norma riguardante esclusivamente il prezzo); tuttavia, l'omesso versamento impedisce l'adozione del decreto *ex* art.

Si suggerisce al delegato di rivolgersi sempre tempestivamente al Giudice in caso di insufficienza delle somme versate ed inottemperanza dell'aggiudicatario al successivo invito da parte del delegato alla loro integrazione.

Quanto alle modalità di versamento segnaliamo che:
– in alcuni distretti non si danno indicazioni in merito alle modalità di versamento delle spese e imposte di trasferimento, la cui determinazione è rimessa al professionista delegato che è poi tenuto a depositarne rendiconto[124],
– in altri è specificato che le stesse debbano essere depositate sul medesimo conto intestato alla procedura destinato a ricever anche il prezzo di aggiudicazione[125],
– in altri ancora è disposto che siano depositate in apposito conto corrente sempre intestato alla procedura, ma dedicato alla gestione delle spese e distinto da quello su cui sia versata la somma ricavata dalla vendita[126].

In tutti i casi, le modalità esecutive del versamento saranno le consuete: assegno

586 c.p.c. e consente al Giudice dell'esecuzione di adottare, senza rigidi automatismi, le iniziative più opportune in relazione alle peculiarità della fattispecie, non escluso, in caso di persistente ed ingiustificato inadempimento, l'estremo rimedio della revoca della aggiudicazione». A.M. SOLDI, *Il decreto di trasferimento in generale e nel caso di procedimento delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.*, Studio CNN 24-2021/PC, in *www.notariato.it*, par.1.3: «è ipotizzabile che il Giudice dell'esecuzione possa rifiutare la sottoscrizione della bozza del decreto di trasferimento quando […] ovvero abbia riscontrato il mancato o intempestivo versamento del saldo prezzo o delle spese occorrenti» e anche a proposito del decreto di trasferimento, ivi, par. 3: «Più precisamente, esso può essere revocato, a prescindere dalla reazione degli interessati (legittimati a proporre l'opposizione agli atti esecutivi) quando il Giudice si avveda dopo la sua emanazione che non è stato integralmente versato il prezzo ovvero non è stato costituito il deposito a titolo di "spese" o […]». V. già E. ASTUNI, *La fase del trasferimento dell'immobile anche alla luce delle novità introdotte dalla riforma*, in *www.odcec.torino.it*.

[124] Ordinanza di Verona.

[125] *Istruzione ai delegati di Roma e Adempimenti post vendita*: «Si precisa che […] Le spese necessarie per la registrazione e le cancellazioni devono essere, altresì, versate sul conto della procedura (cit. spese). Sarà considerato motivo di revoca l'acquisizione delle somme anzidette su conti personali del delegato o diversi dal quelli indicati». Ordinanza Milano: «L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato».

[126] Ordinanza di Napoli: «un secondo rapporto bancario verrà aperto dal professionista delegato sempre presso uno degli istituti di credito sopra indicati, intestato ugualmente al Tribunale di Napoli – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero ("Tribunale Napoli Proc. n. ... R.GE"), vincolato all'ordine del professionista medesimo, destinato alle spese relative al trasferimento versate dall'aggiudicatario».

circolare o vaglia postale e/o bonifico bancario, come indicate in ordinanza di delega.
Un po' tutte le ordinanze prevedono anche che con l'esecuzione della trascrizione e delle cancellazioni il professionista, nel consegnare all'acquirente copia trascritta del decreto di trasferimento, predisponga un rendiconto delle somme utilizzate e restituisca quelle versate in eccedenza.

12. L'emissione della fattura

Il versamento del prezzo di aggiudicazione rappresenta il momento di effettuazione dell'operazione ai fini IVA, stante il disposto di cui all'art. 6, comma 2, lett. a) d.P.R. n. 633 del 1972, e dunque anche il momento di riferimento per l'emissione della fattura.

Per l'ipotesi in cui il professionista delegato si trovi a "dover" fatturare in nome e per conto del debitore esecutato (secondo quanto in precedenza precisato al paragrafo 6.4.), occorre avere presente il disposto dell'art. 21 d.P.R. 633 del 1972, ai sensi del quale, tra l'altro:
– la fattura, cartacea o elettronica, si ha per emessa all'atto della sua consegna, spedizione, trasmissione o messa a disposizione del cessionario o committente;
– la fattura è emessa entro 12 giorni dall'effettuazione dell'operazione;
– nel caso di emissione da parte del terzo la fattura emessa deve essere inviata anche al cedente, e deve contenere l'indicazione che la stessa è compilata per conto del cedente da un terzo.
L'esercizio dell'opzione IVA spetta, comunque e in ogni caso, al solo cedente anche quando esecutato.
La fattura deve essere datata e numerata progressivamente per anno solare.

Sul piano delle concrete modalità operative della fatturazione in nome e per conto dell'esecutato da parte del professionista delegato, potrebbe ricorrersi anche alla c.d. fatturazione in numerazione progressiva per serie distinte (ad esempio caratterizzate dall'impiego di caratteri alfanumerici), tendenzialmente ammessa in via interpretativa nel nostro ordinamento (si potrebbe, dunque, procedere alla numerazione della fattura in nome e per conto del professionista delegato con il n. 1/serie, non seguita da altra fattura successiva, salvo ipotesi particolari, quali ad esempio la vendita a lotti nel qual caso seguiranno le fatture progressive n. 2/serie, n. 3/serie, ecc…).

Quanto ai profili operativi del versamento dell'IVA, mediante modello F24, da parte del professionista delegato, l'Agenzia delle entrate (con Risoluzione n. 84 del 19 giugno 2006) ha istituito il codice tributo (6501) da utilizzare in caso di vendita di beni immobili, oggetto di espropriazione forzata, appartenenti a soggetti esecutati irreperibili (fermi restando gli ordinari codici tributo relativi all'IVA nei casi in cui il debitore esecutato sia reperibile).

13. La dichiarazione antiriciclaggio

Con la riforma Cartabia[127] e il suo successivo correttivo[128], a valere sui procedimenti instaurati dopo il 28 febbraio 2023[129]:
– è stato aggiunto nell'art. 585 il seguente quarto comma: «Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231» (completato dalle riformulazioni dell'art. 586, comma 1, e 591-*bis*, comma 7, c.p.c.);

ed è stato modificato, oltre agli artt. 586 e 591-*bis*[130], anche l'art. 587 c.p.c. che oggi dispone che: «Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. La disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti

[127] D.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149
[128] D.lgs. 31 ottobre 2024, n. 164
[129] *Ex* art. 35, comma 1 del d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, come modificato dalla l. 29 dicembre 2022, n. 197, «Le disposizioni del presente decreto, salvo che non sia diversamente disposto, hanno effetto a decorrere dal 28 febbraio 2023 e si applicano ai procedimenti instaurati successivamente a tale data. Ai procedimenti pendenti alla data del 28 febbraio 2023 si applicano le disposizioni anteriormente vigenti».
[130] Art. 586, comma 1: «Avvenuto il versamento del prezzo e verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'articolo 585, quarto comma, il Giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita quando […] ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato […]»; Art. 591-*bis*, comma 7: «Avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi dell'articolo 574, 585 e 590, secondo comma, c.p.c. e verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'articolo 585, quarto comma, il professionista delegato predispone il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice dell'esecuzione il fascicolo. […]».

dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il Giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate.
Con il decreto adottato a norma del periodo precedente, il Giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto è attuato dal custode a norma dell'articolo 560, quarto comma.
Per il nuovo incanto si procede a norma degli articoli 576 e seguenti. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza».

La disposizione assegna alla dichiarazione c.d. antiriciclaggio un valore pari a quello dell'effettivo saldo del prezzo e la sua omissione nel termine previsto determina conseguenze analoghe ad esso (mancata emissione del decreto di trasferimento, decadenza dall'aggiudicazione, perdita della cauzione e condanna in danno).

La previsione normativa pone non pochi interrogativi, ma qui basti ricordare al delegato che:
– tutte le nuove ordinanze di delega prevedono l'adempimento e molti Tribunali hanno adottato istruzioni ai delegati in merito (in alcuni casi anche adottando modelli di dichiarazione)[131];
– è opportuno inserire la relativa avvertenza agli interessati all'acquisto fin dall' avviso di vendita[132], oltre che successivamente in sede di comunicazione all'aggiudicatario della quantificazione e delle modalità di versamento del prezzo e delle spese;
– non sembrano applicabili al delegato gli obblighi di segnalazione e conservazione previsti dalla disciplina antiriciclaggio nell'attività professionale[133], ma in alcuni Tribunali sono comunque state date istruzioni

[131] Il Tribunale di Roma e di Verona hanno adottato alcuni modelli.
[132] A titolo esemplificativo in un avviso del distretto di Napoli: «In base all'ultimo comma dell'articolo 585 c.p.c., introdotto dal d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 come modificato dalla l. 29 dicembre 2022, n. 197, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. Tale dichiarazione è condizione necessaria per la pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586 c.p.c.». Oggi dopo il correttivo si dovrebbe aggiungere che è prevista a pena di decadenza dall'aggiudicazione.
[133] Tra gli altri da ultimo E. FABIANI – M. NASTRI, *Procedure esecutive e antiriciclaggio fra*

nel senso di ritenere il delegato tenuto agli obblighi "di adeguata verifica" con onere di effettuare segnalazioni (in via riservata) delle operazioni anomale e sospette[134] ed anche istruzioni su come effettuare il controllo[135];
– in caso di mancanza di dichiarazione nei termini previsti per il saldo del prezzo, occorre tempestivamente rimettere il fascicolo al Giudice per i provvedimenti conseguenti.

---

novità normative (c.d. correttivo alla riforma Cartabia) e problematiche ancora aperte, Studio CNN 7_2025/PC_1-2025/B, in *CNN Notizie* n. 69 del 10 aprile 2025; già E. FABIANI – M. NASTRI, *Procedure esecutive e antiriciclaggio dopo la riforma Cartabia (approvato dalla Commissione Studi Processuali il 6 novembre 2023 e dalla Commissione Antiriciclaggio il 19 gennaio 2024)*, Studio CNN 70-2023/PC_2-2023/B, in *CNN Notizie* n. 13 del 23 gennaio 2024; in precedenza E. FABIANI – M. NASTRI, Studio CNN 45/2020/E_ 3-2020/B, *Vendita forzata e normativa antiriciclaggio*, in *Studi e materiali***,** 2020, 261.

[134] Tribunale di Roma, Istruzioni e specifiche per il professionista delegato febbraio 2025 (pubblicate sul sito del Tribunale *www.tribunale.roma.it*) si legge: «per le procedure "Cartabia" e "vendita diretta" il professionista verificherà l'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c. ed, esaminato il contenuto della la relativa dichiarazione scritta trasmessagli dall'aggiudicatario nel termine per il saldo prezzo svolgerà, quale soggetto obbligato, l'adeguata verifica prevista dal decreto legislativo n. 231/2007 ("Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione"). Operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al Giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario *ex* art. 585, comma 4 c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali – il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio – sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso al portale INFOSTAT-UIF, dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il Giudice)».

[135] Roma, *Istruzioni e specifiche per il professionista delegato febbraio 2025*, (pubblicate sul sito del Tribunale *www.tribunale.roma.it*): «Come mero supporto ai nuovi compiti incombenti sui professionisti delegati, i gestori delle vendite telematiche, su richiesta del Tribunale, hanno predisposto sui rispettivi portali la possibilità di utilizzare un software volto alla ricerca – tramite banche dati, notizie sul web, testate giornalistiche nazionali e internazionali etc. – di potenziali indici di operazione sospetta. L'utilizzo del software messo a disposizione non è obbligatorio ed è soggetto a limitazioni connesse all peculiarità della procedura esecutiva (ad es. la verifica potrà essere effettuata per una sola volta solo dopo il pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario e sarà limitata ai nominativi dei soggetti rilevanti ai fini delle verifiche antiriclaggio in relazione alla singola vendita). All'esito della ricerca il sistema rilascerà un report per ogni nominativo che – in nessun caso – dovrà essere depositato nel fascicolo della procedura o reso noto a terzi. I gestori forniranno nel dettaglio le informazioni connesse all'utilizzo dei programmi messi a disposizione. Si ricorda che l'accesso a sistemi informatici e banche dati personali al di fuori delle esigenze legate alle verifiche imposte dalla normativa antiriciclaggio integra illecito penale».

Quasi tutte le ordinanze prevedono il deposito della documentazione antiriciclaggio al più tardi al momento del versamento del saldo del prezzo[136] in un caso una prima dichiarazione antiriciclaggio è prevista come allegato all'offerta irrevocabile di acquisto a pena di inammissibilità con la possibilità di suo aggiornamento o rettifica fino al momento del saldo del prezzo[137].

14. Ulteriori dichiarazioni e documenti richiesti in ordinanza di delega o necessari per la definizione del regime fiscale dell'atto

14.1. La dichiarazione e la documentazione da parte dell'aggiudicatario del proprio regime patrimoniale (in particolare l'esclusione dalla comunione)

Ai fini della corretta intestazione dei beni è necessario reperire la documentazione inerente lo stato civile dell'aggiudicatario.

Quando si renda aggiudicatario soggetto coniugato, deve essere richiesto anche l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio da cui risulti l'eventuale scelta per il regime della separazione dei beni.
Nel caso di comunione legale dei beni tra i coniugi[138], occorre raccogliere le generalità e il codice fiscale di entrambi (molte ordinanze di delega prevedono anche l'allegazione del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, oltre che l'indicazione delle relative generalità, già con l'offerta irrevocabile di acquisto)[139], tenendo presente che qualora siano richieste agevolazioni fiscali, i relativi requisiti vanno verificati per ciascun coniuge.

[136] Ordinanza di Milano «ad acquisire, nel termine fissato per il versamento del prezzo, la dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c.».
[137] Ordinanza di Roma.
[138] Analoghe considerazioni ed istruzioni valgono per il caso di soggetto unito civilmente in comunione dei beni o con convivenza registrata e scelta del regime della comunione (testualmente ordinanza di Milano: «In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale»).
[139] Ma non sembra trattarsi di documentazione richiesta a pena di inammissibilità e che può essere fornita in un momento successivo. In tal senso l'ordinanza di Milano ove si legge che: «Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo)». Lo stesso dicasi per ordinanza di Pisa.

Nel caso di acquisto effettuato da un coniuge con esclusione dell'altro:
– in alcuni distretti è richiesto che la richiesta di esclusione sia prevista fin dall'offerta irrevocabile di acquisto[140] e che la dichiarazione *ex* art. 179 c.c. da parte del coniuge escluso sia redatta in forma autentica[141] o in forma semplice con allegazione del documento di identità del soggetto escluso[142];
– in altri è ammessa la relativa istanza e produzione della predetta dichiarazione anche successivamente all'aggiudicazione entro il termine del saldo del prezzo[143].

14.2. Le dichiarazioni relative alla richiesta di agevolazioni fiscali

Si tratta di tutte le dichiarazioni che andranno allegate al decreto di trasferimento in sede di registrazione dell'atto: oltre alla eventuale fattura da parte dell'esecutato (o autofattura dell'aggiudicatario o fattura in nome e per conto dell'esecutato da parte del professionista delegato), la richiesta di agevolazione prima casa, quella del prezzo valore, quella della piccola proprietà contadina ecc.

[140] In tal senso l'indicazione delle ordinanze di Milano, Genova, Pisa.

[141] Ordinanza Milano: a proposito dei documenti da allegare all'offerta: «Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale». L'ordinanza di Pisa parla di copia della convenzione di separazione dei beni.

[142] Ordinanza Genova: «Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il relativo documento di identità e il codice fiscale; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale occorre che il coniuge tramite l'offerente presenti la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. unitamente alla copia del proprio documento di identità e codice fiscale». Il Vademecum di Torino parla di dichiarazioni rese a verbale o con atto ricevuto dal cancelliere o dal professionista delegato. Si rinvia anche a E. FABIANI – A. RUOTOLO, *Espropriazione forzata (delegata a notaio) e dichiarazioni in ordine alla natura personale dell'acquisto di cui all'articolo 179 c.c.*, Studio CNN 4745/2004–C, in *Studi e materiali*, suppl., 2005, 2, *Espropriazione forzata e divisione giudiziale*, cit., 198 ss., nel quale si conclude che la dichiarazione di esclusione dalla comunione da parte del coniuge acquirente e quella analoga da parte del coniuge non acquirente devono entrambe quanto meno essere rilasciate e depositate in cancelleria o presso il delegato sempre prima del decreto di trasferimento (anche in forma di semplice scrittura privata) e riportate in decreto di trasferimento per essere oggetto di trascrizione ai sensi dell'art. 2647 c.c.

[143] Ordinanza di Pisa, a proposito del decreto di trasferimento e della possibilità di depositare copia della convenzione di separazione: «La bozza dovrà altresì indicare lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia (ove l'aggiudicatario sia coniugato) dichiarato dall'aggiudicatario persona fisica; qualora l'aggiudicatario persona fisica che non acquisti nell'esercizio di attività imprenditoriale o professionale sia coniugato in comunione dei beni, l'acquisto ricadrà nella

Tale documentazione è sempre richiesta e deve essere depositata prima del versamento spese ai fini della loro quantificazione, ma nulla osta alla loro produzione successiva purché in tempo utile alla registrazione secondo l'opinione prevalente[144].

14.3. La dichiarazione di esonero al custode dalla liberazione dei beni

Va innanzi tutto segnalato che, per le procedure c.d. ante Cartabia (ante 28 febbraio 2023), la formulazione dell'art. 560 c.p.c. lasciava intendere che, in caso di bene abitato del debitore e dalla sua famiglia[145], occorresse sempre l'istanza dell'aggiudicatario per l'emissione dell'ordine di liberazione, fermo restando che non si potesse «mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586»[146], invece, per le procedure successive al 28 febbraio 2023, a seguito della nuova formulazione dell'art. 560, comma 9, c.p.c., non è più richiesta l'istanza dell'aggiudicatario e l'ordine di liberazione deve essere emesso in via fisiologica, contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento e salvo espresso esonero.

La eventuale dichiarazione di esonero da parte dell'aggiudicatario dovrebbe astrattamente essere rivolta al custode e da lui raccolta[147], ma in alcune ordinanze

comunione, a meno che l'aggiudicatario non fornisca, non oltre il momento del pagamento del saldo prezzo, copia della convenzione di separazione dei beni».

[144] D. BARONE, *Il regime fiscale del decreto di trasferimento dell'immobile pignorato*, cap. XXX, in AA.VV., *Espropriazione Forzata Immobiliare e attività notarile*, cit.

[145] Salvo circostanze particolari.

[146] Ragione per cui molte ordinanze chiedevano il deposito dell'istanza unitamente o contestualmente al deposito della minuta del decreto di trasferimento

[147] Questa sembra essere l'opinione di ordinanza di Roma: «a) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, comma 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario».

è previsto che sia onerato di raccogliere tale dichiarazione il professionista in occasione del saldo del prezzo[148].

Per un miglior coordinamento tra decreto di trasferimento e ordine di liberazione molte ordinanze, anche dopo la riforma Cartabia (che sembra avere chiarito che l'ordine di liberazione anche quando contestuale al decreto di trasferimento è un provvedimento da esso distinto) suggeriscono che il delegato si coordini sempre con il custode[149] e in alcuni casi viene richiesto che il delegato comunichi al custode l'avvenuto saldo del prezzo[150].

14.4. Altra documentazione o attività richiesta nelle varie ordinanze di delega

Vi sono poi ordinanze che prevedono istruzioni in merito ai documenti che il delegato deve raccogliere e richiedere all'aggiudicatario unitamente al saldo del prezzo, ad esempio:
– gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta[151],

– gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento[152],
– quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti essere stato attribuito prima, anche il codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo[153],

---

[148] Ordinanza di Milano ne fa un onere del delegato «ad acquisire eventuale dichiarazione dell'aggiudicatario di esonero del custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560, ultimo comma, c.p.c. e ove i due ausiliari non coincidano, il delegato trasmetterà il documento di cui al punto precedente al custode».
[149] Nell'ordinanza di Bologna si legge che: «Nei casi di cui all'art. 560 comma n 3. – immobile occupato dal debitore e dai familiari con lui conviventi – il provvedimento di rilascio verrà emesso contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento ed attuato – salvo espresso esonero *ex* art. 560, comma 10 c.p.c. – entro 120 giorni dalla data di emissione, (comprensivi del termine di giorni 30 di cui all'art. 560, comma 10 c.p.c.). Il custode è onerato, pertanto, al deposito della minuta dell'ordine di liberazione entro 7 giorni dalla comunicazione di avvenuto saldo prezzo, da depositare nel fascicolo telematico sia in formato pdf sia in formato word».
[150] Sembrerebbe ordinanza di Bologna.
[151] Ordinanza di Milano.
[152] Ordinanza di Milano.
[153] Ordinanza di Milano.

– anche le visure ipocatastali aggiornate[154] o il Certificato di destinazione urbanistica aggiornato[155].

Si tratta solitamente di documentazione propedeutica al completamento dell'istruttoria in vista dell'emissione del decreto di trasferimento, il cui deposito è solitamente accettato anche se tardivo rispetto al termine del saldo del prezzo.

15. La comunicazione dell'avvenuto saldo del prezzo

Può essere, inoltre, opportuna (quando anche non richiesta dall'ordinanza di delega) una comunicazione dell'avvenuto saldo del prezzo da parte del delegato:
– all'ufficio giudiziario, mediante deposito nel fascicolo informatico di relativa attestazione/comunicazione,
– al custode, ai fini dell'assolvimento degli eventuali obblighi di liberazione (e, in particolare, del successivo deposito della minuta del relativo ordine, quando il bene sia abitato dal debitore e dalla sua famiglia)[156]
e, laddove si debba anche procedere alla distribuzione del ricavato dalla vendita[157]:
– ai creditori (procedente e intervenuti) per la predisposizione da parte loro delle note di precisazione dei crediti e delle spese,
– agli ausiliari per la liquidazione dei loro compensi[158].

[154] Ordinanza di Roma: «a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura, richiedendogli la produzione di visure ipocatastali aggiornate»
[155] *Istruzioni ai delegati* del Tribunale di Roma. Anche ordinanza di Napoli: «entro trenta (30) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario».
[156] Ordine che dovrebbe essere depositato prima o contestualmente alla minuta del decreto di trasferimento per consentire al Giudice l'emissione contestuale di due provvedimenti distinti.
[157] In quanto sia stato delegato un unico lotto o si tratti del versamento del prezzo dell'ultimo tra più lotti aggiudicati o sia stata disposta la redazione di un progetto di distribuzione parziale
[158] Tenuto conto anche delle disposizioni che li parametrano al prezzo finale di aggiudicazione come l'art. 161 disp. att. c.p.c. per l'esperto stimatore e il d.m. n. 80 del 2009 per il custode..

16. Il mancato versamento del prezzo e/o il mancato rilascio della dichiarazione *ex* art. 585, comma 4, c.p.c.

Ai sensi dell'art. 591-*bis*, comma 7, c.p.c.: «Se il prezzo non è stato versato nel termine, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al Giudice, trasmettendogli il fascicolo».

La disposizione, che nella sua formulazione è presente nell'articolo dalla sua introduzione con la l. n. 302 del 1998, spiega che è onere del professionista delegato avvisare quanto prima il Giudice del mancato versamento del prezzo (e oggi anche del mancato rilascio in termini della dichiarazione *ex* art. 585, comma 4, c.p.c.)[159], nel presupposto pacifico e testuale che tutti i provvedimenti conseguenti e previsti da codice spettino esclusivamente al Giudice.

L'articolata disciplina del mancato saldo del prezzo (oggi arricchita dall'equiparazione al mancato versamento del saldo del prezzo del mancato rilascio della dichiarazione c.d. antiriciclaggio, prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c.) prevede che:

– essendo il termine fissato (per il saldo del prezzo e per il rilascio della dichiarazione contenente le informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. n. 231 del 2007) perentorio e non prorogabile[160], il suo inutile decorso costituisce inadempienza dell'aggiudicatario;
– quanto al mancato o insufficiente versamento delle spese di trasferimento,

[159] Tribunale di Roma, *Istruzioni e specifiche per il professionista delegato febbraio 2025*, si legge: «La modifica è particolarmente importante al fine di contrastare il ricorso alle aste giudiziarie quale strumento per il riciclaggio dei proventi di attività criminose, anche considerato che l'articolo 585 pone i due adempimenti (versamento del prezzo e dichiarazione "antiriciclaggio") sullo stesso piano, e quindi non sarebbe coerente con il sistema sanzionare l'omissione del primo ma non anche del secondo. La modifica si pone quindi nel solco degli interventi di razionalizzazione del processo civile contemplati dall'articolo 1, comma 1 della legge n. 206 del 2021 e della volontà del legislatore delegante di prevenire gli illeciti commessi nell'ambito delle aste, quale risulta dai principi direttivi di cui all'articolo 1, comma 12, lettere p) e q) della stessa legge delega, con i quali si prevede che gli obblighi previsti dal decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, a carico del cliente debbano applicarsi anche agli aggiudicatari, che il Giudice dell'esecuzione non possa emettere il decreto di trasferimento qualora tali obblighi non siano stati rispettati, e che sia istituita una banca dati nazionale delle aste giudiziarie proprio allo scopo di ostacolare le attività criminose».

[160] L'eventuale provvedimento di proroga viene considerato impugnabile *ex* art. 617 c.p.c. per violazione della parità di trattamento tra gli interessati all'acquisto. V. Cass., sez. III, 10 dicembre 2019, n. 32136.

solo se espressamente prevista in ordinanza di delega l'imputazione delle somme depositate dall'aggiudicatario prima a copertura delle spese e poi del saldo del prezzo, sarà possibile l'applicazione degli art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c. Diversamente non sarà possibile tale imputazione, ma il Giudice potrà prendere gli opportuni provvedimenti, fino all'eventuale revoca del decreto di trasferimento;
– il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto, ma nella prassi si fissa una nuova vendita senza incanto (art. 587, comma 1, c.p.c.);
– per il nuovo incanto si procede a norma degli articoli 576 e seguenti, ma nella prassi si procede a norma degli articoli 570 ss. (art. 587, comma 2, c.p.c.);
– se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (art. 587, comma 2, c.p.c.);
– il decreto col quale il Giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario a norma dell'articolo 587 del codice è comunicato dal cancelliere al creditore che ha chiesto la vendita e all'aggiudicatario (art. 176 disp. att. c.p.c.)[161];
– l'aggiudicatario inadempiente è condannato, con decreto del Giudice dell'esecuzione, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita (art. 177, comma 1, disp. att. c.p.c.);
– il decreto del Giudice costituisce titolo esecutivo a favore dei creditori ai quali nella distribuzione della somma ricavata è stato attribuito il credito da esso portato (art. 177, comma 2, disp. att. c.p.c.);
– la disciplina si applica anche nel caso di pagamento rateale (art. 574, ultimo comma, c.p.c.).

Nonostante l'articolato dell'art. 587 continua a riferirsi all'incanto, nella

[161] Impugnabile dall'aggiudicatario *ex* art. 617 c.p.c. nei venti giorni dalla sua conoscenza. L'art. 176 disp. att. c.p.c. prosegue al secondo comma disponendo che «con lo stesso decreto il Giudice dell'esecuzione fissa un'udienza per l'audizione delle parti a norma dell'articolo 569 del codice». Nella prassi il Giudice rimette al professionista per la prosecuzione delle operazioni di vendita senza alcuna udienza. Nel caso dell'ordinanza di Roma, il professionista è autorizzato a proseguire fissando la nuova vendita senza neppure attendere la dichiarazione di decadenza: «a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita». In senso analogo ordinanza di Pisa.

prassi di molti Tribunali si ritiene oggi[162] pacificamente che la disposizione sia applicabile alla vendita senza incanto e che anche la rifissazione della vendita possa essere effettuata con la modalità senza incanto.

In molti Tribunali sono stati adottati modelli di provvedimenti di decadenza dell'aggiudicatario e confisca della cauzione a titolo di multa[163] (che lo stesso professionista predispone in bozza e deposita unitamente alla rimessione al Giudice per i provvedimenti conseguenti).
In molte ordinanze di delega è anche previsto, in automatico[164] o solo in presenza di determinate circostanze quali la reiterata decadenza da parte dello stesso soggetto[165], l'aumento della cauzione per i successivi esperimenti di vendita.

Si ritiene che il prezzo cui vada fissata la nuova vendita sia quello base della precedente vendita e non quello di aggiudicazione (dimostratosi non realistico).

Nel caso in cui il prezzo, a cui venga in concreto successivamente effettuata la vendita (unito alla cauzione già confiscata), sia inferiore a quello offerto dall'aggiudicatario inadempiente decaduto, il Giudice condannerà quest'ultimo al pagamento della differenza (art. 587 c.p.c.).

Qui basti segnalare che:

---

[162] Mentre nell'immediatezza della riforma del 2005 molti Tribunali disponevano la modalità con incanto in caso di decadenza, rispettando il tenore letterale della disposizione.
[163] Ad esempio Tribunale di Roma "Decreto in danno 587" pubblicato sul sito del Tribunale. Inoltre nelle Istruzioni del Tribunale di Roma 2025 è specificato che in caso di decadenza per mancato rilascio della dichiarazione c.d. antiriciclaggio, il professionista deve anche indicare al Giudice la parte di prezzo eventualmente versato relativo alla cauzione e quella da restituire con la decadenza. Ordinanza di Pisa: «Il Delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi dovrà richiedere al Giudice l'emissione del decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto *ex* art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c., depositando bozza del provvedimento in formato editabile redatta secondo il modello che verrà pubblicato sul sito del Tribunale».
[164] Ordinanza di Napoli: «che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.».
[165] Ordinanza di Pisa: «In caso di reiterate decadenze, dovrà richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.)».

– come già detto, la disciplina della decadenza dall'aggiudicazione per mancato versamento del saldo del prezzo o mancato rilascio della dichiarazione c.d. antiriciclaggio, non si applica al caso di mancato versamento delle spese di trasferimento[166] (salvo che l'ordinanza di delega abbia espressamente previsto che i versamenti effettuati dall'aggiudicatario siano imputati prima alle spese e poi al prezzo);
– è discusso se la disciplina della decadenza dall'aggiudicazione sia applicabile al caso del creditore che abbia ottenuto l'assegnazione del bene (si propende per la tesi negativa);
– mentre la confisca della cauzione viene considerata una conseguenza automatica rispetto alla dichiarazione di decadenza per inadempimento dell'aggiudicatario[167], si discute se sia una conseguenza automatica della dichiarazione di decadenza anche il provvedimento di condanna in danno[168];
– in alcuni Tribunali con il decreto di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione si provvede anche in merito al provvedimento di condanna in danno[169];
– in altri Tribunali si provvede alla pronuncia della c.d. condanna in danno solo successivamente, in sede distributiva sulla base del progetto di graduazione e distribuzione approvato[170] (in taluni casi d'ufficio, in altri solo su istanza di parte[171], in taluni casi come automatismo, in altri solo in caso di incapienza del

[166] Tra le altre ordinanze quella di Firenze: «Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo». Fermo restando che in caso di mancato o insufficiente versamento delle spese il Giudice può provvedere fino anche a revocare il decreto di trasferimento.
[167] Cass., sez. III, ord., 12 ottobre 2023, n. 28461: «In tema di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare, al mancato deposito del prezzo di vendita nel termine stabilito consegue in via automatica la perdita della cauzione a titolo di multa, non avendo il Giudice alcuna discrezionalità nella pronunzia».
[168] In tal senso sembrerebbe Cass., sez. III, 07 giugno 2024, n. 15985, ma solo per affermare che non occorre dare alcuna avvertenza in avviso di vendita di ciò che è previsto per legge.
[169] Che risulterà necessariamente indeterminato nella quantificazione della somma e dei soggetti beneficiari e che dovrà essere comunque integrato in sede di distribuzione.
[170] Sul punto si veda il paragrafo dedicato nel capitolo XIII.
[171] Ordinanza di Verona: «nel caso in cui nel corso della fase liquidatoria sia stata pronunciata decadenza dall'aggiudicazione, su richiesta del creditore avente titolo sulla base del piano di graduazione dei crediti, il professionista delegato, nel progetto di distribuzione, attribuisce il credito portato dal decreto di condanna di pagamento della differenza tra il maggior prezzo offerto dall'aggiudicatario decaduto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita e predispone la minuta del decreto di condanna con indicazione nominativa del creditore o dei creditori nel cui favore è pronunciato e la quantificazione esatta della somma a carico dell'aggiudicatario decaduto (v. art. 177 disp. att. c.p.c.)».

ricavato dalla vendita rispetto a tutti i creditori intervenuti[172]).

Ribadito che si tratta di provvedimenti di competenza esclusiva del Giudice, il professionista delegato, che non abbia precise istruzioni cui conformarsi, deve sempre chiarire con il proprio Giudice delegante, quanto meno, la modalità con cui deve essere rifissata la vendita (se con o senza incanto) e se debba eventualmente attivarsi, quando e in quali casi, per la pronuncia della condanna in danno dell'aggiudicatario decaduto.

[172] Istruzioni del Tribunale di Roma, ordinanza di Pisa.

CAPITOLO XI

Il decreto di trasferimento. Gli adempimenti preliminari e successivi

(artt. 585, 586 e 591-*bis*, commi 3 n. 11, 8 e 10 c.p.c.; art. 13, comma 1-*bis*, TUR; art. 6, comma 2 del d.lgs. n. 347 del 1990)

Sommario: 1. Premessa e disciplina di riferimento. – 2. Gli adempimenti preliminari alla redazione della bozza/minuta del decreto di trasferimento. – 3. Il controllo dei presupposti per l'emissione del decreto di trasferimento. – 3.1. La verifica del mancato esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 9 del d.lgs. n. 122 del 2005. – 3.2. La verifica del mancato esercizio della prelazione di cui agli artt. 59, 60 e 61 d.lgs. n. 42 del 2004, quando prevista prima del decreto di trasferimento. – 4. L'individuazione del contenuto minimo del decreto di trasferimento. – 4.1. L'oggetto del trasferimento e l'attualità dei dati catastali. – 4.2. I dati identificativi dell'alienante e dell'acquirente e la verifica dello stato civile dell'acquirente. – 4.3. La menzione dell'accordo di assunzione autorizzata del debito *ex* art. 508 e 585, comma 2 c.p.c. e quella dell'atto di finanziamento ipotecario *ex* art. 585, comma 3, c.p.c. – 4.4. L'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie e l'individuazione delle formalità da cancellare. – 4.5. Gli ulteriori contenuti del decreto di trasferimento. – 5. Controlli e acquisizione di documenti. – 5.1. L'acquisizione dell'originale o della copia conforme del CDU da allegare al decreto. – 5.2. La verifica dello scorporo dei valori. – 5.3. L'acquisizione della documentazione relativa alla tassazione del trasferimento. – 6. Il deposito della minuta del decreto di trasferimento e dei relativi allegati nel fascicolo telematico. – 7. Gli adempimenti successivi all'emissione del decreto di cui all'art. 591-*bis*, comma 3 n. 11, c.p.c. – 7.1. La registrazione del decreto di trasferimento. – 7.2. L'estrazione delle copie autentiche del decreto di trasferimento. – 7.3. La trascrizione e la voltura del decreto di trasferimento. – 7.4. La cancellazione delle formalità ordinate dal decreto di trasferimento. – 7.5. Le comunicazioni del decreto ai sensi del n. 11 del terzo comma dell'art. 591-*bis* c.p.c. – 8. La comunicazione del decreto di trasferimento a parte esecutata e alle altre parti, agli ausiliari e all'acquirente. – 9. Il rendiconto delle somme depositate dall'aggiudicatario.

1. Premessa e disciplina di riferimento

Il decreto di trasferimento è l'atto processuale, conclusivo della fase di liquidazione, a cui tutti gli atti della relativa sequenza procedimentale sono preordinati.

Partecipa alla doppia natura di atto processuale e di atto con effetti sostanziali al di fuori del processo.

Sotto il primo aspetto vengono in considerazione le norme processuali sia quanto alla regolarità dell'iter che porta alla sua emissione, che agli eventuali vizi di nullità che lo possano inficiare che ai mezzi di sua impugnazione e alla sua conseguente stabilità.

Sotto il secondo aspetto, se è vero che, al pari di una vendita negoziale, esso trasferisce diritti in via derivativa, va precisato che vi è un'apposita disciplina, espressa e distinta, da quella negoziale:
– in merito alla garanzia per vizi e a quella per evizione (2921 e 2922 c.c.)[1],
– per stabilire l'opponibilità all'acquirente di diritti che i terzi vantino sui beni (2919 c.c.),
– per escludere alcune nullità previste per gli atti negoziali in ambito urbanistico (artt. 40 l. n. 47 del 1985 e 46 d.P.R. n. 380 del 2001),
– per regolarne i tempi di registrazione e trascrizione (artt.10, 13, 15 e 54 d.P.R. n. 131 del 1986 e art. art. 6, comma 2 d.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347),
– per purgare il bene da alcune formalità gravanti (art. 586 c.p.c. e 2878, n. 7 c.c.).

Occorre, invece, far uso dell'interpretazione sistematica laddove non vi siano

[1] Nella vendita forzata è normativamente esclusa la garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c., ma l'orientamento consolidato riconosce, invece, la possibilità di far valere il diverso caso di *aliud pro alio*. Cass., sez. III, ord., 24 gennaio 2023, n. 2064: «"*aliud pro alio*" che è configurabile sia quando la cosa appartenga ad un genere del tutto diverso da quello indicato nella ordinanza di vendita, ovvero manchi delle particolari qualità necessarie per assolvere alla sua naturale funzione economico-sociale, sia quando risulti del tutto compromessa la destinazione della cosa all'uso che, preso in considerazione nell'ordinanza di vendita, abbia costituito elemento determinante per l'offerta di acquisto». Cass., sez. III, 02 aprile 2014, n. 7708: «Nella vendita forzata l'aggiudicatario del bene pignorato, in quanto parte del processo di esecuzione, ha l'onere di far valere l'ipotesi di "*aliud pro alio*" con il solo rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi, che va esperita – nel limite temporale massimo dell'esaurimento della fase satisfattiva dell'espropriazione, costituito dalla definitiva approvazione del progetto di distribuzione – comunque entro il termine perentorio di venti giorni dalla legale conoscenza dell'atto viziato, ovvero dal momento in cui la conoscenza del vizio si è conseguita o sarebbe stata conseguibile secondo una diligenza ordinaria». Ma in precedenza Cass., 14 ottobre 2010, n. 21249 (nel quale il fallimento aveva venduto a mezzo di decreto di trasferimento un terreno come edificabile, mentre lo stesso era già edificato) che, dopo aver fatto altri esempi e citato precedenti, spiega perché in determinati casi non si rientri nell'esonero della garanzia per vizi e l'errore rilevi anche quando sia dell'ufficio giudiziario e non dell'acquirente. La pronuncia è nel senso di riconoscere al debitore/ufficio giudiziario (in questo caso al curatore) l'azione di *aliud pro alio* solo all'interno e coi rimedi del procedimento (art. 617) e mai all'esterno con azione di nullità (invece esperibile in taluni casi dal solo acquirente). Anche Cass., 11 ottobre 2013, n. 23140 sembra distinguere quanto ai tempi di rilievo della nullità se l'azione sia proposta dal debitore rispetto al terzo acquirente.

norme espresse in relazione all'applicabilità o meno alla vendita forzata della disciplina positiva sulla vendita negoziale (pensiamo alle norme in tema di conformità catastale, di dotazione di attestato prestazione energetica, ecc.), ricorrendo alla categoria dell'atto c.d. coattivo e indagando, di volta in volta, la prevalenza di un interesse pubblico sull'altro o il corretto loro bilanciamento (interesse al corretto sfruttamento del territorio o alla riduzione del disagio sociale legato alla casa di abitazione e interesse alla certezza nella circolazione dei beni, alla tutela del credito, all'economia ed efficienza del processo, all'affidamento del mercato nelle vendite giudiziarie, ecc.).

Quanto al decreto di trasferimento come atto processuale e, per quel che qui interessa, basti ricordare che:
– è sempre atto del Giudice, impugnabile con lo strumento tipico della contestazione degli atti esecutivi. Dispone l'art. 591-*bis* al suo decimo comma[2], che: «I provvedimenti di cui all'articolo 586 restano riservati al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di delega al professionista delle operazioni di vendita» e al suo ottavo comma, ultimo periodo che: «Contro il decreto previsto nel presente comma è proponibile l'opposizione di cui all'articolo 617»;
– quando la vendita sia stata delegata ad un professionista, una volta versato il saldo del prezzo e (oggi) verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'articolo 585, comma 4, c.p.c. (c.d. dichiarazione antiriciclaggio), il delegato deve redigere la bozza (minuta) del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 591-*bis*, comma 8, c.p.c. e la deve trasmettere senza indugio unitamente al fascicolo (dell'attività svolta) al Giudice dell'esecuzione, il quale, previo controllo della legalità dell'iter e dell'operato del proprio ausiliario, ne assume la paternità, se non ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, e pronuncia il decreto di trasferimento (artt. 586, comma 1, e 591-*bis*, comma 10, c.p.c.);
– sul potere del Giudice di sospendere la vendita *ex* art. 586, comma 1[3], c.p.c. quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, la suprema Corte[4] ha, ormai con orientamento consolidato, chiarito che non si tratta di una norma volta ad evitare alla parte esecutata il mero pregiudizio economico derivante da un prezzo esiguo rispetto all'effettivo valore di mercato dei beni

[2] Fin dall'origine dell'articolo ad evitare eventuali equivoci sul punto.
[3] «[...] Il Giudice dell' esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, quando il prezzo sia notevolmente inferiore a quello giusto».
[4] Cass. 10 giugno 2020, n. 11116 ed ivi i precedenti citati.

posti in vendita (in quanto la vendita a prezzo ribassato è prevista dal sistema secondo un *iter* trasparente e competitivo per cui il danno eventualmente subito in esito ad un procedimento legale e regolare è da considerarsi *secundum ius*), ma quello causato da interferenze (i c.d. elementi perturbatori della correttezza della procedura) che abbiano determinato la non legalità del procedimento stesso ovvero:

- fatti nuovi sopravvenuti[5]. In tali casi la sospensione è anche d'ufficio;
- fatti anteriori non conosciuti o non conoscibili o conosciuti da una sola parte[6], su istanza di parte;
- interferenze di natura criminale che abbiano influenzato il procedimento ivi compresa la stima stessa. In tali casi la sospensione è d'ufficio;
- che il prezzo fissato nella stima sia frutto di dolo scoperto dopo l'aggiudicazione[7];

– una recente sentenza della Cassazione a sezioni unite (n. 28387/2020) ha, inoltre, affermato l'intrinseca e fisiologica definitività (qualità indipendente dalla sua possibile opponibilità e tipica di tutti gli atti del processo esecutivo)[8]

[5] Restando alle parti il potere di sollevare la questione anche impugnando il decreto di trasferimento *ex* art. 617 c.p.c.

[6] In tale specifico caso si ritiene che il Giudice possa sospendere la vendita per prezzo esiguo, ma solo se le parti, che ne abbiano interesse e non li avessero conosciuti prima, li deducano e facciano istanza.

[7] Si tratta evidentemente di una disposizione di chiusura che dovrebbe consentire al Giudice di arginare tutti i casi non classificabili e non prevedibili a priori di perturbazione delle vendite Il rilievo del Giudice dovrebbe portare alla revoca della precedente aggiudicazione e alla fissazione di una nuova vendita a condizioni diverse.

[8] Si legge: «47. Pertanto, tutti gli atti ed i provvedimenti del Giudice dell'esecuzione, in quanto necessariamente funzionalizzati all'ordinato sviluppo della sequenza procedimentale in cui si inseriscono, producono di per sé soli gli effetti loro propri e la stessa progressione del processo, non appena venuti a giuridica esistenza, tanto da potersi qualificare come intrinsecamente definitivi in forza della loro solo pronuncia (od eventuale deposito in cancelleria, se separato). 48. Il concetto di definitività in dipendenza dell'esaurimento dei gradi ordinari di impugnazione, invece, è alieno dal processo di esecuzione, in quanto connaturato al giudizio di cognizione, strutturato su fasi o gradi successivi aventi tutti il medesimo oggetto e cioè la questione controversa, la cui soluzione diviene appunto definitiva quando non è più possibile rimetterla in discussione e, in particolare, non è più dato contestare il contenuto delle decisioni già intervenute. 49. Una tale intrinseca definitività degli atti del processo esecutivo non è inficiata dalla previsione di un sistema di rimedi, assistiti da rigorosi termini decadenziali, né dalla normale revocabilità – salvo espressa contraria previsione – di tutte le ordinanze ed i decreti del Giudice dell'esecuzione: tanto è reso evidente dal carattere tassativo della previsione del potere del Giudice dell'esecuzione di sospendere il corso della procedura (solo impregiudicati gli effetti di eventuali sospensioni esterne) e dalla conseguente connotazione di indefettibilità della sua prosecuzione, finché non sia in modo espresso adottato uno specifico provvedimento che la impedisca pur solo in via temporanea».

del decreto di trasferimento ovvero l'immediata e definitiva idoneità a produrre gli effetti che gli sono propri: quello traslativo[9] dei beni pignorati e oggetto della vendita, quello purgativo di alcune formalità pregiudizievoli gravanti i beni oggetto di trasferimento e quello esecutivo in virtù della sua qualità di titolo idoneo all'azione di rilascio *ex* art. 605 ss. c.p.c.

Quanto al decreto di trasferimento come atto sostanziale:
– per opinione che oggi può considerarsi consolidata e pacifica, l'effetto traslativo è di natura derivativa[10] (art. 2919 c.c.) e si produce con il decreto di trasferimento;
– la vendita forzata gode di una disciplina speciale rispetto a quella negoziale che è in parte espressamente prevista nel codice civile (artt. 2919 - 2929 c.c. in particolare in tema di evizione, garanzia per vizi ed opponibilità all'acquirente dei diritti gravanti i beni) o in disposizioni speciali (art. 8 della l. n. 590 del 1965 che esclude la prelazione agraria in vendita forzata; art. 9 del d.lgs. n. 122 del 2005 sulla prelazione in vendita forzata dell'acquirente dell'immobile da costruire; art. 59 del d.lgs. n. 42 del 2004 sulla prelazione dello Stato sui beni culturali; artt. 40 l. n. 47 del 1985 e 46 d.P.R. n. 380 del 2001 sull'esclusione della disciplina di talune nullità previste per gli atti negoziali), in parte è ricavata in via interpretativa dalla sua natura coattiva e dagli interessi ad essa sottesi (ad esempio in relazione alla disciplina sulla conformità urbanistica, ecc.).

Le norme processuali di riferimento dell'operato del delegato sono:
– l'art. 591-*bis* c.p.c., il cui ottavo comma (letto in coordinamento col decimo) definisce quella da lui redatta come una semplice minuta (o bozza) del decreto di trasferimento;

---

[9] La nuova formulazione del primo comma dell'art. 586 vigente dal 12 luglio 1991, con la previsione del potere del Giudice di sospendere la vendita in presenza di determinate condizioni, come noto, fu dettata da esigenze di contrasto all'attività mafiosa (o genericamente criminale) che poteva condizionare il buon esito delle esecuzioni forzate. Se prima di questa modifica normativa si poteva forse discutere del momento in cui si verificasse l'effetto traslativo della vendita forzata (se con l'aggiudicazione o con il decreto di trasferimento) e se, comunque, vi fosse fin dall'aggiudicazione un diritto al trasferimento del bene pignorato, dopo di essa il dibattitto si è sopito a favore della tesi secondo cui l'effetto traslativo si produce solo con il decreto di trasferimento.

[10] Cass., 2 settembre 2022, n. 25926 in un caso in cui il creditore procedente era anche attore vittorioso in una causa di nullità della vendita proposta nei confronti di parte esecutata e in cui la domanda di nullità era stata trascritta prima dello stesso pignoramento. La Suprema Corte ha ritenuto che ferma l'opponibilità all'aggiudicatario della sentenza di nullità dell'atto di provenienza, allo stesso potessero spettare le azioni previste dalla legge in caso di evizione.

– sempre l'art. 591-*bis*, comma 8, laddove precisa che «Al decreto, se previsto dalla legge, deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale [...]»;
– l'art. 586 c.p.c., che disciplina la pronuncia del decreto di trasferimento da parte del Giudice e ne indica le qualità e il contenuto ordinario;
– gli artt. 585 e 508 c.p.c., che ne prescrivono il contenuto in riferimento a un particolare caso di saldo del prezzo;
– l'art. 591-*bis*, comma 3 n. 11, che descrive gli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento e rimessi al professionista delegato (esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie ordinate nel decreto di trasferimento).

2. Gli adempimenti preliminari alla redazione della bozza/minuta del decreto di trasferimento

Il professionista delegato, avvenuto il versamento del prezzo (e delle spese) e acquisita la dichiarazione scritta «resa (dall'aggiudicatario) nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci», relativa alle «informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231», provvede a una serie di adempimenti preliminari alla redazione della bozza/minuta del decreto di trasferimento che, ai sensi di legge, deve trasmettere al Giudice unitamente al fascicolo "senza indugio".

Molte ordinanze di delega prevedono anche la fissazione di un termine al delegato (decorrente dal versamento del saldo del prezzo) per questo deposito (solitamente da 30 a 60 gg.)[11].
Inoltre, in alcuni Tribunali, nella medesima ordinanza di delega (o in apposite istruzioni pubblicate sul sito del relativo Tribunale o circolarizzate informalmente ai delegati) vengono date dettagliate indicazioni sia sui controlli da effettuare nella predisposizione della minuta che sul suo formato che sui documenti da

[11] 30 giorni dal versamento del prezzo secondo l'ordinanza di Verona e di Napoli, 45 giorni dal versamento del prezzo secondo l'ordinanza di Pisa, 60 giorni dal versamento del prezzo secondo l'ordinanza di Bologna. Mentre nessun termine espresso presso il Tribunale di Roma e quello di Torino.

depositare unitamente ad essa (ad esempio come nominarli e suddividerli)[12].

L'attività da svolgersi può così descriversi:

– controllo dei presupposti per l'emissione del decreto di trasferimento:
• del versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento;
• del rilascio della dichiarazione c.d. antiriciclaggio;
• del mancato esercizio di eventuali diritti di prelazione, ove previsti in questa fase;

– individuazione del contenuto e dei dati da inserire nel testo del decreto di trasferimento:
• la descrizione e identificazione catastale dei beni e dei diritti da trasferire;
• i dati identificativi dei soggetti e il loro stato civile e patrimoniale;
• i riferimenti ai tempi e alle modalità di versamento del prezzo, in particolare all'eventuale versamento del prezzo a mezzo di mutuo ipotecario *ex* art. 585, comma 3, c.p.c. (e alla relativa avvertenza al Conservatore), alle limitazioni del prezzo autorizzate *ex* art. 585, comma 2, c.p.c.; all'eventuale accordo con il creditore ipotecario per l'assunzione del debito autorizzata *ex* art. 508 c.p.c., all'eventuale pagamento diretto al creditore fondiario e al subentro nel mutuo fondiario *ex* art. 41 TUB, commi 4, 5 e 6;
• i riferimenti al rilascio della dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c. (a seguito delle recenti riforme);
• i dati delle formalità da cancellare ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
• le eventuali indicazioni, relative al particolare statuto dei beni (beni di edilizia residenziale pubblica o soggetti a vincolo culturale) o della vendita (quali la soggezione alla prelazione del promittente acquirente di beni immobili da costruire o a quella dei beni culturali) e/o al suo regime fiscale (l'emissione di fattura o le richieste di agevolazioni fiscali);
• gli eventuali altri dati, precisazioni o informazioni, richiesti da (o concordati con) il Giudice delegante, anche se non prescritti dalla legge (ad esempio le menzioni urbanistiche[13], i titoli di provenienza, gli eventuali riferimenti a servitù preesistenti o precisazioni, se ritenute ammissibili, a servitù destinate a

[12] Ad esempio sono state circolarizzate a Verona istruzioni sul formato da utilizzare e sugli allegati da depositare quando si proceda al deposito della minuta del decreto di trasferimento. Si vedano anche le istruzioni per il decreto, pubblicate sui relativi siti, presso il Tribunale di Genova, Milano, Roma, Torino e l'ordinanza di Savona.
[13] Ordinanza di Bologna.

costituirsi *ex* art. 1062 c.c.; i riferimenti a situazioni particolari quali la vendita del bene come libero da diritti reali minori *ex* art. 2812 c.c. o da vincoli trascritti entro l'anno dal pignoramento *ex* art. 2929-*bis* c.c. o l'indicazione della sequenza delle formalità gravanti il bene, quando idonea a documentare che la vendita è stata chiesta dal creditore munito di garanzia ipotecaria iscritta anteriormente ad altra formalità che non potrà comunque essere cancellata);

– acquisizione dei documenti da depositare unitamente alla minuta del decreto di trasferimento, ovvero:
• i documenti inerenti l'aggiudicazione, se non già depositati (l'offerta d'acquisto dell'aggiudicatario, il verbale di aggiudicazione, le eventuali dichiarazioni di nomina a favore di terzo);
• la dichiarazione c.d. "antiriciclaggio" di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c.;
• i documenti inerenti particolari modalità di versamento del prezzo quali la copia conforme dell'atto di finanziamento garantito da ipoteca *ex* art. 585, comma 2, c.p.c., l'accordo sottoscritto dalle parti per l'assunzione del debito ipotecario *ex* art. 585, comma 2, e 508 c.p.c., il pagamento diretto al fondiario, quelli relativi al subentro nel credito fondiario;
• il certificato di destinazione urbanistica quale risultante dal fascicolo processuale (o quello eventualmente aggiornato, se così previsto nell'ordinanza di delega);
• i documenti inerenti la definizione del regime fiscale del trasferimento quali la fattura, la richiesta di determinazione dell'imposta di registro sul c.d, "prezzo valore"[14], le istanze di agevolazione, la dichiarazione di scorporo dei valori (ove necessaria);
• l'ordine di liberazione (se predisposto dal custode, con cui il professionista

[14] L'art. 1, comma 497, legge n. 266 del 2005, ha previsto la determinazione dell'imposta di registro basata sul c.d. "prezzo-valore", da calcolare su una base imponibile data dalla rendita catastale dell'immobile oggetto di compravendita (opportunamente rivalutata), in contrapposizione a quello "tabellare" rappresentato dal corrispettivo pattuito tra le parti. L'esercizio di tale opzione, che può sommarsi alle agevolazioni previste per la "prima casa di abitazione", è tuttavia subordinata a determinati presupposti (la richiesta della parte acquirente l'avere ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze, per le quali non vi sono restrizioni di numero; l'essere gli acquirenti persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, professionali o artistiche). La sentenza del 15 gennaio 2014, n. 6 emessa dalla Corte Costituzionale ha dichiarato incostituzionale il mancato richiamo all'art. 44 (casi di espropriazione forzata) del d.P.R. n. 131 del 1986 nella sopra citata norma relativa al sistema del prezzo-valore. Dal 1 gennaio 2014, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014, può essere chiesta l'applicazione agevolativa del prezzo valore anche nel caso di vendita forzata.

è tenuto a coordinarsi) nel caso di abitazione del bene pignorato da parte del debitore e della di lui famiglia, quando nell'ordinanza di delega (o comunque in virtù dell'art. 560 c.p.c. nella formulazione applicabile tempo vigente) ne sia richiesto il deposito contestuale a quello della minuta del decreto di trasferimento[15].

3. Il controllo dei presupposti per l'emissione del decreto di trasferimento

Abbiamo già parlato nel precedente capitolo dei termini e delle modalità di versamento del prezzo e delle spese, della c.d dichiarazione "antiriciclaggio" e delle conseguenze per l'aggiudicatario inadempiente, nel caso di inutile decorso del termine fissato per entrambi gli adempimenti (ovvero la dichiarazione di decadenza dall'aggiudicazione, la confisca della cauzione a titolo di multa e la condanna in danno *ex* art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.).

Una volta, però, che i versamenti previsti siano stati regolarmente effettuati e la dichiarazione antiriciclaggio rilasciata in termini, il professionista (oltre che a riportarne i riferimenti nella minuta del decreto di trasferimento) è tenuto anche a predisporne la relativa documentazione da depositare unitamente alla minuta (se in quel momento non sia ancora stata depositata nel fascicolo telematico)[16].

Nel caso in cui sussistano diritti di prelazione da parte di terzi, espressamente disciplinati per la vendita forzata[17], il professionista delegato avrà anche l'onere di controllare l'avvenuta regolare notifica al terzo e l'inutile decorso del termine previsto per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione, prima di depositare la minuta del decreto di trasferimento.
Pensiamo alla fattispecie prevista dall'art. 9 del d.lgs. n. 122 del 2015, il verificarsi dei cui presupposti deve essere già stato rilevato in sede di sopralluogo dell'esperto e del custode (in quanto riguarda "immobile da costruire" consegnato all'"acquirente" e da questi adibito ad abitazione

[15] In tal senso alcune ordinanze di delega, tra cui Verona e Firenze, oltre a varie istruzioni generali.
[16] In alcuni Tribunali è altresì richiesto il deposito di cortesia in formato cartaceo (Genova). In altri è richiesto ai delegati il deposito tempestivo e anticipato della documentazione inerente l'avvenuto versamento del prezzo e rilascio della dichiarazione (Verona, provvedimento circolarizzato 2025).
[17] Mentre per le altre prelazioni (prelazione ereditaria, prelazione urbana), in mancanza di espressa disciplina, si discute ancora oggi se esse siano applicabili o meno in vendita forzata, propendendo per la negativa.

principale per sé o per un proprio parente di primo grado) e alla prelazione dei beni culturali di cui agli artt. 59, 60 e 61 del d.lgs. n. 42 del 2004, nei casi in cui il Giudice dell'esecuzione abbia prescritto che la notifica, per il decorso del termine di 60 giorni per il suo esercizio, sia effettuata dopo l'aggiudicazione, ma prima del decreto di trasferimento (in quanto diversamente si suggerisce che la comunicazione alla soprintendenza avvenga sempre dopo l'emissione del decreto di trasferimento)[18].

3.1. La verifica del mancato esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 9 del d.lgs. n. 122 del 2005

Ai sensi del secondo e terzo comma dell'articolo 9 del d.lgs. n. 122 del 2005: «ai fini dell'esercizio della prelazione, l'autorità che procede alla vendita dell'immobile provvede a dare un'immediata comunicazione all'acquirente, con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, della definitiva determinazione del prezzo entro dieci giorni dall'adozione del relativo provvedimento, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito ad esercitare la prelazione.

Il diritto di prelazione è esercitato dall'acquirente, a pena di decadenza, entro il termine di dieci giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui al comma 2 offrendo, con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario all'autorità che procede alla vendita dell'immobile, condizioni uguali a quelle comunicategli».

Il delegato, nei casi previsti dalla legge ("immobile da costruire" consegnato all' "acquirente" e da questi adibito ad abitazione principale per sé o per un proprio parente di primo grado), è tenuto (salvo diverse istruzioni ricevute dal Giudice)[19]:
– a notificare entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva, a colui che risulta titolare del diritto di prelazione dalla documentazione in atti, una comunicazione con l'invito ad esercitare la prelazione e l'indicazione di tutte le condizioni della vendita;
– a verificare, una volta decorsi 10 giorni dalla ricezione della comunicazione,

[18] In molti Tribunali, secondo la modalità che appare maggiormente conforme al tenore della norma di riferimento, la notifica è eseguita dopo il decreto di trasferimento. Ad esempio espressamente ordinanza di Firenze.
[19] Come in parte visto nel precedente capitolo X.

l'avvenuto o meno esercizio della prelazione da parte del promittente acquirente.

Se la prelazione non viene esercitata, il delegato darà atto nel decreto di trasferimento del mancato esercizio della stessa e allegherà la documentazione comprovante l'effettuata notifica[20].
Se la prelazione viene esercitata dal promittente acquirente, il delegato (previa relazione con il proprio Giudice e, se del caso, presentazione di ricorso *ex* art. 591-*ter* per risolvere eventuali difficoltà), una volta versato il prezzo negli stessi termini e con le medesime modalità di cui all'avviso di vendita da parte del terzo promittente acquirente[21], procederà alla redazione della minuta del decreto di trasferimento a suo favore e si farà autorizzare dal Giudice alla restituzione all'aggiudicatario delle somme già versate[22].

3.2. La verifica del mancato esercizio della prelazione di cui agli artt. 59, 60 e 61 d.lgs. n. 42 del 2004, quando prevista prima del decreto di trasferimento

Si ritiene che la verifica del mancato esercizio della prelazione di cui agli artt. 59 ss. del codice dei beni culturali vada effettuata successivamente al decreto di trasferimento, previa sua notifica alla Soprintendenza, in conformità alla previsione letterale dell'art. 59 che parla di atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà[23].
Non si può, però, escludere che il professionista, su disposizione del proprio Giudice[24], sia, invece, tenuto a verificare (direttamente o mediante l'attività dell'aggiudicatario) la notifica dell'aggiudicazione (non del decreto di

[20] In questo caso la dichiarazione sarà dello stesso professionista che dovrebbe avere curato la notifica o avere verificato che nella notifica effettuata sia stato indicato ed eletto come domicilio il suo studio o il proprio indirizzo PEC, cui inoltrare la comunicazione di esercizio della prelazione.
[21] In tale caso, i termini per il versamento del saldo del prezzo dovrebbero decorrere dall'esercizio della prelazione, ma si suggerisce un confronto con il proprio Giudice sul punto prima dell'inoltro di eventuali comunicazioni ulteriori al terzo.
[22] In ipotesi quelle a titolo di cauzione.
[23] In tal senso si veda anche l'opinione di A. LORENZETTO PESERICO, *L'espropriazione di un bene immobile "culturale"*, Studio CNN 9/2018/E, in *www.notariato.it*, cit. par. 3: «Non ci dovrebbero essere dubbi che, nel caso di vendita forzata, l'atto da denunciare *ex* art.59 sia il decreto di trasferimento. È questo ormai l'atto considerato quello che trasferisce la titolarità del bene dall'esecutato all'acquirente».
[24] Tale scelta potrebbe avere il vantaggio di far decorrere il termine per l'esercizio della prelazione (e consumare il potere di esercitarla) prima dello scadere dei termini del saldo del prezzo o, comunque, prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

trasferimento) e l'inutile decorso dei termini per l'esercizio della prelazione (fatti decorrere da tale notifica) prima dell'emissione del decreto di trasferimento (ovvero prima del deposito della relativa minuta)[25].

Qui basti ricordare al professionista delegato, che sia espressamente incaricato dal Giudice di effettuare la verifica prima (e non dopo) l'emissione del decreto di trasferimento, che:
– la denuncia è presentata (deve essere presentata) al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni (art. 59, comma 3);
– la denuncia contiene (deve contenere) ai sensi dell'art. 59, comma 4:
• i dati identificativi delle parti e la sottoscrizione delle medesime o dei loro rappresentanti legali;
• i dati identificativi dei beni;
• l'indicazione del luogo ove si trovano i beni;
• l'indicazione della natura e delle condizioni dell'atto di trasferimento;
• l'indicazione del domicilio in Italia delle parti ai fini delle eventuali comunicazioni previste;
– si considera non avvenuta la denuncia priva delle indicazioni previste dal comma 4 o con indicazioni incomplete o imprecise (art. 59, comma 5);

– la prelazione è esercitata nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'articolo 59 (art. 61, comma 1);
– nel caso in cui la denuncia sia stata omessa o presentata tardivamente oppure risulti incompleta, la prelazione è esercitata nel termine di centottanta giorni dal momento in cui il Ministero ha ricevuto la denuncia tardiva o ha comunque acquisito tutti gli elementi costitutivi della stessa ai sensi dell'articolo 59, comma 4 (art. 61, comma 2);

---

[25] Sembra questa la scelta fatta nell'ordinanza di delega del Tribunale di Milano ove si legge, riferendosi ai compiti del delegato la seguente sequenza cronologica: «nel caso di immobile il cui trasferimento sia soggetto alla prelazione di cui all'art. 59 d.lgs. n. 42 del 2004 ad effettuare, ove l'aggiudicatario non si attivi tempestivamente, la denuncia prevista dalla disposizione citata e a predisporre minuta del decreto di trasferimento condizionato e successivo atto di accertamento del mancato esercizio della prelazione». Sulla possibilità, invece, di una trascrizione condizionata v. anche A. LORENZETTO PESERICO, *L'espropriazione di un bene immobile "culturale"*, cit.: «la possibilità di trascrivere un atto di trasferimento i cui effetti siano condizionati sospensivamente è espressamente prevista in generale dall'art. 2659 c.c. che, nel determinare il contenuto della nota di trascrizione, all'ultimo comma espressamente dispone che se l'acquisto, la rinunzia o la modificazione di un diritto sono sottoposti a termine o condizione, se ne deve fare menzione nella nota. Il che è confermato dal successivo art. 2668, comma 3, laddove si prevede la cancellazione dell'indicazione della condizione o del termine negli atti trascritti».

– entro i termini indicati dai commi 1 e 2 il provvedimento di prelazione è notificato all'alienante ed all'acquirente. La proprietà passa allo Stato dalla data dell'ultima notifica (art. 61, comma 3);
– in pendenza del termine prescritto dal comma 1 l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato effettuare la consegna della cosa (art. 61, comma 4).

Sebbene secondo la disposizione è l'acquirente ad essere onerato della notifica[26], in alcune ordinanze di delega è espressamente previsto, che ove lo stesso non si attivi, ne sia onerato il professionista delegato[27].
Può essere, in ogni caso, opportuno suggerire all'aggiudicatario[28] di inserire nella denuncia come domicilio eletto, per le eventuali comunicazioni di esercizio della prelazione, quello del professionista delegato per consentirgli poi di attestare il mancato esercizio della prelazione nei termini, quanto meno ove tale attestazione sia richiesta dal Giudice in ordinanza di delega[29].

Sarà necessario in questi casi allegare alla minuta del decreto di trasferimento (che dia conto del mancato esercizio della prelazione *ex* artt. 59 e 60 d.lgs. n. 42 del 2004 nei termini prescritti), oltre che la notifica effettuata, anche una dichiarazione inerente il mancato esercizio della stessa[30].

[26] Art. 59: «La denuncia è effettuata entro trenta giorni: […] b) dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione non concluso».
[27] Ordinanza di Milano: «ad effettuare, ove l'aggiudicatario non si attivi tempestivamente, la denuncia prevista dalla disposizione citata».
[28] In tal senso anche A. LORENZETTO PESERICO, *L'espropriazione di un bene immobile "culturale"*, cit., par. 4.
[29] Ordinanza di Milano.
[30] Anche se si riferisce ad una notifica in soprintendenza anteriore alla redazione della minuta del decreto, l'ordinanza di Milano parla comunque anche di decreto di trasferimento condizionato al mancato esercizio della prelazione e di successivo atto di accertamento negativo della condizione. Secondo A. LORENZETTO PESERICO, *L'espropriazione di un bene immobile "culturale"*, cit., par. 4, a proposito però della notifica successiva del decreto di trasferimento: «Nel cercare il miglior coordinamento possibile tra la disciplina del processo esecutivo e quella dettata per il trasferimento dei beni culturali, si potrebbe allora ipotizzare che l'acquirente stesso, o il professionista delegato investito dall'acquirente dell'incarico di procedere per suo conto alla denuncia, indichi, per le comunicazioni stesse, il domicilio del delegato. Il quale o riceverà la comunicazione del mancato esercizio della prelazione, oppure non riceverà nel termine di legge alcuna comunicazione; e di questo darà notizia al Giudice dell'esecuzione perché si proceda all'attribuzione/distribuzione del ricavato. Ma se anche l'acquirente avrà provveduto personalmente alla notifica indicando il proprio domicilio per le comunicazioni, avrà comunque

La questione si sposta, invece, a un momento successivo qualora (prassi attuata nella maggioranza dei Tribunali)[31] la notifica si intenda dover essere effettuata dopo l'emissione del decreto di trasferimento e prima della sua trascrizione (e salva l'ipotesi di trascrizione condizionata)[32].
In tali casi il decreto di trasferimento si limiterà a dare conto del particolare regime dei beni trasferiti sotto condizione e della loro soggezione alla prelazione dei beni culturali *ex* d.lgs. n. 42 del 2004, se del caso specificando le conseguenze di tale regime (divieto di consegna dei beni prima dell''inutile decorso del termine per l'esercizio della prelazione).

4. L'individuazione del contenuto minimo del decreto di trasferimento

Ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il Giudice, avvenuto il versamento del prezzo e verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'articolo 585, comma 4, c.p.c.:
– pronuncia il decreto col quale trasferisce all' aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell' ordinanza che dispone la vendita,
– ordina che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie gravanti i beni, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assuntesi dall' aggiudicatario a norma dell'articolo 508 c.p.c., incluse quelle successive alla trascrizione del pignoramento.

Il decreto contiene, altresì, l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto, costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.

---

tutto l'interesse di far constare nel processo esecutivo il mancato esercizio; mancato esercizio che comporta per lui, innanzitutto, la possibilità di entrare in possesso del bene. E quindi sarà lui, in questo caso, a portare a conoscenza del Giudice il mancato esercizio del diritto di prelazione». Altro problema aperto è come dare pubblicità nei Registri immobiliari del mancato esercizio del diritto di prelazione.

[31] Ad esempio quello di Verona e di Firenze, tra gli altri.

[32] Nella prassi o si effettua una trascrizione sottoposta alla condizione risolutiva dell'esercizio della prelazione (in tal caso si pone la questione di come far risultare dai Registri immobiliari poi il mancato verificarsi della condizione. A. LORENZETTO PESERICO, *L'espropriazione di un bene immobile "culturale"*, cit., ipotizza anche la semplice assenza della successiva trascrizione dell'esercizio della prelazione) o si attende il decorso del termine per l'esercizio della prelazione e, poi, si procede alla trascrizione semplice (v. prassi di Verona).

Ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., «se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei Registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata».

L'art. 591-*bis*, al suo ottavo comma, ultimo periodo, dispone che «Al decreto, se previsto dalla legge, deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale».

Dunque la legge prevede un contenuto minimo del decreto di trasferimento.
Il ché non esclude che il Giudice dell'esecuzione possa disporre e chiedere al professionista delegato l'inserimento nel suo testo di ulteriori dati o informazioni (secondo direttive contenute in ordinanza di delega, istruzioni generali rese disponibili o adottando veri e propri modelli di decreto di trasferimento)[33].
Pensiamo all'indicazione dell'atto di provenienza, alle informazioni urbanistiche già contenute nell'avviso di vendita e ad altre informazioni sul particolare statuto della vendita[34] o su particolari caratteristiche dei beni trasferiti, in singoli casi nei quali ciò sia ritenuto opportuno.

A titolo meramente descrittivo, anche in considerazione di quanto indicato nelle Linee Guida del CSM[35] possiamo indicare come elementi che devono essere

[33] Quanto all'adozione di modelli si vedano quelli pubblicati sui siti dei Tribunali di Roma, Milano, Torino, Genova.

[34] Come quelle di cui all'ordinanza di delega di Milano che, a proposito della denuncia per l'esercizio della prelazione *ex* art. 59 e 60 d.lgs. n. 42 del 2004, parla di mutuo condizionato.

[35] V. sito CSM: *Buone prassi nel settore delle esecuzioni – Aggiornamento Linee guida*. (delibera 6 dicembre 2021) «[…] Il decreto di trasferimento conterrà la descrizione di tutte le vicende rilevanti della procedura e relative all'immobile pignorato (data e modalità di aggiudicazione; pubblicità esperita; modalità di versamento del saldo prezzo; soggetti e diritto trasferito; provenienza del bene; situazione urbanistica ed edilizia; formalità da cancellare; regime fiscale, se dichiarato dall'aggiudicatario) e l'ingiunzione di rilasciare l'immobile venduto, anche per il caso di immobile abitato dal debitore e dai suoi familiari (art. 560 c.p.c.) (v. modello allegato). In tale ultimo caso al decreto di trasferimento saranno allegate anche le disposizioni al custode per l'attuazione dell'ingiunzione di rilascio (v. modello allegato c). Come ribadito dalle sezioni unite della Corte di Cassazione (sent. n. 28387/2020) il decreto di trasferimento immobiliare *ex* art. 586 c.p.c. implica l'immediato e indifferibile trasferimento del bene purgato e libero dai pesi indicati dalla norma o ricavabili dal regime del processo esecutivo, con conseguente obbligo

inseriti nel testo della minuta del decreto di trasferimento (e salvo diverse indicazioni date dall'ufficio) i seguenti:
– gli identificativi della procedura e le indicazione delle parti;
il riferimento agli atti precedenti, rilevanti ai fini della vendita, e cioè:
– il provvedimento di autorizzazione alla vendita e di delega al professionista delle relative operazioni;
– il verbale di aggiudicazione e l'eventuale dichiarazione di nomina (o il provvedimento di assegnazione) con l'indicazione del prezzo;
– la data e le modalità di versamento del prezzo e di rilascio della dichiarazione antiriciclaggio, con riferimento a:
• l' eventuale quietanza del fondiario,
• l'eventuale autorizzazione all'assunzione di debito ipotecario,
• l'eventuale autorizzazione al pagamento ridotto del creditore ipotecario aggiudicatario *ex* articolo 585, comma 2, c.p.c.,
• l'eventuale mutuo ipotecario con erogazione diretta a favore della procedura *ex* articolo 585, comma 3, c.p.c.;
– la data della notifica all'avente diritto, ai sensi dell'articolo 9 del d.lgs n. 122 del 2005, della comunicazione relativa al prezzo di aggiudicazione e alle altre condizioni di vendita e il rilievo del mancato esercizio della prelazione nei termini di legge (nonché gli stessi dati, anche in relazione alla notifica effettuata ai sensi del codice dei beni culturali, se il Giudice abbia disposto che sia effettuarla prima, e non dopo, l'emissione del decreto di trasferimento);
– le parti del trasferimento, ovvero i dati identificativi del soggetto titolare dei beni pignorati parte esecutata, e i dati identificativi dell'aggiudicatario, da indicare con le generalità complete.
Se gli esecutati o gli aggiudicatari sono più di uno, il decreto di trasferimento deve contenere l'esatta indicazione della quota e/o dei diritti loro spettanti (usufrutto, nuda proprietà ecc.). Si noti che è possibile che in un'unica procedura siano pignorati cumulativamente più beni appartenenti in proprietà esclusiva a diversi esecutati; in tale ipotesi, il decreto di trasferimento deve ovviamente indicare quale "parte a carico" il solo soggetto titolare del diritto da trasferire e non altri;

per il Direttore del Servizio di pubblicità immobiliare dell'Ufficio provinciale del territorio istituito presso l'Agenzia delle entrate di procedere alla cancellazione di questi immediatamente, incondizionatamente e, in ogni caso, indipendentemente dal decorso dei termini previsti per la proposizione delle opposizioni agli atti esecutivi avverso il provvedimento traslativo in oggetto». E v. l'allegato 6 (*Decreto di Trasferimento*) a *Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida*. (delibera 11 ottobre 2017).

– la descrizione dell'immobile ovvero la stessa descrizione dell'avviso di vendita, compresi (obbligatoriamente, ai fini della completezza dell'atto e della sua trascrivibilità) i dati catastali;
– le formalità pregiudizievoli la cui cancellazione deve essere ordinata dal decreto;
– gli elementi inerenti al regime fiscale dell'atto, ovvero a titolo esemplificativo:
• la menzione della richiesta di agevolazione prima casa o di altre agevolazioni (piccola proprietà contadina, ecc.) da parte dell'aggiudicatario,
• la menzione dell'esercizio dell'opzione per il regime IVA da parte dell'esecutato[36] e l'indicazione della relativa fattura,
• la dichiarazione che il bene è soggetto al vincolo dei Beni Culturali e fruisce delle agevolazioni fiscali connesse;
– l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto (ovvero di consegnarlo all'acquirente) e (solo se previsto dall'ordinanza di delega per i procedimenti instaurati prima del 28 febbraio 2023 nei casi di bene abitato dal debitore e istanza dell'aggiudicatario) anche l'ordine di liberazione endoesecutivo da attuare con modalità deformalizzate.

L'ordine di rilascio previsto *ex* art. 586 c.p.c., sempre contenuto nel testo del decreto di trasferimento è quello che ne determina la qualità di titolo esecutivo[37] per il rilascio, da attuarsi nelle forme ordinarie di cui all'art. 605 ss. dell'esecuzione in forma specifica (sempre che non sussista da parte del terzo occupante un titolo di legittima detenzione opponibile all'acquirente)[38], va distinto dall' "ordine di liberazione" ovvero da quel provvedimento endo-esecutivo di liberazione (anticipata o disposta al più tardi contestualmente al

[36] Cass., sez. III, ord., 18 maggio 2022, n. 15912 nel senso che l'esercizio dell'opzione è di esclusiva competenza del debitore esecutato (In tema di espropriazione forzata immobiliare, qualora oggetto della vendita sia un fabbricato o una porzione di fabbricato strumentale, suscettibile di dar luogo a un'operazione esente *ex* art. 10, n. 8-*ter*, del d.P.R. n. 633 del 1972, l'opzione per l'imponibilità del trasferimento, non implicando attività dispositiva del bene pignorato, spetta unicamente al debitore esecutato, il quale deve essere, all'uopo, interpellato dal professionista delegato, se del caso mediante l'assegnazione di un termine per la relativa opzione, il cui inutile decorso comporterà l'assoggettamento del trasferimento alla regola generale dell'esenzione).

[37] Espressamente enunciata nell'art. 586, ultimo comma, c.p.c.

[38] Mentre fino alle riforme degli anni 2005-2006 questo era il sistema di liberazione ordinario dei beni venduti coattivamente, con le varie riforme del procedimento esecutivo si è vista la fisiologica (sebbene più volte riformata) introduzione a regime della c.d. liberazione endo-esecutiva, solitamente anticipata rispetto al decreto di trasferimento e realizzabile con modalità deformalizzate in virtù dell'istituto della custodia dei beni da parte di soggetto dedicato (in ipotesi il professionista delegato anche alle operazioni di vendita) iscritto nel medesimo registro dei delegabili di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c.

decreto di trasferimento), che viene attuato a cura della procedura con modalità deformalizzate.

Senza ripercorrere l'evoluzione dell'istituto dell'ordine di liberazione endoesecutivo per cui si rinvia agli studi del Notariato in materia[39], qui basti ricordare che, da ultimo ovvero fino all'ultima riforma Cartabia[40], la formulazione dell'articolo 560 c.p.c. consentiva di ritenere in molti Tribunali, nel caso di bene che fosse abitato dal debitore e dalla di lui famiglia, che l'ordine di liberazione endoesecutivo c.d. deformalizzato (cioè da attuare nelle forme di cui all'art. 560 attuale decimo comma) dovesse/potesse essere addirittura inserito nel corpo del testo del decreto di trasferimento[41].
Con la riforma Cartabia, invece, la riformulazione dell'art. 560 c.p.c. chiarisce che l'ordine di liberazione è e resta, in ogni caso, un provvedimento autonomo e distinto dal decreto di trasferimento anche quando debba essere emesso contestualmente ad esso.

Qui basti ricordare al delegato che è estremamente importante il coordinamento,

[39] Tra gli altri: M.L. RUSSO, *La disciplina degli artt. 559 e 560 c.p.c. alla luce del d.lgs. n. 149 del 2022*, Studio CNN 8-2023/PC, in *www.notariato.it*; E. GASBARRINI, *Il nuovo articolo 560 c.p.c. Il diritto del debitore e dei suoi familiari conviventi di continuare ad abitare l'immobile fino all'emissione del decreto di trasferimento e le (nuove) modalità di attuazione della custodia dei beni immobili pignorati*, Studio CNN 20 del 7 ottobre 2019, in *www.notariato.it* e P.V. D'ADAMO, *La custodia tra l'esperienza delle "best practices" e l'impianto delle leggi 80 del 2005 e 263 del 2005*, Studio CNN 10/2006/E, in *Studi e materiali*, 2006, 2, 1796 ss.
[40] D.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, come modificato dalla l. 29 dicembre 2022, n. 197.
[41] Art. 560, ultimo comma, c.p.c. formulazione prima della riforma Cartabia: «Fermo quanto previsto dal sesto comma, quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari il Giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586». Esistevano così due modelli di decreto di trasferimento il primo cd. ordinario, il secondo c.d. rinforzato (Tribunale di Verona, Tribunale di Roma, Tribunale di Torino). Nelle *Istruzioni* 25 febbraio 2025 del Tribunale di Roma si riferisce di due modelli di decreto di trasferimento (pre-cartabia e cartabia). Nel caso di procedura pre-cartabia si prevede che: «ove abbia ricevuto istanza dell'aggiudicatario avente ad oggetto l'attuazione dell'ingiunzione di rilascio *ex* art. 586, comma 2 c.p.c., a predisporre la bozza del decreto di trasferimento utilizzando il modello completo della disciplina relativa alla chiesta attuazione e trasmettendolo a questo Giudice unitamente all'istanza dell'aggiudicatario. Per le nuove deleghe (pre-cartabia) ove abbia ricevuto istanza dell'aggiudicatario avente ad oggetto la richiesta di liberazione dell'immobile *ex* art. 560 c.p.c., la trasmetterà al custode, perché provveda a depositare al Giudice bozza dell'ordine di liberazione da emettere contestualmente al decreto di trasferimento». Anche A.M. SOLDI, *Il decreto di trasferimento in generale e nel caso di procedimento delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.*, Studio CNN 24-2021/PC, in *www.notariato.it*, par. 2.5.

in ogni caso, con il custode affinché l'eventuale ordine di liberazione endoesecutivo che dovesse riguardare il bene occupato da terzi senza titolo o dal debitore (quando sia anche sua abitazione) venga comunque sempre emesso non oltre l'emissione del decreto di trasferimento[42] (momento oltre il quale si consumerebbe il potere del Giudice dell'esecuzione di pronunciarlo, con possibile danno per l'aggiudicatario)[43].

Vediamo in sintesi alcuni di questi elementi.

4.1. L'oggetto del trasferimento e l'attualità dei dati catastali

Come già detto, il decreto di trasferimento deve ripetere la descrizione (dei beni) contenuta nell' ordinanza che dispone la vendita.
Per interpretazione pacifica, oggi che l'ordinanza che dispone (cioè fissa la data del) la vendita è fisiologicamente sostituita dall'avviso di vendita del professionista[44], si potrebbe dire che il decreto di trasferimento deve ripetere la descrizione dei beni[45] contenuta in avviso di vendita (ovvero quell'atto di fissazione del singolo esperimento di vendita che il professionista delegato deve aver redatto in conformità all'ordinanza di autorizzazione alla vendita e alle istruzioni ricevute, previo controllo di congruità dell'atto di pignoramento e della relazione di stima).

[42] V. ordinanza di Verona: «Il custode giudiziario, nel caso di immobile che rappresenta l'abitazione principale della parte esecutata, informerà i potenziali offerenti che salvo espressa dispensa da parte dell'aggiudicatario, la liberazione coattiva dell'immobile avverrà a cura del custode e senza spese per l'aggiudicatario previa emissione di un ordine di liberazione contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento: l'ordine di liberazione verrà eseguito dopo la pubblicazione del decreto di trasferimento. Sarà cura del custode coordinarsi con il professionista delegato in modo tale da assicurare il contestuale deposito della minuta dell'ordine di liberazione e della minuta del decreto di trasferimento agli atti del fascicolo telematico».

[43] Il quale in condizione fisiologica con l'ultima riforma applicabile ai procedimenti iniziati dopo il 28 febbraio 2023 può giovarsi dell'attuazione deformalizzata dell'ordine di liberazione endoesecutivo senza spese e salvo esonero (art. 560 decimo comma) mentre prima dell'ultima riforma e per i procedimenti tuttora vigenti iniziati prima del 28 febbraio 2023 (art. 560, comma 6, vigente prima della riforma Cartabia) era prevista un'apposita istanza dell'aggiudicatario (secondo alcune ordinanze da depositare entro il termine del saldo del prezzo, comunque, prima dell'emissione del decreto di trasferimento).

[44] Intendendo l'avviso di vendita redatto dal delegato e con l'individuazione della data per l'esperimento di vendita, destinato alla pubblicità, come l'atto corrispondente all'ordinanza che dispone la vendita di cui all'art. 586.

[45] Più propriamente dei diritti sui beni.

Non sono consentite eventuali modifiche, correzioni od estensioni dell'oggetto della vendita senza il previo confronto con il proprio Giudice[46].

Quanto all'indicazione dei confini, ricordiamo che essa non è più richiesta per l'atto di pignoramento e per la sua trascrizione *ex* art. 555 c.p.c. (che rinvia all'art. 2826 c.c.)[47], sebbene l'art. 29, comma 1, della l. n. 52 del 1985 continui a prescrivere che: «negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini» e, per quel che qui interessa, l'art. 173-*bis*, comma 1 n 1, disp. att. c.p.c. disponga che dalla relazione di stima debba risultare: «l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali»

Il delegato, quindi, è tenuto ad inserire come oggetto del trasferimento il diritto come descritto nell'avviso di vendita, da lui redatto e pubblicizzato, e ne verifica l'attuale identificazione catastale.

In caso di intervenuta modifica del censimento catastale, il delegato controlla che i beni corrispondano comunque esattamente a quelli descritti in avviso di vendita (già oggetto di precedente controllo di corrispondenza tra beni pignorati, beni oggetto di perizia e beni le cui operazioni siano state delegate).

In tutti i casi in cui si tratti di mere rettifiche catastali non incidenti sull'esatta identificazione dei beni stessi, il professionista delegato potrà provvedere a inserire sia la nuova che la precedente identificazione catastale (dandone conto

[46] Per rispettare, tra l'altro, il principio della parità di trattamento tra offerenti ed evitare eventuali disparità informative tra gi stessi. Secondo Cass., 2 aprile 2014, n. 7708: «l'oggetto della vendita forzata come trasferimento coattivo, va ricostruito non già secondo l'ermeneutica contrattuale, ma in base ai contenuti degli atti del processo esecutivo, primo fra tutti il decreto di trasferimento di cui all'art. 586 c.p.c. e, solo sussidiariamente, degli atti presupposti [...] oggetto che quindi si identifica nel bene prima staggito, poi stimato, descritto nel bando e con questo posto in vendita, quindi aggiudicato ed infine oggetto del decreto di trasferimento». Anche nel caso degli accessori e delle pertinenze (a cui si estende il pignoramento ai sensi dell'art. 2912 c.c.) eventuali dubbi sull'individuazione dei lotti pignorati (stimati) e posti in vendita dovrebbero essere sciolti prima della fissazione della vendita (anche perché accessori e pertinenze possono significativamente incidere sul valore dei beni e disparità informative possono determinare un vizio della vendita). S. FAZZARI, *L'oggetto del pignoramento immobiliare*, Studio CNN 28/2018/E, in *www.notariato.it*. Per quanto riguarda il caso in cui sia posto in vendita la nuda proprietà di un bene e nelle more risulti deceduto l'usufruttuario, il professionista si rivolgerà al Giudice anche per la valutazione dell'applicabilità della sospensione della vendita *ex* art. 586 c.p.c.

[47] Il quale è stato riformato, con abrogazione della previsione di almeno tre confini, dall'art. 13 legge n. 52 del 1985. V. Cass. n. 6481/1998.

al Giudice anche solo nella nota di deposito del decreto di trasferimento)[48], mentre laddove vi fossero dubbi di corrispondenza ne riferirà immediatamente al Giudice per gli accertamenti opportuni.

4.2. I dati identificativi dell'alienante e dell'acquirente e la verifica dello stato civile dell'acquirente

Nel decreto di trasferimento vanno indicate le parti del trasferimento ovvero i dati identificativi del soggetto titolare dei beni pignorati (parte esecutata) e dell'aggiudicatario entrambi da indicare con le generalità complete:
– per le persone fisiche: nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale se coniugati e/o della libertà di stato;
– per le società ed altri enti: denominazione o ragione sociale, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese e codice fiscale. Per le sole società semplici (nonché associazioni non riconosciute e comitati) l'articolo 2659 c.c. prescrive l'indicazione – oltre che dei dati identificativi dell'ente – anche delle generalità delle persone che le rappresentano.

Quanto al soggetto indicato come "dante causa" e nei confronti del quale verrà trascritto il decreto di trasferimento, si tratta sempre del soggetto passivo del pignoramento, la parte esecutata (il debitore o il terzo proprietario che subisce l'espropriazione per debito altrui), come risultante dalla documentazione agli atti *ex* art. 567 c.p.c. e in conformità a quanto risultante dalla relazione di stima.

In occasione dell'esame del pignoramento e prima della vendita, dovranno essere stati risolti tutti i problemi relativi alla sua corretta identificazione (pensiamo al caso di debitore deceduto prima del pignoramento, caso in cui occorra individuare gli eredi in alternativa alla dichiarazione di eredità giacente o al caso in cui il debitore sia un presunto erede a favore del quale non sussista trascrizione dell'accettazione di eredità o al caso di pignoramento del bene in comunione dei beni, ecc.), mentre ricordiamo che la procedura e il conseguente decreto di trasferimento restano insensibili agli atti dispositivi o di successione *mortis causa* successivi alla trascrizione del pignoramento[49].

---

[48] E sempre salvo diverse espresse istruzioni.
[49] A. LORENZETTO PESERICO, *Successione durante il processo esecutivo e trascrizione*

Qui basti ricordare che, nel caso in cui il bene sia in comunione legale, a fronte di una giurisprudenza che richiede che il pignoramento colpisca sempre e necessariamente l'intera proprietà (o quota dei beni ricadente in comunione) nei confronti di entrambi i coniugi o nei confronti del solo coniuge debitore (ma sempre per l'intero)[50], non si dubita che il decreto di trasferimento e la relativa nota di trascrizione debbano sempre indicare come alienanti entrambi i coniugi.

Quanto alla normativa di cui comma 1-*bis* all'art. 29, l. 27 febbraio 1985, n. 52[51], relativa alla rispondenza dello stato di fatto con le risultanze del catasto, si è già detto che la stessa non è ritenuta applicabile alle vendite giudiziali a pena di nullità e che non sussiste neppure un obbligo di preallineamento[52].
Il delegato non è, pertanto, tenuto a risolvere tutti i problemi di mancata voltura catastale, determinati dalla circostanza che i beni oggetto di vendita risultino intestati a soggetti diversi da parte esecutata a causa di disallineamenti precedenti[53] o in virtù di atti di successione trascritti successivamente alla

---

del decreto di trasferimento, Studio CNN 28/2008, in *Studi e materiali*, 2008, 1689. V. anche *Vademecum* Torino, 41 ss.

[50] In caso sia debitore uno solo dei coniugi, secondo Cass., 14 marzo 2013, n. 6575, il pignoramento deve essere trascritto per l'intera proprietà nei confronti del solo coniuge debitore, salvo il coinvolgimento successivo dell'altro coniuge (non debitore), a mezzo di chiamata *ex* art. 599 con il diritto a ricevere la metà del ricavato lordo della vendita in sede di distribuzione. Ma più di recente V. anche Cass., sez. II, ord., 24 gennaio 2019, n. 2047 e Cass., sez. III, ord., 4 gennaio 2023, n. 150.

[51] Introdotto dall'art. 19, comma 14, d.l. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in l. 30 luglio 2010, n. 122 secondo cui: «Gli atti pubblici e le scritture private autenticate che hanno per oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere – a pena di nullità – oltre alla identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. La dichiarazione degli intestatari può essere sostituita da una attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.
Prima della stipula dei predetti atti, il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei Registri immobiliari ». V. E. GASBARRINI, *Vendita forzata e nuova normativa in materia di conformità dei dati catastali*, Studio CNN 1/2011/E, in *Studi e materiali*, 2011, 451 ss.

[52] Si veda anche Cass., 29 settembre 2020, n. 20526, secondo cui, a proposito di un giudizio *ex* art. 2932 c.c., il previo allineamento catastale soggettivo non sarebbe previsto a pena di nullità neppure in ambito negoziale (a differenza della c.d. conformità oggettiva che anche in ambito giudiziale costituisce una condizione dell'azione e deve formare oggetto di accertamento del Giudice).

[53] In alcuni provvedimenti di incarico all'esperto è previsto che, nei limiti di una certa spesa, l'esperto provveda alle sistemazioni catastali opportune, in altri che l'esperto si limiti a

trascrizione del pignoramento, ma prima della trascrizione del decreto di trasferimento[54].

Quanto al soggetto acquirente, non può che essere colui o coloro che abbiano presentato l'offerta e siano risultati aggiudicatari o assegnatari dagli atti processuali, direttamente o a seguito della dichiarazione di nomina da parte dell'aggiudicatario (che abbia presentato offerta, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c.)[55] o a seguito della dichiarazione a favore di terzo da parte del creditore (che abbia proposto istanza di assegnazione a favore di terzo ai sensi dell'art. 590-*bis* c.p.c.).

Il delegato provvede, inoltre, a verificare lo stato civile e il regime patrimoniale di parte acquirente per stabilire se il soggetto acquista in comunione dei beni con il proprio coniuge e acquisisce la relativa documentazione.
Nel caso in cui il soggetto che ha partecipato alla vendita sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, il decreto di trasferimento lo indicherà come acquirente con il suo regime patrimoniale[56].

Nel caso in cui un soggetto in comunione dei beni intenda acquistare a titolo personale, il professionista delegato, in mancanza di diverse espresse istruzioni da parte del Giudice[57], acquisisce, oltre alla dichiarazione del coniuge acquirente *ex* articolo 179, primo comma, lettera f) c.c., quella del coniuge non acquirente

quantificare le eventuali spese e ne tenga conto in sede di stima.

[54] Per quanto può essere opportuno dare la relativa informazione al Giudice oltre che all'acquirente.

[55] Solo se avvocato.

[56] Così espressamente *Vademecum* di Torino: «il decreto di trasferimento deve essere emesso e trascritto soltanto a favore del coniuge aggiudicatario, dandosi atto nel titolo e nella nota di trascrizione che lo stesso ha documentato o dichiarato di essere coniugato in regime di comunione legale e inserendo in decreto dati anagrafici completi e codice fiscale dell'altro coniuge. N.B. il delegato dunque avrà cura di acquisire dall'aggiudicatario la dichiarazione/documentazione necessaria prima di inviare la minuta del decreto di trasferimento al giudice. Vale anche qui infatti l'orientamento formatosi in materia di atti di autonomia privata, secondo cui i soggetti della trascrizione non possono che essere le parti dell'atto da trascrivere. Pertanto, in caso di acquisto effettuato da parte di un solo coniuge, l'atto stesso deve essere trascritto solo a favore di lui poiché – se pure l'acquisto debba intendersi compreso nella comunione legale – l'altro coniuge, estraneo all'atto, è mero destinatario degli effetti legali dell'acquisto individuale ma non parte dell'atto da trascrivere».

[57] Ordinanza Milano, a proposito dei documenti da allegare all'offerta: «Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale». L'ordinanza di Pisa parla di copia della convenzione di separazione dei beni.

di cui al secondo comma del medesimo articolo e di entrambe darà atto nel testo della minuta del decreto di trasferimento, anche al fine della loro successiva trascrizione *ex* art. 2647 c.c.[58]

Nel caso di acquirenti stranieri, le maggiori criticità si presentano in merito all'individuazione del loro regime patrimoniale, quando coniugati e/o quando muniti di doppia cittadinanza, e sono le stesse che si presentano al professionista in qualità di notaio rogante in occasione della sua libera attività professionale.

Resta la necessità che il delegato si rivolga al Giudice *ex* art. 591-*ter* c.p.c. nel particolare caso:
– in cui i più offerenti risultati aggiudicatari, facciano richiesta di un'intestazione frazionata di diversi diritti nel caso sia posta in vendita la piena proprietà dei beni (ad es. nuda proprietà all'uno e usufrutto all'altro), o
– in cui i più offerenti facciano richiesta di attribuzione distinta a ciascuno di loro di alcuni dei beni costituenti l'unico lotto,
quando tali casi non siano già stati disciplinati con l'ordinanza di delega[59].

[58] Si rinvia a E. FABIANI – A. RUOTOLO, *Espropriazione forzata (delegata a notaio) e dichiarazioni in ordine alla natura personale dell'acquisto di cui all'articolo 179 c.c.*, Studio CNN 4745/2004–C, *Studi e materiali*, suppl., 2005, 2; ..., *Espropriazione forzata e divisione giudiziale*, cit., 198 ss. e in *Studi e materiali*, 2004, 655 ss., nel quale si conclude che la dichiarazione di esclusione dalla comunione da parte del coniuge acquirente e quella analoga da parte del coniuge non acquirente devono entrambe quanto meno essere rilasciate e depositate in cancelleria o presso il delegato sempre prima del decreto di trasferimento (anche in forma di semplice scrittura privata) e riportate in decreto di trasferimento per essere oggetto di trascrizione ai sensi dell'art. 2647 c.c.

[59] Il caso dei diversi diritti quando sia posta in vendita la piena proprietà è espressamente autorizzato dall'ordinanza di Verona. A tale proposito si segnala che, a seguito della risposta ad Interpello n. 133/2025 del 16 maggio 2025 si era posta un'ulteriore criticità alla già discussa possibilità di trasferire in vendita forzata anziché la piena proprietà posta in vendita, i due diritti parziari dell'usufrutto e della nuda proprietà, su cui V F. RAPONI, *Il regime impositivo dei redditi diversi in caso di costituzione di diritti reali di godimento*, Studio CNN 14-2024/T, in *CNN Notizie* del 07 marzo 2024. Tale criticità è stata risolta dal d.l. 17 giugno 2025, n. 84, convertito, con modificazioni, dalla l. 30 luglio 2025, n. 108, che ha disposto (con l'art. 1, comma 1-*bis*) che «[…] il comma 1 dell'articolo 67 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, si interpreta nel senso che il reddito derivante dalla concessione di usufrutto o dalla costituzione di altri diritti reali di godimento su un bene immobile costituisce un reddito diverso imponibile ai sensi della lettera h) dello stesso comma 1 quando il soggetto disponente mantiene un diritto reale sul bene immobile, mentre si qualifica come plusvalenza, tassabile ai sensi delle lettere b) e b-*bis*) del comma 1 al ricorrere delle condizioni temporali ivi previste, se il disponente si spoglia contestualmente e integralmente di ogni diritto reale sul bene».

4.3. La menzione dell'accordo di assunzione autorizzata del debito ex art. 508 e 585, comma 2 c.p.c. e quella dell'atto di finanziamento ipotecario *ex* art. 585, comma 3, c.p.c.

Abbiamo già visto in sede di versamento del saldo del prezzo e delle spese, la particolare attenzione che il delegato dedica (deve dedicare) all'acquisizione dei documenti idonei a documentare l'avvenuto versamento del prezzo in modalità diverse da quella ordinaria[60]:
– in caso di versamento direttamente al creditore fondiario,
– in caso di subentro nel finanziamento fondiario in essere,
– in caso di autorizzazione all'assunzione del debito ipotecario e limitazione del versamento del prezzo *ex* artt. 508 e 585, comma 2, c.p.c.,
– in caso di aggiudicazione/assegnazione al creditore ipotecario e autorizzazione alla limitazione del versamento del prezzo *ex* art. 585, comma 2, c.p.c.

In tutti questi casi è necessario acquisire la documentazione relativa e depositarla unitamente alla minuta del decreto di trasferimento che dovrà anche:

– menzionare sempre e in ogni caso le modalità di versamento del prezzo (o del conguaglio);

– nel caso di assunzione da parte dell'aggiudicatario/assegnatario del debito ipotecario con le garanzie ad esso inerenti e liberazione del debitore, menzionare anche l'accordo autorizzato dal Giudice, ponendo attenzione a non ordinare la cancellazione della relativa ipoteca a garanzia del debito assunto;

– nel caso di versamento del prezzo a mezzo finanziamento con erogazione delle somme direttamente a favore della procedura e garanzia ipotecaria sul bene aggiudicato, indicare l'atto di finanziamento *ex* art. 585, 3 comma, c.p.c.
È necessario, in tale caso acquisire la copia conforme del finanziamento sia per la sua corretta menzione nel decreto di trasferimento ai sensi di legge sia per il successivo deposito nel fascicolo processuale unitamente alla minuta del decreto stesso per gli eventuali controlli da parte del Giudice, sia per il coordinamento dei successivi adempimenti (di trascrizione contestuale all'iscrizione di ipoteca),

[60] Che sono il pagamento diretto delle somme nelle mani del delegato con consegna di assegni circolari o il versamento a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura (o secondo le diverse istruzioni ricevute).

quando eseguiti da soggetti distinti (in ipotesi il professionista delegato e il notaio del mutuo).
Si segnala, inoltre, che i modelli di decreto di trasferimento in essere nei vari Tribunali o le ordinanze di delega che danno istruzioni in merito, di solito prevedono[61] anche, in tale caso, l'inserimento di una formula rivolta al Conservatore del tipo:
«rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di euro ... da parte di ... a fronte del contratto di mutuo a rogito ... del ... rep. ... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota»[62].
La disciplina è dettata dall'esigenza di garantire al massimo la banca finanziatrice rispetto all'eventualità (astratta) che l'acquirente sia colpito da una formalità che possa pregiudicare l'ipoteca da iscrivere sul bene stesso.

Esattamente in questa stessa logica, alcune ordinanze di delega specificano anche che «in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura»[63].

4.4. L'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie e l'individuazione delle formalità da cancellare

Il delegato provvede ad aggiornare le ispezioni ipotecarie:
– sia al fine di verificare eventuali nuove iscrizioni ipotecarie o trascrizioni di

[61] Fa semplicemente riferimento alla disposizione l'ordinanza di Milano: «Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei Registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata» e Napoli, ma in riferimento agli adempimenti successivi.
[62] Ordinanza di Roma e in senso analogo le ordinanze di Mantova, di Pisa e di Vibo Valentia (che parla di Direttore dell'Ufficio del Territorio anziché del Conservatore).
[63] Roma, Pisa, Vibo Valentia.

pignoramenti la cui cancellazione ordinare in decreto ai sensi dell'articolo 586 c.p.c.[64],
– sia al fine di verificare l'attualità delle formalità già risultanti dalla documentazione in atti (per le quali in ipotesi potrebbe essere decorso il termine ventennale di efficacia dell'iscrizione o che potrebbero essere state già annotate di restrizione o cancellazione),
– sia al fine di verificare che non siano state nel frattempo trascritte formalità pregiudizievoli, in qualche modo rilevanti anche per la procedura esecutiva. Pensiamo ad un provvedimento di confisca penale o ad un provvedimento di apertura di una procedura concorsuale di cui al CCI o ad un provvedimento di acquisizione per pubblica utilità, ma anche ad un sequestro preventivo penale, che rappresenta, comunque sempre[65], una formalità pregiudizievole per la circolazione successiva del bene oltre che un ostacolo per l'eventuale erogazione del finanziamento per l'acquisto, o ad una domanda giudiziale particolare, che possa inficiare la vendita stessa).

Sussistono prassi differenziate in merito alla possibilità di cancellare le formalità pregiudizievoli diverse da pignoramenti e ipoteche[66].
In quasi tutte le ordinanze di delega visionate, i Giudici danno un'interpretazione chiusa delle formalità cancellabili con il decreto di trasferimento (i pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie), allargata unicamente ai sequestri conservativi[67] (sia civili che penali, ma talvolta solo civili), nonché in alcuni casi alle sentenze di fallimento (oggi di liquidazione giudiziale)[68] trascritte sui beni pignorati.

[64] Cfr. sul punto R. BARONE, *La riforma del processo esecutivo*, in AA.VV., *Le nuove modifiche al processo esecutivo di cui alla l. n. 263 del 2005*, in *Studi e materiali*, suppl., 2006, 1, 48.
[65] A prescindere dalla sua opponibilità o meno, su cui ancora oggi si discute quando trascritto successivamente al pignoramento. V. capitolo V.
[66] Si rinvio a Annalisa LORENZETTO PESERICO, *L'ordine di cancellazione di formalità contenuto nel decreto di trasferimento*, Studio CNN 192/2017/C, in *Studi e materiali*, 2017, 447 e s. e a A.M. SOLDI, *Il decreto di trasferimento in generale e nel caso di procedimento delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.*, cit.
[67] Anche in considerazione della particolare disciplina riservata al sequestrante nell'espropriazione forzata: art. 499 c.p.c. (facoltà di intervento), art. 158 disp. att. c.p.c. (avviso al sequestrante) in analogia alla previsione di cui all'art. 498 c.p.c. *Vademecum* Torino favorevole all'ordine di cancellazione dei provvedimenti di sequestro conservativo «È quindi inutile attendere – in entrambi i casi – l'esito del giudizio di cognizione ai fini della cancellazione della trascrizione del sequestro, poiché il vincolo sull'immobile non ha più ragion d'essere. Ciò vale *a fortiori*, anche nell'eventualità in cui la misura cautelare sia divenuta inefficace ma non ne sia stata ordinata la cancellazione dal Giudice del merito o della cautela». Così varie ordinanze tra le quali quella di Verona.
[68] Per la loro stretta affinità funzionale con il pignoramento. V. Ordinanza di Verona: «alla

Non si ritiene possibile, secondo questa impostazione, l'ordine di cancellazione di altre formalità diverse da quelle sopraelencate, ancorché inopponibili all'aggiudicatario[69].

Ai fini della successiva esecuzione dell'ordine di cancellazione il decreto di trasferimento dovrebbe indicare:

---

esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché delle formalità di cancellazione delle trascrizioni di pignoramenti, iscrizioni ipotecarie, sequestri conservativi (civili e penali) e sentenze dichiarative della liquidazione giudiziale e della liquidazione controllata disposte con il decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice ai sensi dell'art. 586 c.p.c.». *Vademecum* Torino: «Secondo la prassi torinese, anche la trascrizione della sentenza di fallimento; che possa essere cancellata è pacifico: il punto è semmai se la competenza spetti al Giudice dell'esecuzione oppure al Giudice delegato, in ossequio alla formale autonomia delle due procedure». A.M. SOLDI, *Il decreto di trasferimento in generale e nel caso di procedimento delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.*, cit. par. 2.3: «[…] Va da ultimo evidenziato che è a tutt'oggi controverso se, nel caso in cui l'esecuzione individuale si sia svolta in danno di un debitore fallito, in deroga all'art. 51 l.fall., il Giudice dell'esecuzione possa emanare un decreto di trasferimento recante l'ordine di cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento. Nella prassi si segnalano due distinti orientamenti: vi è chi ritiene che la cancellazione possa essere ordinata dal Giudice dell'esecuzione che ha diretto il procedimento conclusosi con la vendita forzata in considerazione del fatto che in virtù della liquidazione giudiziale del bene la trascrizione della citata sentenza ha esaurito i suoi effetti; vi è, tuttavia, chi sostiene che l'ordine di in questione possa essere emesso solo dal Giudice delegato cui spetta di valutare la rilevanza della trascrizione della sentenza di fallimento. La tesi preferibile è quella che attribuisce eccezionalmente il potere in questione al Giudice dell'esecuzione privilegiando anche in questo caso la funzione della trascrizione e la rilevanza del fatto che essa, contestualmente alla emanazione del decreto di trasferimento, ha esaurito i suoi effetti».

[69] *Vademecum* Torino: «Non è prevista, e deve pertanto ritenersi vietata, la cancellazione con il decreto di trasferimento di qualsiasi altra formalità (ad es. domanda giudiziale, trascrizione del preliminare, revocatoria per frode, fondo patrimoniale etc.) diversa da quelle sopraelencate, ancorché inopponibile all'aggiudicatario». Su questa problematica si veda anche l'opinione di A.M. SOLDI, *Il decreto di trasferimento in generale e nel caso di procedimento delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.*, cit., par. 2.3: secondo cui «la tesi preferibile è quella secondo cui, pur in difetto di un dato normativo espresso, l'ordine di cancellazione dovrebbe essere esteso anche alle trascrizioni che, pur non menzionate, rispondono alla medesima *ratio*. Muovendo da questa prospettiva, appare, perciò, pacifico che il decreto di trasferimento debba recare anche l'ordine di cancellazione dei sequestri conservativi. Non è, peraltro, peregrino ipotizzare che possa essere disposta anche la cancellazione dei diritti di uso e abitazione quando il bene sia stato subastato come libero a cura del creditore titolare di iscrizione ipotecaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 2812 c.c. atteso che nel caso da ultimo prospettato i predetti diritti si sono estinti e, per l'effetto, convertiti nel diritto dei titolari di partecipare alla distribuzione del ricavato della vendita. Va, invece, escluso che analogo potere possa prospettarsi relativamente alle domande giudiziali ed agli altri atti menzionati dall'art. 2915 c.c. Non è, pertanto, possibile disporre la cancellazione della trascrizione delle domande giudiziali indipendentemente dalla loro rilevanza.

– il tipo di formalità (trascrizione di pignoramento, iscrizione di ipoteca giudiziale, ecc.);
– la data di esecuzione della formalità;
– i numeri di Registro Generale (R.G.) e di Registro Particolare (R.P.);
– l'indicazione del soggetto a favore e a carico del quale la formalità è stata presa,
ma nella prassi si registrano anche formulazioni maggiormente sintetiche[70].

Qui basti ricordare al professionista delegato che:

– tutte le ipoteche formalmente iscritte nei limiti di efficacia del ventennio, ma anche oltre ventennio se correttamente rinnovate, devono essere cancellate (annotate di sottrazione) anche se l'iscrizione sia stata presa nei confronti non dell'esecutato, ma di un suo dante causa o di un suo avente causa in data anteriore all'acquisto[71];

– nel procedimento di espropriazione e vendita forzata immobiliare, il decreto di trasferimento del bene, recante l'ordine di cancellazione dei gravami (pignoramenti, ipoteche, privilegi, sequestri conservativi) determina, in forza dell'art. 2878 n. 7 c.c., l'estinzione dei predetti vincoli, dei quali il Conservatore dei Registri immobiliari (oggi Ufficio provinciale del territorio – Servizio di pubblicità immobiliare, istituito presso l'Agenzia delle entrate) è tenuto ad eseguire la cancellazione, indipendentemente dal decorso dei termini per la proponibilità di opposizioni all'esecuzione a norma dell'art. 617 c.p.c.[72];

[…]. È, però, condivisibile la tesi favorevole ad ammettere eccezionalmente che l'ordine di trasferimento possa recare anche l'ordine di cancellazione della trascrizione di una domanda giudiziale proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. nel caso in cui ad essa sia seguita l'emanazione di una sentenza irrevocabile in virtù della quale sia stata promossa, ai sensi dell'art. 602 c.p.c., l'espropriazione conclusasi con la vendita forzata […]».

[70] Ad esempio nel modello del decreto di trasferimento circolarizzato ai delegati presso il Tribunale di Verona si legge: «Ordina la cancellazione delle seguenti formalità, limitatamente al bene immobile trasferito» e la formalità è indicata con la sola data, i numeri di RG e RP e il soggetto a favore.

[71] Può anche capitare che alcune formalità siano prese erroneamente contro soggetto non più proprietario (in tal caso sarebbero inefficaci, sebbene anteriori al pignoramento). In questi casi, va valutata caso per caso, l'opportunità di inserire o meno l'ordine di cancellazione anche di queste formalità, in conformità alla *ratio* della disposizione attuale (art. 585 c.p.c.) che prevede l'ordine di cancellazione anche delle iscrizioni successive al pignoramento sebbene inefficaci rispetto alla procedura.

[72] Cass., sez. un., 14 dicembre 2020, n. 28387 e con osservazioni anche critiche A.M. SOLDI, *Il*

– la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 8/E del 4 marzo 2015 (con oggetto: "Annotazioni *ex* art. 586 c.p.c. – Profili civilistici e fiscali"), nel confermare a fini tributari che la base imponibile per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni (da eseguire in forza di decreto di trasferimento) è rappresentata dal minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e l'ammontare del credito garantito (residuo)[73], ha ritenuto anche che «la peculiare forma di liberazione dalle ipoteche (o dal pignoramento) costituita dall'emissione del decreto di trasferimento [...] qualifica la conseguente annotazione come "restrizione di beni"», con la conseguenza che, anche quando si sottraggano tutti i beni colpiti dalla formalità si proceda comunque all'annotamento di restrizione e non all'annotamento di cancellazione[74].

Se è vero che una determinata formalità (pignoramento, ipoteca, ecc.) colpisca cumulativamente più immobili, di cui alcuni venduti col decreto di trasferimento e altri no, e che il decreto di trasferimento non possa in tali casi che ordinare la cancellazione della formalità nei limiti in cui essa colpisce l'immobile trasferito e i diritti spettanti a parte esecutata (per cui al riguardo è assolutamente opportuna l'adozione nell'ordine di cancellazione della formula: «[…] limitatamente agli immobili trasferiti […]»[75]), è anche vero che quando la restrizione attiene all'unico bene (o a tutti i beni) oggetto della formalità si tratta di ordinarne la cancellazione.

La prassi adottata dall'Agenzia delle entrate[76] può determinare un pregiudizio di fatto ai soggetti esecutati, in quanto i sistemi di certificazione della solvibilità

---

decreto di trasferimento in generale e nel caso di procedimento delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., cit.

[73] V. nota all'art. 13 della Tariffa allegata al TUIIC.

[74] Secondo la circolare «la differenza tra la cancellazione totale e la restrizione dei beni risiede nel fatto che la prima incide sulla formalità ipotecaria nel suo complesso, mentre la seconda libera i beni specificamente individuati» e «che ove i beni liberati con la restrizione siano tutti i beni oggetto dell'iscrizione (o della trascrizione), gli effetti delle due annotazioni risultano di analogo contenuto. Né potrebbe sostenersi, quale carattere distintivo tra e due formalità, che l'annotazione di restrizione dei beni lasci un'apparenza di persistenza delle ragioni del creditore: ciò perché non vi è necessaria connessione tra la cancellazione e l'integrale soddisfacimento delle ragioni creditorie tutelate con la formalità».

[75] Modello decreto di trasferimento Tribunale di Roma pubblicato sul sito: «[...] Ordina al dirigente del servizio di pubblicità immobiliare di Roma [...] di procedere, con esonero da ogni sua responsabilità, a seguito della ricezione del presente decreto, alla cancellazione delle seguenti iscrizioni e trascrizioni gravanti sul compendio trasferito e limitatamente ad esso: [...]» *Vademecum* Torino: «Al riguardo è necessario che in ogni caso sia inserita la formula "limitatamente agli immobili trasferiti e ai diritti di proprietà dell'esecutato».

[76] Di cui prende atto anche il *Vademecum* Torino: «L'Agenzia delle entrate ha chiarito infatti che la portata dell'ordine previsto dall'art. 586 c.p.c. è da ritenere circoscritta ai beni trasferiti,

dei soggetti, utilizzati dagli istituti bancari (per valutare il c.d. merito creditizio), non sono in grado di leggere se la formalità che sia annotata di restrizione sia stata del tutto ristretta per quel nominativo (con effetti identici a quelli della cancellazione), ma riescono solo a leggere dall'interrogazione, se essa risulti ancora esistente (anche se annotata di restrizione) o se risulti essere stata cancellata[77].

4.5. Gli ulteriori contenuti del decreto di trasferimento

È possibile che il Giudice (o il professionista delegato) ritenga utile qualche avvertenza o precisazione ulteriore, da inserire nel testo base della minuta del decreto di trasferimento in uso presso un determinato Tribunale, in particolari casi.

Pensiamo all'applicazione:
– del disposto dell'art. 2812, commi 1 e 2, c.c. e all'opportunità di inserire un' avvertenza, ricorrendone i presupposti, del tipo: «La vendita del bene come libero avviene ai sensi dell'art. 2812 c.c. su istanza del creditore munito di ipoteca iscritta in data ... anteriore alla trascrizione in data ... ai nn. ... del diritto reale minore costituito in data ...
Ai sensi dell'art. 2812 c.c. il diritto ... costituito in data trascritto in data ... si estingue con la vendita»;
– di quello di cui all'art. 2929-*bis* c.c. e all'utilità di indicare nel testo del decreto di trasferimento la sequenza cronologica tra trascrizione del pignoramento o intervento rispetto alla trascrizione dell'atto di cui si sia ritenuta l'inopponibilità o inefficacia ex art. 2929-*bis* c.c. al creditore pignorante o intervenuto;
– al caso in cui il creditore procedente o quello intervenuto abbiano trascritto domanda giudiziale di revocatoria *ex* art. 2901 c.c. che sia stata accolta, in relazione ad un determinato atto che sia stato ritenuto inopponibile;
– ad altri casi in cui sia utile rilevare una particolare sequenza cronologica tra

anche se questi rappresentino l'intero compendio oggetto della formalità, e che la cancellazione parziale ha, in relazione ai beni liberati, lo stesso effetto della cancellazione totale; sotto il profilo operativo la cancellazione parziale è un'annotazione di restrizione di beni, idonea ad escludere qualsiasi apparenza di una persistenza delle ragioni del creditore sul bene trasferito».

[77] In ogni caso l'operatore che debba effettuare le verifiche è costretto a leggere tutte le restrizioni per sapere se una formalità sia ancora esistente (e su quali beni) o sia stata di fatto svuotata di tutti i beni che ne siano stati oggetto (anche a distanza di anni ed anche in caso di soddisfazione di tutti i debiti presupposti).

l'iscrizione dell'ipoteca a garanzia del credito azionato nel processo esecutivo (o comunque vantata dal creditore che ha chiesto la vendita) e una particolare trascrizione che si sia ritenuta non opponibile (ad esempio la trascrizione di un provvedimento di assegnazione della casa familiare, l'annotamento nei registri dello stato civile di un fondo patrimoniale, la trascrizione di un contratto preliminare o della domanda giudiziale *ex* art. 2932 c.c., ecc.);
– a tutti i casi in cui il bene oggetto del trasferimento abbia uno statuto particolare di cui dare conto[78].

Salvo diverse specifiche e già dettagliate istruzioni, in tutti questi casi, si suggerisce al professionista delegato di interloquire sempre preventivamente con il proprio Giudice o, quanto meno, di segnalare la precisazione o l'inserimento effettuato nella minuta del decreto di trasferimento, in sede di suo deposito.

In alcuni distretti, inoltre, sono anche date ulteriori istruzioni o sono adottati modelli di decreto di trasferimento, a cui il professionista è invitato a conformare la propria minuta, secondo i quali occorre inserire sempre nel decreto di trasferimento ulteriori indicazioni risultanti dagli atti processuali quali: le menzioni urbanistiche, le notizie sulla conformità catastale, l'indicazione del titolo di provenienza, la classe energetica, le richieste di agevolazione fiscale o altri riferimenti di natura fiscale[79].

Quanto alle menzioni urbanistiche in particolare, si precisa che sebbene l'art. 591-*bis* c.p.c., nella versione oggi vigente non le preveda più come contenuto minimo del decreto di trasferimento (mentre le prevedeva nella sua prima originaria formulazione fino alla riforma del 2005)[80], presso diversi Tribunali si richiede ancora di riportarle nel testo del decreto[81].

---

[78] Ad esempio che il bene è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata e che sono state rispettate le prescrizioni di cui ai commi 376 e 377 dell'art. 1 della l. n. 178 del 2020 o che il bene è vincolato ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004 e che non è stata esercitata la prelazione (se il Giudice ha disposto che la notifica sia anticipata) o che il trasferimento è condizionato al mancato esercizio della prelazione (se il Giudice ha disposto la notifica successiva o non abbia dato istruzioni specifiche sul punto).

[79] Ordinanza di Milano: lo scorporo dei valori dei cespiti costituenti unico lotto.

[80] Ove si leggeva: «Avvenuto il versamento del prezzo ai sensi degli articoli 585 e 590, terzo comma, il notaio predispone il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice dell'esecuzione il fascicolo […] nel decreto va pure fatta menzione della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale».

[81] Ad esempio ordinanza Roma: «a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa

5. Controlli e acquisizione di documenti

Il professionista delegato può essere tenuto ad ulteriori controlli e acquisizione di documenti, in relazione a specifiche esigenze.

5.1. L'acquisizione dell'originale o della copia conforme del CDU da allegare al decreto di trasferimento

Il testo originario (in vigore fino al 10 settembre 2005)[82] dell'articolo 591-*bis* c.p.c. recitava che: «[…] al decreto deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n.47, che conserva validità per un anno dal suo rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo […]».
Il nuovo testo dell'articolo 591-*bis* c.p.c., nella corrispondente parte relativa alla redazione della minuta del decreto di trasferimento, dispone oggi l'allegazione (al decreto di trasferimento) del certificato di destinazione urbanistica «quale risultante dal fascicolo processuale».

Sembra, pertanto, che il delegato, laddove non diversamente prescritto dall'ordinanza di delega, debba/possa allegare al decreto di trasferimento il certificato di destinazione urbanistica risultante dal fascicolo processuale[83] ovvero quello acquisito dall'esperto stimatore, sulla cui base sia stata effettuata la stima, disposta la vendita dal Giudice e redatto l'avviso di vendita dal medesimo professionista ai sensi dell'articolo 173-*quater* disp att. c.p.c.[84] (anche se, in ipotesi, scaduto)[85].

---

menzione della situazione urbanistica dell'immobile) […]». Così anche il modello di decreto di trasferimento allegato (n. 6) alle *Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – Linee Guida* (delibera 11 ottobre 2017) pubblicato sul sito CSM.

[82] Ovvero nella formulazione dell'originario art. 591-*bis* c.p.c.

[83] Che dovrebbe essere stato acquisito dall'esperto stimatore per redigere la relazione di stima *ex* art. 173-*bis* disp. att. c.p.c.

[84] «L'avviso di cui al quarto comma dell'articolo 591-*bis* del codice deve contenere l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 […]».

[85] V. E. GASBARRINI, *L'allegazione del certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento di cui all'art. 591-bis c.p.c.*, in *www.notariato.it*.

Nella prassi, invece, è frequente che le ordinanze di delega prevedano espressamente l'allegazione di un CDU in corso di validità[86] (in taluni casi con onere di acquisizione a carico del professionista stesso, altre volte dell'aggiudicatario)[87].

Si suggerisce al delegato, laddove l'ordinanza di delega disponga espressamente l'allegazione di un nuovo certificato di destinazione urbanistica aggiornato (quando il precedente sia scaduto), di verificare sempre che il nuovo CDU contenga la medesima destinazione urbanistica già indicata nell'avviso di vendita, predisponendo istanza formale al Giudice in tutti i casi in cui questa risulti modificata in maniera tale da incidere sul valore e/o sulla natura del bene venduto[88].

5.2. La verifica dello scorporo dei valori

Lo scorporo dei valori da attribuire a ciascun cespite, nel caso di beni costituenti un unico lotto posto in vendita, è un'operazione importante sotto vari profili nel corso del procedimento di liquidazione dei beni.

Pensiamo semplicemente al caso in cui i beni appartengano a soggetti diversi o siano colpiti da formalità diverse, realizzando di fatto c.d. masse distinte ai fini della successiva fase distributiva.

È importante che già nell'incarico all'esperto stimatore sia previsto lo scorporo

---

[86] Ordinanza di Bologna: «a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585, entro e non oltre 60 giorni, il decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio a questo Giudice unitamente al fascicolo; al decreto dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il notaio provvederà a richiedere; nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale».

[87] Ordinanza di Napoli: «[…] entro trenta (30) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario».

[88] Trattandosi di circostanze che possono incidere sulla validità della vendita (il caso di terreno stimato come edificabile che non lo sia più è un caso classico di *aliud pro alio*) o fondare l'esercizio del potere di sospensione *ex* art. 586 c.p.c. in caso di incongruità del valore.

dei valori, quando i beni abbiano natura e destinazioni o titolarità e storie ipocatastali diverse tra loro.
La questione ha anche rilievo fiscale in sede di tassazione del trasferimento per l'individuazione del valore (della base imponibile) dell'unità negoziale in relazione alle possibili diverse aliquote o imposte da applicare.

Nella prassi, nei casi in cui non sia possibile estrapolare dalla relazione di stima il criterio proporzionale di attribuzione di valore ai singoli cespiti (il cui trasferimento sia soggetto ad aliquote diverse o ad imposte indirette diverse) nell'ambito dell'unico lotto, l'Agenzia delle entrate richiede all'aggiudicatario una perizia integrativa o, talvolta, una semplice dichiarazione di scorporo di valori, se del caso utilizzando il riferimento ai valori catastali[89].

5.3. L'acquisizione della documentazione relativa alla tassazione del trasferimento

Il delegato provvede a raccogliere anche le eventuali richieste di agevolazioni fiscali (istanza prezzo valore[90], "agevolazione prima casa", "agevolazione della piccola proprietà contadina", ecc.) e tutta la documentazione utile o necessaria per la registrazione del decreto.

Quanto alla fattura emessa da parte esecutata, sebbene nel caso di trasferimento coattivo di bene immobile soggetto ad IVA, la registrazione del decreto con applicazione dell'imposta in misura fissa non dovrebbe essere subordinata all'esibizione della fattura (né men che meno alla prova dell'intervenuto versamento dell'IVA), pur tuttavia va riconosciuto che l'esibizione della fattura all'Ufficio delle entrate in sede di registrazione agevola le operazioni di liquidazione dell'imposta.

Il professionista delegato, quindi, che avrà notiziato parte esecutata della vendita già con il primo avviso (ove richiesto dall'ordinanza) e, successivamente, dopo l'aggiudicazione; la solleciterà nuovamente in occasione del saldo del prezzo

[89] Ordinanza di Milano in riferimento alla redazione della minuta del decreto: «in caso di vendita in unico lotto di più immobili, ad indicare nel decreto di trasferimento il valore di ciascun cespite imputando proporzionalmente il prezzo di vendita secondo il valore di ciascun cespite indicato nella perizia o, in mancanza, secondo il valore catastale di ciascun cespite».
[90] Art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 e di cui alla sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014.

all'emissione della fattura e/o all'esercizio dell'opzione IVA, ove ne ricorrano i presupposti, provvedendo, nei casi in cui abbia fissato un termine e questo sia inutilmente decorso, in prima persona alla fatturazione in nome e per conto di parte esecutata, laddove intenda adeguarsi alla opinione dell'Agenzia delle entrate sul punto o abbia ricevuto istruzioni in tal senso dal proprio Giudice[91].

6. Il deposito della minuta del decreto di trasferimento e dei relativi allegati nel fascicolo telematico

In molti Tribunali sono date istruzioni dettagliate in merito alle modalità di deposito della minuta del decreto di trasferimento e ai relativi allegati.
Le istruzioni riguardano non solo e non tanto il contenuto della minuta del decreto di trasferimento (in molti distretti in effetti sono anche stati adottati modelli di decreto di trasferimento)[92] e i dati da inserire, quanto il suo formato (rtf), l'esatto elenco degli allegati da unire, la loro dimensione, numerazione e denominazione[93] nonché il contenuto della nota di loro deposito[94].

[91] Sulla fatturazione in nome e per conto si rinvia a quanto esposto nel capitolo X, con la precisazione che l'esercizio dell'opzione IVA spetta solo a parte esecutata si veda anche Cass, sez. III, ord., del 18 maggio 2022, n. 15912, secondo cui: «In tema di espropriazione forzata immobiliare, qualora oggetto della vendita sia un fabbricato o una porzione di fabbricato strumentale, suscettibile di dar luogo a un'operazione esente *ex* art. 10, n. 8-*ter*, del d.P.R. n. 633 del 1972, l'opzione per l'imponibilità del trasferimento, non implicando attività dispositiva del bene pignorato, spetta unicamente al debitore esecutato, il quale deve essere, all'uopo, interpellato dal professionista delegato, se del caso mediante l'assegnazione di un termine per la relativa opzione, il cui inutile decorso comporterà l'assoggettamento del trasferimento alla regola generale dell'esenzione».

[92] Ordinanza di Milano: «predisporre – previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile – minuta del decreto di trasferimento, redatta in conformità al modulo in uso presso la sezione e pubblicato sul sito internet del Tribunale di Milano, e a depositarla nel fascicolo telematico in formato RTF (unitamente alla scansione della documentazione dal allegare al decreto secondo quanto previsto dalla «circolare decreti di trasferimento telematici» e dal relativo *Vademecum*, avendo cura di utilizzare i moduli corretti e aggiornati pubblicati sul sito del Tribunale); a depositare in Cancelleria anche la bozza cartacea unitamente agli originali degli allegati».

[93] Tribunale di Genova, sez. VII civ., *Disposizione Organizzativa* n. 15/VII/2020 *Istruzioni per i Delegati alle Vendite. Predisposizione bozza, allegati per Decreti di Trasferimento telematici* del 5 ottobre 2020, nella quale sono date indicazioni estremamente dettagliate sui modelli telematici da adottare e su aspetti tecnici da rispettare: «[...] 1) non sono ammesse scansioni di minute cartacee di decreti di trasferimento; 2) la minuta deve essere formata, in pdf nativo, con il modello del redattore atti denominato "minuta di decreto di trasferimento"; 3) la minuta del decreto di trasferimento deve essere depositata come "atto principale" e non come allegato alla lettera di

Il tutto per agevolare sia il Giudice che la cancelleria negli adempimenti di controllo dell'ufficio, talvolta prevedendo anche un deposito di copia cartacea di cortesia[95].

A titolo esemplificativo e non esaustivo, si richiede spesso l'allegazione dei seguenti documenti (anche se in ipotesi già depositati):

---

accompagnamento; 4) in allegato alla minuta devono essere depositati, in formato digitale e, se disponibili, in pdf nativo tutti i documenti a fondamento del trasferimento (tra cui il verbale di aggiudicazione, le dichiarazioni dell'aggiudicatario, la documentazione di versamento del prezzo etc.) nonché l'APE, anch'essa in pdf nativo, se disponibile; 5) nella minuta del decreto di trasferimento la data di emissione deve essere indicata con la dicitura "data del deposito telematico" [senza specificare alcuna data]; 6) minuta e allegati vanno inoltrati con segnalazione di urgenza per consentire alla Cancelleria l'immediata evidenza dell'istanza; 7) minuta e allegati vanno inoltrati con la seguente denominazione, per facilitare l'individuazione della procedura di riferimento: "Minuta DDT r.g. xxx – lotto xxx – Invio nr. xxx"». V. anche Tribunale di Milano: circolare 13 luglio 2020, le dettagliate istruzioni contenute nel *Vademecum* di Torino e quelle pubblicate sul sito del Tribunale di Roma.

[94] A.M. SOLDI, *Il decreto di trasferimento in generale e nel caso di procedimento delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.*, cit.: «Pur non essendo previsto espressamente dall'art. 591-*bis* c.p.c., quando il professionista delegato predispone e deposita all'attenzione del Giudice la bozza del decreto di trasferimento deve allegare tutti gli atti idonei al controllo delle operazioni svolte ed, ove lo ritenga opportuno, anche una relazione illustrativa che consenta la ricostruzione delle vicende "rilevanti" al fine di consentire l'esercizio del controllo». Il concetto della relazione illustrativa è ripreso in diverse ordinanze di delega.

[95] Tribunale di Genova e vedi anche l'ordinanza di Milano: «predisporre – previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile – minuta del decreto di trasferimento, redatta in conformità al modulo in uso presso la sezione e pubblicato sul sito internet del Tribunale di Milano, e a depositarla nel fascicolo telematico in formato RTF (unitamente alla scansione della documentazione dal allegare al decreto secondo quanto previsto dalla "circolare decreti di trasferimento telematici" e dal relativo *Vademecum*, avendo cura di utilizzare i moduli corretti e aggiornati pubblicati sul sito del Tribunale); a depositare in Cancelleria anche la bozza cartacea unitamente agli originali degli allegati».

[96] Tribunale di Roma, *Istruzioni e specifiche per il professionista delegato* febbraio 2025 ove si legge: «per le procedure "Cartabia" e "vendita diretta" il professionista […] Operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al Giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario *ex* art. 585, comma 4 c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali – il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio – sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso al portale INFOSTAT-UIF, dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il Giudice) […] Come mero supporto ai nuovi compiti incombenti sui professionisti delegati, i gestori delle vendite telematiche, su richiesta del Tribunale, hanno predisposto sui rispettivi portali la possibilità di utilizzare un software volto alla ricerca – tramite banche dati, notizie sul web, testate giornalistiche nazionali e internazionali etc. – di potenziali indici di operazione

– l'offerta dell'offerente resosi aggiudicatario,
– il verbale di aggiudicazione,
– la documentazione dell'avvenuto saldo del prezzo e versamento delle spese,
– la dichiarazione antiriciclaggio[96],
– la copia del mutuo ipotecario acceso per l'acquisto in vendita forzata *ex* art. 585 c.p.c.,
– le dichiarazioni a fini della tassazione,
– l'eventuale dichiarazione di scorporo dei valori tra beni facenti parte dell'unico lotto, ma con regimi fiscali distinti,
– il certificato di destinazione urbanistica eventualmente acquisito in aggiornamento.

7. Gli adempimenti successivi all'emissione del decreto di trasferimento di cui all'art. 591-*bis*, comma 3 n. 11, c.p.c.

Il professionista delegato, ai sensi del terzo comma dell'art. 591-*bis*, n. 11, (in sostituzione di quanto previsto per il Giudice dall'art. 164 disp. att. c.p.c.) provvede: «alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586».

Alcune ordinanze, ma non tutte, prevedono termini anche per il completamento di questi adempimenti[97].

sospetta. […]. All'esito della ricerca il sistema rilascerà un report per ogni nominativo che – in nessun caso – dovrà essere depositato nel fascicolo della procedura o reso noto a terzi […]». V. anche Roma, *Istruzioni e specifiche per il professionista delegato* febbraio 2025. Ordinanza Milano: «ad acquisire, nel termine fissato per il versamento del prezzo, la dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c.».

[97] Ordinanza di Pisa: «il Delegato dovrà eseguire, entro 120 giorni dall'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del GE, le formalità di cui all'art. 591-*bis*, comma 2 n. 11, c.p.c.». Il *Vademecum* di Torino indica in 30 giorni il termine per la registrazione.

7.1. La registrazione del decreto di trasferimento

Una volta che il decreto è firmato dal Giudice viene inoltrato direttamente dal cancelliere all'Ufficio delle Entrate per la registrazione.

Gli atti giudiziari rientrano nella categoria di atti soggetti a registrazione entro un termine fisso prestabilito dalla legge.
Il comma 1-*bis* dell'art. 13 TUR[98], ha stabilito espressamente un termine apposito per la richiesta di registrazione dei decreti di trasferimento: «Per i decreti di trasferimento e gli atti da essi ricevuti, i cancellieri devono richiedere la registrazione entro sessanta giorni da quello in cui il provvedimento è stato pubblicato».

È evidente che si può porre una questione di competenza tra cancelliere e professionista delegato per la formulazione delle norme tra loro sovrapponibili[99], ma nella prassi il problema è risolto nel senso che il cancelliere inoltra il decreto all'Agenzia delle entrate dandone notizia al professionista delegato, il quale, a sua volta, ha cura, se non lo ha già fatto il cancelliere di assicurarsi che siano stati allo stesso uniti i documenti rilevanti ai fini della liquidazione delle imposte (richieste di agevolazione fiscale o documenti relativi all'assoggettabilità ad IVA del trasferimento, cioè fattura/autofattura/altre dichiarazioni per la tassazione, scorporo dei valori, certificato di destinazione urbanistica se rilevante).

Quanto «alla valutazione circa l'assoggettamento della vendita ad imposta, con riferimento all'individuazione del tributo, al regime dell'operazione e alla liquidazione del dovuto, compete non già al Giudice dell'esecuzione[100], ma in via esclusiva all'Agenzia delle entrate»[101].

---

[98] A seguito della modifica di cui al d.lgs.18 settembre 2024, n. 139, art. 2, *Disposizioni per la razionalizzazione dell'imposta di registro, dell'imposta sulle successioni e donazioni, dell'imposta di bollo e degli altri tributi indiretti diversi dall'IVA*.

[99] Pur restando il dato che il delegato sostituisce il cancelliere nel compimento di determinati atti. V. Cass., sez. III, ord., 18 maggio 2022, n. 15912.

[100] Quindi neppure al professionista delegato.

[101] Cass., sez. III, ord., 18 maggio 2022, n. 15912 secondo cui: «In tema di espropriazione immobiliare, la valutazione circa l'assoggettamento della vendita ad imposta, con riferimento all'individuazione del tributo, al regime dell'operazione e alla liquidazione del dovuto, compete non già al Giudice dell'esecuzione, ma in via esclusiva all'Agenzia delle entrate; il professionista delegato eventualmente nominato, peraltro, è chiamato ad attivarsi, anche attraverso interpello agli uffici fiscali, al fine di chiarire il regime tributario applicabile alla vendita e a darne pubblicità – incidendo tale aspetto sulle valutazioni di convenienza complessiva dell'acquisto da parte

Il professionista delegato, che è chiamato ad attivarsi al fine di chiarire il regime tributario applicabile alla vendita e a darne pubblicità, dopo l'aggiudicazione è tenuto a quantificare le spese all'aggiudicatario e ad invitarlo ad effettuare un deposito di denaro in conto spese di trasferimento, al fine di evitare che le ragioni dell'Erario siano obliterate. Dopo l'emissione del decreto di trasferimento è tenuto a:
– verificare la liquidazione dell'imposta[102] e la sufficienza degli importi già richiesti all'aggiudicatario a titolo di spese in occasione del saldo del prezzo;
– procedere al versamento dell'imposta di registrazione prelevando il denaro dalle somme versate in anticipazione delle spese dallo stesso aggiudicatario[103];
– in caso di difformità tra quanto liquidato e quanto preventivato confrontarsi con l'Agenzia delle entrate in merito al calcolo effettuato e, se del caso, riferirne all'aggiudicatario;
– in caso di insufficienza di quanto già versato, chiederne l'integrazione all'acquirente e, in mancanza di versamento integrativo, riferirne al Giudice per gli eventuali provvedimenti opportuni[104];

dei soggetti interessati – nonché, dopo la vendita, ad invitare l'aggiudicatario ad effettuare un deposito di denaro in conto spese di trasferimento, al fine di evitare che le ragioni dell'Erario siano obliterate, potendo lo stesso professionista incorrere in responsabilità, in caso di versamento a sue mani delle somme occorrenti».

[102] Tenendo presente che lo stesso ha già effettuato una preliquidazione delle imposte per quantificare il versamento delle spese all'aggiudicatario.

[103] Si segnala Cass., sez. V, ord., 15 gennaio 2019, n. 724, secondo cui: «In tema d'imposta di registro, catastale e ipotecaria, il notaio delegato all'espropriazione immobiliare, concorrendo all'esercizio della funzione giudiziaria in virtù di un rapporto fiduciario con il Giudice dell'esecuzione, allorché riceva somme dai partecipanti alla vendita a titolo di fondo spese per il trasferimento, comprese le imposte relative alla registrazione del decreto di vendita, agisce quale sostituto del cancelliere ai sensi dell'art. 6, comma 2, del d.lgs. n. 347 del 1990 ed è l'unico soggetto debitore nei confronti dell'Agenzia delle entrate, fungendo, peraltro, da "*adiectus solutionis causae*", con la conseguenza che, ai sensi dell'art. 1188 c.c., il partecipante deve ritenersi liberato dalla propria obbligazione nel momento stesso in cui versa al professionista i relativi importi».

[104] Anche in considerazione di quell'orientamento giurisprudenziale, secondo cui, anche laddove non sia stata espressamente prevista (in ordinanza di delega) l'imputazione delle somme versate prima a copertura delle spese e poi a titolo di saldo del prezzo (caso in cui l'eventuale insufficienza delle spese determina de plano la decadenza dall'aggiudicazione), «[…] tuttavia, l'omesso versamento impedisce l'adozione del decreto *ex* art. 586 c.p.c. e consente al Giudice dell'esecuzione di adottare, senza rigidi automatismi, le iniziative più opportune in relazione alle peculiarità della fattispecie, non escluso, in caso di persistente ed ingiustificato inadempimento, l'estremo rimedio della revoca della aggiudicazione» così massimata Cass., sez. III, 14 febbraio 2023, n. 4447.

– a seguito del versamento, verificare sul sito dell'Agenzia delle entrate l'avvenuta registrazione.

Anche se nella prassi si preferisce effettuare la trascrizione dopo la registrazione dell'atto, l'adempimento della registrazione non deve necessariamente precedere la trascrizione del decreto[105].

7.2. L'estrazione delle copie autentiche del decreto di trasferimento

Per la trascrizione e gli adempimenti di cancellazione delle formalità gravanti i beni trasferiti occorre produrre copia autentica del decreto di trasferimento.

Se prima dell'avvento del processo telematico si discuteva se, nel caso di operazioni delegate, spettasse al delegato una potestà concorrente con quella del cancelliere al rilascio di copia autentica del decreto di trasferimento, oggi la questione è risolta dalla previsione dell'art. 196-*octies*, comma 2, disp. att. c.p.c. secondo cui[106] il professionista delegato (tra gli altri) può «estrarre con modalità telematiche duplicati, copie analogiche o informatiche degli atti e dei provvedimenti di cui al primo comma e attestare la conformità delle copie estratte ai corrispondenti atti contenuti nel fascicolo informatico ovvero allegati alle comunicazioni telematiche. Le copie analogiche e informatiche, anche per immagine, estratte dal fascicolo informatico o dall'allegato alla comunicazione telematica e munite dell'attestazione di conformità hanno la stessa efficacia probatoria dell'atto che riproducono. Il duplicato informatico di un documento informatico deve essere prodotto mediante processi e strumenti che assicurino che il documento informatico ottenuto sullo stesso sistema di memorizzazione o su un sistema diverso contenga la stessa sequenza di bit del documento informatico di origine».
La disposizione consente al delegato di predisporre la copia autentica ad uso trascrizione.

[105] I due adempimenti possono pertanto svolgersi anche contemporaneamente Cfr. più ampiamente sul punto E. FABIANI – A. LOMONACO, *Sulla trascrivibilità del decreto di trasferimento dell'immobile espropriato prima del pagamento dell'imposta di registro*, Studio CNN 4466/2003, in *Studi e materiali*, suppl., 2005, 2, *Espropriazione forzata e divisione giudiziale*, cit., 174 ss. V. anche sulla responsabilità al pagamento Cass., 17 luglio 24, n.19734 sulla responsabilità solidale con le parti del creditore procedente in caso di divisione endoesecutiva.
[106] Ribadendo quanto già previsto prima dall'art. 16-*bis*, comma 9-*bis*, del d.l. n. 179 del 2012.

Interessante che alcune istruzioni o circolari specifichino anche il tipo di formula che il professionista deve apporre per attestarne la conformità all'originale[107].

Le copie conformi all'originale da estrarre sono:
– sempre una copia autentica "per uso trascrizione e voltura";
– due o più copie autentiche, ove si ritenga necessaria od opportuna la notificazione formale del provvedimento a parte esecutata;
– una copia autentica da consegnare o comunicare all'acquirente.

7.3. La trascrizione e la voltura del decreto di trasferimento

A proposito della trascrizione occorre considerare l'art. 6, comma 2, del d.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347[108], in forza del quale: «I cancellieri, per gli atti e provvedimenti soggetti a trascrizione da essi ricevuti o ai quali essi hanno comunque partecipato, devono richiedere la formalità entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'atto o del provvedimento ovvero della sua pubblicazione, se questa è prescritta»[109], norma che dovrebbe ritenersi applicabile al professionista delegato che sostituisce il cancelliere nella funzione.

Il delegato provvede, quindi, sollecitamente (anche quando non siano stati previsti termini in ordinanza di delega) alla trascrizione del decreto di trasferimento (unitamente all'eventuale Certificato di destinazione urbanistica

[107] *Istruzioni e specifiche per il professionista delegato* febbraio 2025 pubblicate su sito del Tribunale di Roma: "Ai fini della trascrizione e della voltura:
– ad estrarre dal fascicolo telematico il decreto di trasferimento sottoscritto dal Giudice ed a stamparne copia, le cui pagine andranno congiunte con timbro del professionista, il quale provvederà attestarne la conformità all'originale informatico utilizzando la seguente formula: «Il/la sottoscritto/a Avv. Dott. Rag. ..., in qualità di professionista delegato alla vendita, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 196-*octies* e *undecies* disp. att. c.p.c., attesta che la presente copia analogica è conforme all'originale informatico depositato nel fascicolo n. ... del Tribunale di Roma dal quale è stata estratta. Attesta, altresì, che nel fascicolo informatico il presente decreto risulta repertoriato al n. .../... Data ... (firma)».

[108] Mentre il comma 1 dispone che: «1. I notai e gli altri pubblici ufficiali, che hanno ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione, o presso i quali è stato depositato l'atto ricevuto o autenticato all'estero, hanno l'obbligo di richiedere la formalità relativa nel termine di trenta giorni dalla data dell'atto o del deposito».

[109] La data da considerare ai fini della individuazione del *dies a quo* di decorrenza dei termini sopra indicati non è quella della firma del decreto di trasferimento, quanto piuttosto quella del suo deposito nel fascicolo processuale o della sua comunicazione al professionista delegato.

da allegarsi nei casi previsti di cui all'art. 30, comma 2, TUE[110])in sostituzione del cancelliere e ai sensi dell'art. 591-*bis*, comma 3 n. 11, c.p.c.

Una volta effettuata la trascrizione e ritirato il duplo sarà utile la verifica del buon fine della voltura, provvedendo, se ritenuto necessario nell'interesse dell'acquirente al "preallineamento" della partita catastale.

Nel caso di cui all'articolo 585, terzo comma, c.p.c. il delegato verifica e coordina anche l'attività del notaio (se diverso dal professionista delegato) che ha stipulato il finanziamento *ex* art. 585, comma 3, c.p.c. affinché il Conservatore provveda all'iscrizione dell'ipoteca di primo grado a garanzia del contratto di finanziamento indicato nello stesso decreto unitamente alla trascrizione del decreto di trasferimento.

Nel particolare caso, invece, di trasferimento di bene culturale soggetto a prelazione dello stato, abbiamo già visto che la notifica della denuncia alla Sopraintendenza del trasferimento di beni vincolati ai sensi dell'art. 59 del d.lgs. n. 42 del 2004 è una comunicazione prevista a carico dell'aggiudicatario, che per motivi di opportunità può essere effettuata dal professionista delegato (su delega dell'acquirente o su prescrizione della stessa ordinanza di delega) o dallo stesso acquirente, ma auspicabilmente con elezione di domicilio per ricevere l'eventuale comunicazione di esercizio della prelazione presso lo studio del professionista delegato. Il tutto per consentire al delegato la verifica tempestiva dell'esercizio o meno della prelazione.
Abbiamo anche visto che alcune ordinanze prevedono la notifica dell'aggiudicazione prima della redazione della minuta del decreto di trasferimento e che in altri distretti, invece, la notifica alla Soprintendenza viene effettuata dopo l'emissione del decreto di trasferimento, la cui efficacia è condizionata al suo mancato esercizio.

In questo secondo caso si registrano due diverse prassi in tema di trascrizione:

---

[110] «Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici Registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati».

– secondo una prima prassi, la trascrizione del decreto viene effettuata solo una volta che sia inutilmente decorso il termine per l'esercizio della prelazione[111],
– secondo una diversa prassi, si procede a trascrizione sottoposta a condizione, salva poi la necessità di documentarne il mancato avveramento[112].
In entrambi i casi il delegato è tenuto a verificare il mancato esercizio della prelazione, per poter proseguire legittimamente nell'attuazione della delega.

Secondo una certa ricostruzione, infatti, anche in caso di esercizio della prelazione, da parte dello Stato, l'esecuzione dovrebbe comunque proseguire, la somma versata dall'aggiudicatario essergli restituita e quella versata dallo Stato distribuita tra i creditori[113].

7.4. La cancellazione delle formalità ordinate dal decreto di trasferimento

Abbiamo visto che il decreto deve prevedere l'ordine di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti, sia anteriori che

[111] Prassi in essere presso il distretto di Verona, che sembrerebbe essere applicata anche a Firenze (sebbene l'ordinanza non sia esplicita sul punto e si limita a prevedere che la registrazione sia a tassa fissa, in attesa del decorso dei termini per l'esercizio della prelazione dalla denuncia effettuata dal professionista).

[112] V. A. LORENZETTO PESERICO, *L'espropriazione di un bene immobile "culturale"*, cit. Prassi che sembrerebbe adottata a Milano.

[113] Resterebbe un problema di coordinamento tra procedimento esecutivo e procedimento amministrativo nel caso in cui l'atto venga impugnato. V. sul punto A. LORENZETTO PESERICO, *L'espropriazione di un bene immobile "culturale"*, cit., ove si legge: «Per sopperire alla mancanza di coordinamento tra prosecuzione del processo esecutivo da un lato ed impugnazione dell'atto amministrativo con cui lo Stato ha esercitato il diritto di prelazione dall'altro, l'unica via percorribile sembra quella di ripartire dalla locuzione utilizzata dal comma 4 dell'art. 61 del codice dei beni culturali laddove si dispone che "l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione". Se si interpreta questa disposizione nel senso che per "esercizio della prelazione" debba intendersi non l'adozione di un provvedimento con questo contenuto, bensì la sussistenza di un provvedimento stabile con questo contenuto, potremmo ritenere che, qualora lo Stato eserciti la prelazione e il provvedimento venga impugnato, in pendenza dell'impugnazione l'atto di trasferimento – nel nostro caso il decreto di trasferimento – non sia ancora travolto ma continui a restare condizionato in attesa dell'esito dell'impugnazione. Fino a che, cioè, non risulterà definito se il provvedimento amministrativo di esercizio della prelazione abbia preso il posto del decreto di trasferimento (in caso di rigetto dell'impugnazione) oppure se rimanga fermo il decreto di trasferimento perché la prelazione non è stata legittimamente esercitata (in caso di accoglimento dell'impugnazione), il processo esecutivo non procederà. Ma questo non perché c'è un'ordinanza di sospensione (che non ci potrebbe essere, mancandone i presupposti); bensì perché il decreto di trasferimento è ancora sospeso quanto alla produzione dei

successivi al pignoramento (art. 586 c.p.c.), e delle altre formalità che abbiano funzione affine, secondo le istruzioni ricevute.

In questa fase dell'attività, basti ricordare al delegato che, quanto all'esecuzione dell'ordine di cancellazione/sottrazione dei beni trasferiti, una recente pronuncia delle sezioni unite[114] ha delegittimato la prassi in essere in alcune conservatorie, consistente nell'attendere 20 giorni dalla trascrizione del decreto, prima di eseguire gli annotamenti di cancellazione/sottrazione, ed ha affermato il seguente principio di diritto:

«il decreto di trasferimento del bene, recante l'ordine di cancellazione dei gravami (pignoramenti, ipoteche, privilegi, sequestri conservativi), determina, in forza dell'art. 2878 c.c., n. 7, l'estinzione dei medesimi vincoli, di cui il Conservatore dei Registri immobiliari (oggi Ufficio provinciale del territorio – Servizio di pubblicità immobiliare, istituito presso l'Agenzia delle entrate) è tenuto ad eseguire la cancellazione, indipendentemente dal decorso dei termini per la proponibilità di opposizioni all'esecuzione a norma dell'art. 617 c.p.c.»[115].

Quanto alle spese per la cancellazione sussistono prassi differenziate nei diversi Tribunali. Come già visto[116], l'interpretazione sistematica delle norme in tema di spese nella compravendita e di vendita dei beni nell'esecuzione forzata porterebbe a ritenere che dette spese debbano gravare sulla procedura[117], ma il Giudice, con l'ordinanza che dispone la vendita e ne fissa le condizioni, può stabilire che le stesse gravino definitivamente sull'aggiudicatario[118].

Nei casi in cui le spese di cancellazione debbano gravare sulla procedura, il delegato predisporrà gli annotamenti e, a seguito della liquidazione degli importi da parte dell'Ufficio del Territorio, su autorizzazione (o pre-autorizzazione già contenuta in ordinanza) del Giudice, li preleverà dalle somme ricavate dalla vendita e porrà dette spese successivamente in prededuzione nel progetto di distribuzione, in sede di riparto.

---

suoi effetti in attesa del verificarsi o meno dell'evento dedotto in condizione».

[114] Cass., sez. un., n. 28387/2020

[115] Cass., sez. un., 14 dicembre 2020, n. 28387 e con osservazioni anche critiche A.M. SOLDI, *Il decreto di trasferimento in generale e nel caso di procedimento delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.*, cit.

[116] Capitolo X.

[117] Nella maggioranza delle ordinanze esaminate (Milano, Verona, Firenze, Napoli, Savona).

[118] Così dispongono l'ordinanza di Bologna e il *Vademecum* di Torino..

In tali casi non vi è dubbio che la cancellazione, ordinata dal magistrato e delegata al professionista nell'interesse dell'aggiudicatario, è un atto dovuto.

Nei casi in cui dette spese, invece, debbano gravare definitivamente sull'aggiudicatario, il delegato predisporrà gli annotamenti e, a seguito della liquidazione degli importi da parte dell'Ufficio del Territorio, li preleverà dalle somme depositate in anticipazione delle spese dall'aggiudicatario (eventualmente chiedendone l'integrazione)[119].
Talvolta, le ordinanze di delega prevedono la possibilità per l'aggiudicatario di esonerare il delegato dagli adempimenti relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli e posti a suo carico.

7.5. Le comunicazioni del decreto ai sensi del n. 11 del terzo comma dell'art. 591-*bis* c.p.c.

Sono prescritte dal n. 11 dell'articolo 591-*bis*, terzo comma, c.p.c. le comunicazioni «a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento».

In proposito occorrerebbe chiarire se l'obbligo per il delegato riguardi tutte le comunicazioni a pubbliche amministrazioni prescritte dalla legge per gli atti volontari di trasferimento, ovvero:
– sia le comunicazioni a carico di parte venditrice;
– sia le comunicazioni a carico di parte acquirente;
– sia le comunicazioni a carico del pubblico ufficiale rogante;
o solo alcune tra esse (quelle a carico di parte venditrice o del pubblico ufficiale rogante)[120].
A titolo esemplificativo:
– rientrava nel primo gruppo la comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile della c.d. "cessione di fabbricato" ai sensi dell'articolo 12 del d.l. n. 58 del 1978 che oggi non

[119] Si segnala, in proposito, che il sistema di liquidazione delle imposte dovute per la sottrazione/cancellazione delle ipoteche giudiziali gravanti su diversi beni è congegnato in modo tale da poter creare vere e proprie situazioni di ingiustizia sostanziale a carico dell'acquirente dell'ultimo dei beni da liberare dalla formalità pregiudizievole e che talvolta può essere difficile quantificare in anticipo, con esattezza, le spese di cancellazione. Positiva, in questo senso, la prassi di cui alla circolare 8/E del 4 marzo 2015 di cui al par. 4.4.
[120] Visto che quelle a carico di parte acquirente ben possono essere svolte dall'aggiudicatario.

è più rilevante in quanto il decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, all'art. 5 ha poi disposto al comma 1, lettera d) che «la registrazione dei contratti di compravendita immobiliare assorbe l'obbligo di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza»;
– rientra nel secondo gruppo la denuncia di trasferimento di cui all'articolo 59 del d.lgs. n. 42 del 2004 per i beni c.d. culturali (che secondo l'espressa previsione letterale della norma sembrerebbe dover essere effettuata dall'acquirente nel caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata e dopo il trasferimento)[121];
– rientravano nel terzo gruppo la comunicazione alla questura della compravendita dei terreni ai sensi dell'articolo 7 della l. n. 310 del 1993 e quella ai Comuni *ex* articolo 30, quarto comma, Testo Unico in materia edilizia e urbanistica, oggi entrambe abrogate, a parte alcuni casi.

8. La comunicazione del decreto di trasferimento a parte esecutata e alle altre parti, agli ausiliari e all'acquirente

Il decreto di trasferimento resta atto del Giudice dell'esecuzione per il quale non è prevista dalla legge alcuna notifica alle parti (che il Giudice può comunque sempre disporre)[122].

Esso è «perfetto ed esecutivo *ex lege* dal momento del deposito con la sottoscrizione del cancelliere, è titolo per la trascrizione, da effettuarsi a cura del Conservatore previo semplice controllo estrinseco e formale ai sensi dell'art. 2674 c.c., senza alcuna verifica sulla sua notifica»[123].

---

[121] Ma di cui si è già trattato nel capitolo X e in questo stesso capitolo.
[122] Fisiologicamente spettante cancelliere, ma che il Giudice a volte pone a carico del professionista delegato (ordinanza di Firenze). In tal senso sembra l'opinione di A.M. SOLDI, *Il decreto di trasferimento in generale e nel caso di procedimento delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.*, cit., par. 4.4, secondo cui «Alla luce delle considerazioni sin qui svolte la comunicazione o notificazione del decreto di trasferimento non rientra tout court tra i compiti che il delegato, di regola, deve espletare. Induce a tale conclusione il fatto che l'incombente in questione non è menzionato dall'art. 591-*bis* c.p.c. Deve allora sostenersi che il professionista delegato abbia l'obbligo di procedere alla notificazione o comunicazione del decreto di cui all'art. 586 c.p.c. esclusivamente nel caso in cui il Giudice dell'esecuzione, nell'esercizio del suo potere generale di direzione del procedimento, con la ordinanza di delega, abbia prescritto espressamente il compimento di tale attività».
[123] Cass. n. 3096/2020, in un caso in cui veniva contestato che lo stesso non era stato notificato a parte esecutata prima di effettuarne la trascrizione.

Secondo l'opinione allo stato prevalente, il decreto di trasferimento può essere sempre impugnato (pendente l'espropriazione) nei 20 giorni dalla sua conoscenza ed è per questo motivo che, pur non esistendo un obbligo di notifica a parte esecutata[124], viste le possibili conseguenze di una tardiva impugnazione, è possibile che in taluni casi si proceda alla sua comunicazione formale a parte esecutata e/o alle altre parti.

A fini di coordinamento tra ausiliari possono anche essere opportune (a volte previste come necessarie in ordinanza di delega) le seguenti ulteriori comunicazioni dell'avvenuta emissione del decreto di trasferimento:
– al custode, in quanto tenuto alla consegna del bene (eventualmente già liberato o da liberare) al nuovo proprietario;
– all'esperto stimatore, ai fini della liquidazione finale del proprio compenso;
– al soggetto incaricato della redazione del progetto di distribuzione, qualora dovesse essere diverso da quello delegato alle operazioni di vendita, per consentirgli di procedere tempestivamente alla richiesta di precisazione dei crediti e/o alle altre attività previste dall'incarico[125];
– alle parti, proprio al fine del calcolo di determinati interessi[126] in vista della distribuzione.

[124] Cass., sez. un., n. 28387/2020 a proposito del termine per impugnare il decreto di trasferimento osserva che : «50. Inoltre, il termine per proporre quei rimedi può rivelarsi perfino di incerta prevedibilità, non essendo di norma prevista alcuna comunicazione dei provvedimenti pure opponibili, come confermato, proprio per il decreto di trasferimento, dalla giurisprudenza di questa Corte (Cass., 09 agosto 2007, n. 17460, nonché da Cass., 14 ottobre 2005, n. 19968); e decorrendo anzi dal momento in cui l'opponente ne ha avuto conoscenza, comunque conseguita (Cass., 06 marzo 2018, n. 5172; Cass., 12 giugno 2018, n. 15193), talvolta perfino se legata ad eventi francamente imprevedibili (come in caso di *aliud pro alio*, nel quale il termine non può decorrere, per l'aggiudicatario incolpevole, prima del materiale accesso al bene prima mancato: Cass., 02 aprile 2014, n. 7708; Cass., 11 maggio 2017, n. 11729)». Sulla problematica correlata all'assenza di un obbligo di notifica del decreto di trasferimento e sui termini per impugnarlo v. A. LORENZETTO PESERICO, *L'espropriazione di un bene immobile "culturale"*, cit., che propone la stabilizzazione del decreto di trasferimento una volta decorsi 20 giorni dalla sua trascrizione, ma *contra* A.M. SOLDI, *Il decreto di trasferimento in generale e nel caso di procedimento delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.*, cit., che riporta la tesi contraria: «il decreto di trasferimento è, dunque, inimpugnabile quando si accerti che gli interessati (legittimati a proporre il rimedio di cui all'art. 617 c.p.c.), pur avendo avuto conoscenza legale o di fatto del provvedimento in questione, non lo abbiano tempestivamente opposto. Non è, invece, sufficiente ai fini della inimpugnabilità che sia trascorso il termine perentorio di venti giorni dalla trascrizione dell'atto che è solo condizione di astratta conoscibilità ma non di conoscenza dello stesso».
[125] Così nell'ordinanza di Bologna nella quale è prevista la delega frazionata tra professionisti.
[126] Art. 2855, comma 3, c.c. e decorso degli interessi legali di mora nella misura legale in via

La notizia va poi fisiologicamente data al soggetto acquirente, per l'assunzione delle responsabilità di legge in capo al proprietario (tra cui quelle fiscali)[127] e per il decorso di eventuali termini (di impugnazione o di esercizio di determinate facoltà)[128].

9. Il rendiconto delle somme depositate dall'aggiudicatario

Un po' tutte le ordinanze di delega prevedono espressamente che «all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista» (oltre che trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento)[129] dovrà redigere «prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del relativo compenso ai sensi del d.m. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza»[130].
Si tratta di attività fisiologica e dovuta, anche ove non espressamente prevista, ed è opportuno che il professionista depositi il rendiconto delle predette operazioni di rendiconto anche nel fascicolo processuale.

ipotecaria fino alla data della vendita intesa come la data del decreto di trasferimento..
[127] Dichiarazioni Imu e Tari. V. ordinanza di Milano che prevede la trasmissione all'aggiudicatario di copia autentica del decreto di trasferimento e invita il professionista «[…] a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione anche senza attenderne l'approvazione»;
[128] Art. 46, comma 5, d.P.R. n. 380 del 2001: «Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria».
[129] Ordinanza di Milano.
[130] Tra le altre ordinanze di Milano e di Pisa.

PARTE III

La distribuzione della somma ricavata

Le operazioni di distribuzione

CAPITOLO XII

La delega della fase distributiva

(artt. 510, 591-*bis*, comma 3 n. 12 e comma 14, 596, 597, 598 c.p.c.; art. 179 disp. att. c.p.c.)

Sommario: 1. Fase distributiva e delega delle operazioni. – 2. La fase distributiva e la sua possibile scomposizione in due sotto-fasi. – 3. Il contenuto dell'ordinanza di delega della fase distributiva. Direttive e termini. – 4. Il caso dell'unico creditore. – 5. Il credito fondiario e la liquidazione giudiziale (già fallimento) o controllata (già liquidazione giudiziale) di parte esecutata. – 6. Il progetto di distribuzione parziale.

1. Fase distributiva e delega delle operazioni

La fase distributiva realizza lo scopo del procedimento espropriativo immobiliare ovvero la soddisfazione dei crediti dopo aver trasformato in bene fungibile (danaro) i beni colpiti dal pignoramento.
Già le riforme degli anni 2005[1] avevano radicalmente modificato sia la disciplina dell'intervento (modifica dell'art. 499[2] e abrogazione dell'art. 563 c.p.c.) che quella della distribuzione della somma ricavata (modifica degli artt. 510, 512, 596 e 598 c.p.c.) per quel che interessa l'espropriazione immobiliare,
– prevedendo, tra le tante novità:
• l'estensione della qualifica di titolo esecutivo alle scritture private autenticate relativamente alle obbligazioni di denaro in esse contenute (art. 474 c.p.c.);
• la restrizione dei soggetti legittimati all'intervento ai soli creditori muniti di titolo esecutivo e a quelli che, benché sprovvisti di titolo, «al momento del pignoramento, avevano eseguito un sequestro sui beni pignorati ovvero avevano un diritto di pegno o un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri ovvero erano titolari di un diritto di credito di somma di denaro risultante dalle scritture contabili di cui all'articolo 2214 del codice civile» (art. 499, comma 1, c.p.c.);

---

[1] Il d.l. 14 marzo 2005, n. 35, convertito con modificazioni dalla l. 14 maggio 2005, n. 80, come modificato dalla l. 28 dicembre 2005, n. 263.
[2] Con formulazione in vigore dal 1 gennaio 2006 e tutt'ora vigente.

– introducendo per i creditori non muniti di titolo esecutivo (ma legittimati ad intervenire) un subprocedimento finalizzato a pervenire ad un riconoscimento o ad un disconoscimento del loro credito da parte del debitore esecutato, cui conseguisse rispettivamente:
• il diritto di partecipare alla distribuzione della somma ricavata (per l'intero o limitatamente alla parte del credito per il quale vi sia stato riconoscimento parziale);
• il diritto all'accantonamento delle somme spettanti, su espressa domanda e dimostrazione di aver proposto, nei trenta giorni successivi all'udienza di comparizione del debitore di cui all'articolo 499, comma 6, c.p.c. l'azione necessaria per munirsi del titolo esecutivo (per l'intero o per la parte di credito su cui vi sia stata contestazione);
– aggiungendo alle attività delegabili anche quelle di approvazione del progetto di distribuzione con relativo ordine di pagamento delle singole quote, ai sensi di quanto previsto dagli allora riformati articoli 596 e 598 c.p.c.

Quanto a questo ultimo punto, anche in virtù di un difetto di coordinamento tra le disposizioni[3],
– in molti Tribunali, nonostante la riforma dell'articolato, si è continuato a limitare la delega alla sola formazione e trasmissione del progetto di distribuzione e, dopo la sua approvazione avanti al Giudice, all'esecuzione materiale dell'ordine di pagamento delle quote ad essa contestuale;
– in altri Tribunali (in particolare in concomitanza con l'emergenza Covid verificatasi nel 2020)[4] si è, invece, adottata la prassi di delegare al professionista anche l'intera fase della vera e propria distribuzione (in conformità tra l'altro alle Linee Guida del CSM)[5], prevedendo in alcuni casi, una volta verbalizzata dal professionista l'approvazione avanti a sé, una sorta di "visto di definitività", se non addirittura il vero e proprio ordine di pagamento da parte del Giudice[6].

[3] E. FABIANI, *La delega delle operazioni di vendita in sede di espropriazione forzata*, in *Quaderni della Riv. dir. civ.*, Padova, 2007, 87 ss.
[4] Come registrato dallo stesso CSM nelle sue Linee Guida, *Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari* (Aggiornamento delibera 6 dicembre 2021).
[5] Sulla delegabilità delle operazioni della fase distributiva anche prima della riforma Cartabia si vedano le Linee Guida del CSM, *Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari* (aggiornamento del 2017 par. 18 e aggiornamento 2021 par.16). In senso contrario (ma del tutto isolato) si segnala Cass., 5 aprile 2023, n. 9412 in *obiter dictum* (nel caso di specie la non regolarità del procedimento di approvazione era dipesa dalla mancata fissazione di un'udienza di approvazione che non si era svolta né avanti al delegato né avanti al Giudice).
[6] Proprio per cercare di colmare gli spazi che la lacunosa normativa aveva lasciato, garantendo il controllo sulla fase da parte dello stesso Giudice.

Oggi con la riforma Cartabia, sono state eliminate le aporie e i difetti di coordinamento delle disposizioni, la sequenza degli atti (del Giudice e del professionista delegato) è stata scandita con la previsione di diversi termini e la delega della fase distributiva ha assunto i connotati di attività fisiologicamente affidata al professionista delegato.
Nella sua nuova formulazione l'art. 596, ultimo comma, c.p.c. mediante il rinvio al secondo comma dell'art. 591-*bis*[7], dispone che il Giudice provvede (in prima persona) alla formazione del progetto di distribuzione al suo deposito e alla fissazione dell'udienza nei (soli) casi in cui, «sentiti i creditori, ravvisi l'esigenza» di procedervi direttamente «a tutela degli interessi delle parti»[8].

Restano da verificare e risolvere tutte le ricadute interpretative in merito al ruolo del professionista delegato in questa fase e all'eventuale diversa stabilità dei suoi atti rispetto a quanto previsto in materia di delega delle operazioni di vendita[9].

Rispetto alla stesura del primo percorso operativo, questa sua riedizione si avvantaggia ovviamente dell'esperienza maturata in questi ultimi 20 anni, per quel che riguarda la delega a professionista della formazione del progetto di distribuzione, mentre resta ancora da elaborare la fisiologica e a regime (per così dire "obbligatoria") delega a professionista della vera e propria approvazione della distribuzione.

Se in alcuni Tribunali sono state predisposte istruzioni e modelli operativi[10]

[7] Ricordiamo, infatti, che questo inciso (all'indomani della sua introduzione nell'ambito della delega delle operazioni di vendita nel 2016) è stato interpretato come indice della obbligatorietà della delega e marginalizzazione della c.d. delega parziale (salvo i casi previsti e motivati). V. A.M. SOLDI, *La vendita delegata dopo le ultime riforme*, Studio CNN 658/2016/C, in *Studi e materiali*, 2016, 161 ss.
[8] A. CRIVELLI, *La distribuzione del ricavato dopo la riforma Cartabia. Iter di approvazione*, Studio CNN 57-2024/PC, in *www.notariato.it*., par. 2, ipotizza uno dei possibili motivi di limitazione della delega «allorché ad esempio il Giudice individui nel delegato alcune mancanze che ritenga non emendabili, o emendabili solo compromettendo inammissibilmente i tempi di durata del processo, ed allora provveda a revocare la delega ormai limitatamente alle attività che rimangono».
[9] Su cui si rinvia a E. CAVUOTO, *Il regime degli atti del professionista nell'espropriazione immobiliare delegata tra novità e ritorni al passato*, Studio CNN 6/2023/PC, in *www.notariato.it*.
[10] Tribunale di Roma (Modelli asincrona Cartabia, tra cui *Delega telematica Cartabia* e *Istruzioni PDD*), Tribunale di Genova (ad esempio la Disposizione organizzativa n. 19/2021: *Note di precisazione del credito e liquidazione dei compensi nelle procedure espropriative-visibilità*),

generali (sia per la redazione che per l'approvazione del progetto), talvolta anche differenziati tra procedure ante e post 28 febbraio 2023[11], in altri Tribunali le deleghe si limitano a poche scarne indicazioni sulla fase della distribuzione e la gran parte delle questioni pratiche viene nella prassi risolta, di volta in volta, con successivi adattamenti.
Neppure manca qualche Tribunale in cui (nonostante il chiaro tenore della nuova formulazione a seguito dell'ultima riforma) si è comunque, per il momento, optato per escludere la delega a professionista della fase di approvazione della distribuzione[12].

Gli articoli di riferimento per quel che riguarda la prospettiva del professionista delegato sono:
– quanto alla sequenza del procedimento gli artt. 510, 591-*bis*, comma 3 n. 12 e comma 14, 596, 597 e 598 c.p.c.;
– quanto all'individuazione della somma da distribuire gli artt. 495, comma 5, 509, 574, 580, 584, 587 c.p.c. e l'art. 177 disp. att. c.p.c.;
– quanto all'individuazione dei soggetti con diritto a partecipare alla distribuzione (con riferimento alla tempestività del loro intervento, alla documentazione del loro credito, all'eventuale disconoscimento e al diritto all'accantonamento), gli artt. 499, 500, 510, 563, 564, 565, 566 c.p.c.;
– quanto, invece, all'ordine dei privilegi e delle ipoteche la disciplina base è nel codice civile a cui si aggiungono alcune norme del codice di procedura e altre contenute in norme speciali.

Qui basti ricordare, ma solo a fini esemplificativi e non esaustivi, tra quelle di maggiore applicazione pratica: l'art. 2770 c.c. sul privilegio per le spese di giustizia sostenute dal creditore procedente nell'interesse comune dei creditori (e tutti i seguenti articoli sui privilegi sopra gli immobili tra cui l'art. 2276 c.c., sulla collocazione sussidiaria di determinati crediti con privilegio generale mobiliare, sul prezzo degli immobili e con preferenza rispetto ai crediti chirografari, in caso di infruttuosa esecuzione sui mobili), l'art. 2855

Tribunale di Milano (modello di Progetto di distribuzione), Tribunale di Torino (*Vademecum per lo svolgimento delle esecuzioni immobiliari ad uso dei professionisti delegati* del 23 gennaio 2025).

[11] Tribunale di Torino, *Vademecum per lo svolgimento delle esecuzioni immobiliari ad uso dei professionisti delegati* 23 gennaio 2025, 57. Tribunale di Roma.

[12] Modello ordinanza delega Genova: «[…] K) l'approvazione del progetto di distribuzione è espressamente esclusa dall'attività delegata […]». L' ordinanza di Savona prevede che l'udienza di approvazione si svolga avanti al Giudice.

c.c. sulla quantificazione del credito da riconoscere in grado ipotecario, tutti gli articoli (artt. da 2808 a 2899 oltre al 2916 c.c.) relativi alla validità, efficacia ed indivisibilità dell'ipoteca, a cui aggiungere alcune prelazioni o privilegi c.d. "processuali" quali quello previsto dall'art. 499, comma 4, c.p.c.[13], quello spettante al creditore chirografario tempestivo rispetto al chirografario tardivo di cui all'art. 565 c.p.c. e quelli riconosciuti al titolare del diritto minore destinato all'estinzione ai sensi dell'art. 2812 c.c. o, in altri casi, ad altri soggetti titolari di una particolare situazione processuale[14].

2. La fase distributiva e la sua possibile scomposizione in due sotto-fasi

Dal punto di vista dell'operatività del professionista delegato, il subprocedimento o fase c.d. distributiva[15], che si apre con il versamento del saldo del prezzo e l'emissione del decreto di trasferimento (ovvero con la chiusura della fase della liquidazione) ed è destinata a concludersi con l'approvazione del progetto di distribuzione e il relativo ordine di pagamento agli aventi diritto delle singole quote, può scomporsi a meri fini descrittivi in due sequenze procedimentali:
– la prima, relativa alla formazione del progetto di distribuzione, si conclude con la sua trasmissione al Giudice dell'esecuzione;
– la seconda, relativa alla fase di vera e propria approvazione del progetto di distribuzione, va dal deposito da parte del Giudice del progetto di distribuzione[16] nel fascicolo della procedura[17], con contestuale sua comunicazione al delegato[18], fino alla sua approvazione avanti al professionista[19] con relativo ordine di pagamento delle quote a ciascuno spettanti.

[13] «Ai creditori chirografari, intervenuti tempestivamente, il creditore pignorante ha facoltà di indicare, con atto notificato o all'udienza in cui è disposta la vendita o l'assegnazione, l'esistenza di altri beni del debitore utilmente pignorabili, e di invitarli ad estendere il pignoramento se sono forniti di titolo esecutivo o, altrimenti, ad anticipare le spese necessarie per l'estensione. Se i creditori intervenuti, senza giusto motivo, non estendono il pignoramento ai beni indicati ai sensi del primo periodo entro il termine di trenta giorni, il creditore pignorante ha diritto di essere loro preferito in sede di distribuzione».
[14] Pensiamo al concorso tra un creditore vittorioso in revocatoria di un atto dispositivo e creditori cui l'atto sia opponibile.
[15] A partire da Cass., sez. un., n. 11178/1995, concetto poi ripreso in innumerevoli pronunce.
[16] Come depositato dal professionista o come eventualmente successivamente modificato. V. A. CRIVELLI, *La distribuzione del ricavato dopo la riforma Cartabia. Iter di approvazione*, cit.
[17] Perché possa essere consultato dai creditori e dal debitore.
[18] Perché provveda alla fissazione avanti a sé dell'audizione delle parti per la sua discussione.
[19] In difetto di contestazioni o dichiarata dal Giudice in caso di contestazioni da risolvere ai sensi dell'art. 512 c.p.c.

La prima sequenza procedimentale o "sottofase" riguarda un'attività prevista, fin dall'introduzione della legge n. 302 del 1998 (delega ai notai) nell'ambito dell'originario testo dell'art. 591-*bis*[20], che oggi è descritta dal medesimo art. 591-*bis*, comma 3 n. 12, c.p.c. come di «formazione del progetto di distribuzione» e «sua trasmissione al Giudice dell'esecuzione, nei modi e termini stabiliti dall'articolo 596», ed è disciplinata dall'art. 596, comma 1, c.p.c. secondo cui deve compiersi nel termine di 30 giorni dal versamento del prezzo[21], secondo le direttive impartite dal Giudice dell'esecuzione[22].

Questa attività era già fisiologicamente e ordinariamente delegata al professionista[23] (anche prima dell'ultima riforma c.d. Cartabia), contestualmente alla delega delle operazioni di vendita o con provvedimento successivo, una volta trasferito il bene[24].
Si tratta di attività caratterizzata dalla necessità di una serie di controlli preliminari e dall'interlocuzione con le parti (e con gli ausiliari), così descritta e scandita oggi nel codice:
– entro 30 giorni dal versamento del prezzo, il professionista delegato a norma dell'articolo 591-*bis* c.p.c., deve provvedere, secondo le direttive impartite dal Giudice dell'esecuzione, alla formazione di un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano e alla sua trasmissione al Giudice dell'esecuzione (art. 596, comma 1, c.p.c.);
– il progetto di distribuzione può essere anche parziale, ma non può superare il novanta per cento delle somme da ripartire (art. 596, comma 1, c.p.c.);
– entro 10 giorni dalla sua trasmissione[25], il Giudice dell'esecuzione esamina il progetto di distribuzione e, apportate le eventuali variazioni, lo deposita nel fascicolo della procedura perché possa essere consultato dai creditori e dal

[20] Il cui n. 7, dell'allora secondo comma, prevedeva la formazione da parte del notaio delegato del progetto di distribuzione «e la sua trasmissione al Giudice che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni», avrebbe provveduto ai sensi dell'articolo 596.
[21] Termine che risale alla formulazione originaria dell'art. 596 (del 1942) e che, come vedremo nel prosieguo, non sempre può essere rispettato per i tempi insiti in altri adempimenti come la cancellazione delle formalità o la liberazione ad opera del custode.
[22] Con formulazione che deve ritenersi vigente dal 3 luglio 2016.
[23] In alcuni Tribunali distinto da quello cui sono affidate le operazioni di vendita (Bologna).
[24] Nella prassi veniva delegata anche la sola attività di formazione del progetto quando, ad esempio, la vendita fosse già avvenuta in altra sede (pensiamo ad esempio ad una somma riveniente da divisione endoesecutiva a seguito di assegnazione del bene ad un comproprietario).
[25] Cioè il deposito da parte del professionista nel fascicolo telematico della minuta del progetto di distribuzione.

debitore e ne dispone la comunicazione al professionista delegato (art. 596, comma 2, c.p.c.).
Il Giudice può quindi decidere:
– di non modificare il progetto e depositarlo per la sua consultazione e approvazione,
– di modificare direttamente il progetto e depositarlo con le variazioni apportate per la sua consultazione e approvazione,
– di non depositare il progetto e rimandarlo al professionista delegato, perché apportate determinate modifiche o effettuate ulteriori verifiche, provveda ad una nuova trasmissione[26], in esito alla quale il Giudice provvederà a depositarlo per la sua consultazione ed approvazione.

Qui basti segnalare che:
– è sempre previsto nelle varie ordinanze di delega (o istruzioni) che, prima della predisposizione del progetto di distribuzione, il professionista richieda la precisazione dei crediti;
– è prassi diffusa e opportuna (anche se non sempre espressamente prevista nelle ordinanze di delega)[27] quella di anticipare il contenuto del progetto di distribuzione alle parti per eventuali osservazioni (per così dire anche informali), prima della sua formale trasmissione al Giudice (di solito dando un breve termine)[28].

[26] Sulla distinzione di vocaboli tra trasmissione al Giudice e deposito v. anche A. CRIVELLI, *La distribuzione del ricavato dopo la riforma Cartabia. Iter di approvazione*, cit., par. 2.
[27] Ad esempio è semplice prassi a Verona, mentre è espressamente prevista nell'ordinanza di Roma, la quale tra l'altro differenzia il comportamento del delegato a seconda che siano poi depositate o meno osservazioni al progetto: «[…]a formare un progetto di distribuzione, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita e allora limitato al novanta per cento delle somme da ripartire, comunicandolo a mezzo PEC alle parti ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni».
[28] In alcuni Tribunali, invece, è previsto un termine (successivo al deposito da parte del Giudice del progetto e anteriore alla fissazione dell'udienza di discussione per eventuali osservazioni e per consentire al Giudice di valutare se tenere o meno l'udienza di discussione avanti a sé). Ordinanza Roma: «[…] Entro i successivi 15 giorni dalla scadenza del termine per le osservazioni: a) Nel caso in cui riceva osservazioni o richieste di modifica della bozza inviata, il delegato depositerà al Giudice istanza di fissazione udienza *ex* art. 598 c.p.c., […] presenzierà, quindi, all'udienza per rendere eventuali chiarimenti e per la eventuale approvazione del progetto di distribuzione. b) Nel caso in cui nel termine assegnato non pervengano osservazioni il delegato depositerà istanza per la sua audizione, onde consentire al Giudice di verificare la correttezza del progetto formato e, quindi, di depositarlo ai fini della successiva approvazione; […] Entro 30 giorni dal deposito della bozza da parte del Giudice, il delegato convocherà le parti dinanzi a sé per la loro audizione e per la discussione del progetto, […]».

Ciò consente sia al professionista di correggere la minuta stessa quando vengano evidenziati veri e propri refusi o errori materiali sia l'emersione anticipata di questioni che potrebbero poi proporsi sotto forma di vere e proprie contestazioni; – è opinione comune che il progetto di distribuzione che il professionista delegato trasmette al Giudice non sia di per sé suscettibile di impugnazione *ex* art. 591-*ter* c.p.c. perché considerato un mero atto preparatorio[29].

La seconda sequenza procedimentale o "sottofase" è, invece, quella relativa alla vera e propria approvazione del progetto distributivo, già prevista come delegabile fin dalla riforma del 2005, ma a mezzo di un intervento legislativo sul testo degli articoli 596 e 598 c.p.c. poco coordinato, che aveva suscitato non pochi dubbi applicativi e che è rimasto inapplicato in gran parte dei Tribunali.
Oggi, con l'ultimo intervento di riforma, anche la fase di approvazione del progetto di distribuzione è definitivamente fisiologicamente affidata al professionista delegato, sempre sotto la direzione del Giudice (che verifica e controlla il progetto da sottoporre alla consultazione delle parti).
Resta qualche piccolo dubbio di coordinamento[30], ma la struttura della sequenza è chiara, ovvero, salvo il caso di cui all'art. 596, comma 4, c.p.c. in cui il Giudice ravvisi l'esigenza, sentiti i creditori, di provvedere direttamente a tutela degli interessi delle parti:

[29] Si veda Cass., 26 luglio 2023, n. 22724 sulla distinzione tra atti preparatori e atti esecutivi, solo questi ultimi suscettibili di impugnazione in quanto lesivi: «Il perimetro oggettivo dell'opposizione agli atti esecutivi è stato ribadito, con ampia e diffusa argomentazione, da un recente arresto del Giudice della nomofilachia (Cass., 05 maggio 2022, n. 14282). Con tale pronuncia (ricognitiva degli approdi raggiunti in materia ed alla quale in questa sede si intende dare continuità ed alla quale si rimanda anche per il richiamo agli ulteriori precedenti sul tema), questa Corte, esclusi i provvedimenti che abbiano finalità di mera direzione del processo o di interlocuzione con le parti processuali oppure con gli ausiliari, altrimenti definibili come "atti preparatori", ha ritenuto impugnabili con il rimedio di cui all'art. 617 c.p.c. i provvedimenti del Giudice dell'esecuzione che abbiano una concreta incidenza sullo svolgimento del processo esecutivo, ovvero un'astratta potenzialità lesiva per coloro che ne subiscono gli effetti. Sotto il profilo delle condizioni legittimanti l'impugnativa, la Corte ha puntualizzato che «il discrimine tra atto suscettibile di opposizione *ex* art. 617 c.p.c. e provvedimento inoppugnabile è segnato dalla produzione di un pregiudizio, il che significa che l'ammissibilità del rimedio dipende dalla lesività (quantomeno potenziale) dell'atto, costituita dalla sua idoneità ad incidere nella sfera giuridica di coloro che ne subiscono gli effetti […] in definitiva, può costituire oggetto di opposizione agli atti esecutivi soltanto l'atto del processo esecutivo che abbia una potenzialità lesiva per la parte opponente, vale a dire l'atto esecutivo, che si assume viziato nelle forme o nei presupposti, che abbia incidenza dannosa nella sfera giuridica degli interessati, tale che sia attualmente configurabile un interesse reale alla rimozione degli effetti».

[30] Ad esempio in merito al termine per l'ordine di pagamento delle singole quote e per il deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo (su cui v. capitolo XIV).

– il professionista delegato entro 30 giorni dalla comunicazione del deposito del progetto nel fascicolo della procedura da parte del Giudice, fissa avanti a sé l'audizione delle parti per la discussione del progetto (art. 596 comma 2, c.p.c.);
– tra la comunicazione dell'invito e la data per la comparizione devono intercorrere almeno 10 giorni (art. 596, comma 2, c.p.c.);
– alla data fissata per l'audizione fissata avanti a sé,
• se sorgono contestazioni, il professionista delegato ne deve dare atto nel processo verbale e deve rimettere gli atti al Giudice che provvede ai sensi dell'art. 512 (art. 598, comma 2, c.p.c.);
• se nessuno compare (art. 597 c.p.c.) o se, pur comparendo, nessuno solleva contestazioni, il progetto è approvato;
– se il progetto è approvato o se si raggiunge un accordo tra tutte le parti (art. 598 c.p.c.), il professionista delegato ne deve dare atto nel processo verbale e deve ordinare il pagamento agli aventi diritto delle singole quote entro 7 giorni[31] (art. 598, comma 1, c.p.c.);
– entro 10 giorni dalla comunicazione della approvazione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico (art. 591-*bis*, ultimo comma, c.p.c.).

Qui basti segnalare che:
– prima dell'ultima riforma Cartabia e della inclusione dell'attività di approvazione del progetto di distribuzione tra quelle fisiologicamente delegabili e delegate al professionista, si era definito un certo orientamento in merito all'individuazione del momento di chiusura/definizione del procedimento esecutivo come coincidente con l'approvazione del progetto di distribuzione e il contestuale ordine di pagamento delle quote[32];
– l'individuazione del momento dell'approvazione del progetto di distribuzione come momento di chiusura e definizione del procedimento è rilevante a diversi fini:
• per individuare il momento ultimo entro cui impugnare il progetto stesso[33], che di recente è stato anche inteso come momento ultimo entro il quale il Giudice possa esercitare una eventuale revoca d'ufficio[34];

[31] Delle varie disposizioni questa è quella che nella prassi sembra prestarsi ad interpretazioni tra loro molto diverse.
[32] Con la precisazione che nei vari precedenti giurisprudenziali si trattava sempre di approvazioni avvenute avanti al Giudice.
[33] Se la parte era presente all'audizione o ne era stata comunicata regolarmente la fissazione.
[34] Cass., 20 novembre 2023, n. 32143 si discosta da un precedente orientamento secondo cui,

• come sbarramento ultimo alla proposizione delle impugnazioni dell'aggiudicazione/vendita[35];
• per il decorso dei termini previsti dalla lettera c-*bis*) del secondo comma dell'articolo 2 del d.l. n. 143 del 2008[36] per la devoluzione delle somme non riscosse in sede espropriativa al Fondo Unico Giustizia;

---

fino a quando il progetto di distribuzione approvato non fosse eseguito, potesse essere revocato (v. Cass., sez. VI, ord., 28 dicembre 2012, n. 23993: «In tema di espropriazione immobiliare, è ammissibile la revoca del progetto di distribuzione di cui all'art. 596 c.p.c. fino a quando esso non abbia avuto esecuzione, ai sensi dell'art. 487 del medesimo codice, vale a dire finché il cancelliere non abbia emesso i mandati di pagamento e questi non siano stati riscossi»). La pronuncia n. 32143 del 2023 distingue l'ultimo atto del processo espropriativo e conclusivo di fase (il provvedimento con cui, preso atto dell'approvazione del progetto, il Giudice dichiara esecutività e ordina il pagamento delle quote del progetto approvato) dalla sua esecuzione con l'effettivo incasso. Per effetto dell'approvazione del progetto di distribuzione, quindi, e dell'emissione dell'ordine di pagamento da parte del Giudice, la procedura esecutiva è chiusa, giacché l'incasso delle somme, in attuazione dell'ordine, costituisce una materiale attività dovuta, ma complementare. Tale chiusura non è neppure impedita dalla pendenza di un'opposizione distributiva: «L'esecuzione forzata immobiliare si conclude con il provvedimento con cui il Giudice dell'esecuzione, preso atto dell'approvazione del progetto di distribuzione ai sensi dell'art. 598 c.p.c. (nel testo applicabile ratione temporis), ovvero risolvendo le contestazioni avanzate dai creditori concorrenti e/o dal debitore esecutato a norma dell'art. 512 c.p.c., dichiara l'esecutività del progetto, ordinando il pagamento delle singole quote in favore degli aventi diritto. Ne consegue che il provvedimento conclusivo del processo, che non sia stato opposto *ex* art. 617 c.p.c. dalla parte interessata, è suscettibile di revoca ai sensi dell'art. 487 c.p.c. (ove ne sussistano i presupposti, e sempre che ad esso non sia stata frattanto data esecuzione, con l'emissione e l'incasso dei mandati di pagamento) solo se la revoca stessa sia esercitata entro venti giorni dall'adozione del provvedimento, se emesso in udienza, o dalla sua comunicazione se proveniente da riserva, giacché in caso contrario l'esercizio del potere di revoca comporterebbe l'elusione della intervenuta decadenza dal potere di proporre l'opposizione distributiva, ai sensi degli artt. 617 e 512 c.p.c., in cui la parte interessata è a tal punto già incorsa». Nel senso che per effetto dell'approvazione del progetto di distribuzione, quindi, la procedura esecutiva è chiusa, riguardando il materiale incasso delle somme a disposizione di quella una materiale attività dovuta, ma complementare l'attività di esecuzione dei pagamento sia dovuta anche Cass., 20 novembre 2023, n. 32146.

[35] Ci riferiamo all'opposizione *ex* art. 617 c.p.c. in merito all'aggiudicazione o alla vendita quando non potute fatte valere prima. V. Anche Cass., 24 ottobre 2018, n. 26927 secondo cui l'impugnazione della vendita «va esperita – nel limite temporale massimo dell'esaurimento della fase satisfattiva dell'espropriazione, costituito dalla definitiva approvazione del progetto di distribuzione – comunque entro il termine perentorio di venti giorni dalla legale conoscenza dell'atto viziato, ovvero dal momento in cui la conoscenza del vizio si è conseguita o sarebbe stata conseguibile secondo una diligenza ordinaria». (Cass. n. 12242/2016).

[36] Art. 2, comma 2: «Rientrano nel "Fondo unico giustizia", con i relativi interessi, le somme di denaro ovvero i proventi: […] c-*bis*) depositati presso Poste Italiane SpA, banche e altri operatori finanziari, in relazione a procedimenti civili di cognizione, esecutivi o speciali, non riscossi o non reclamati dagli aventi diritto entro cinque anni dalla data in cui il procedimento si è estinto

• come momento di cessazione degli effetti permanenti di interruzione della prescrizione per i crediti azionati[37];
– si è registrata, però, una certa ritrosia nei Tribunali a ritenere concluso il procedimento senza un previo visto o controllo da parte del Giudice sulla regolarità del suo svolgimento[38] e si registrano prassi (non sempre esplicitate in ordinanza di delega) secondo cui, diversamente da quanto accadeva ordinariamente avanti al Giudice, sussiste una distinzione temporale tra il momento di approvazione del progetto avanti al professionista delegato (il giorno dell'audizione delle parti) e la pronuncia dell'ordine di pagamento delle quote spettanti agli aventi diritto, che il professionista delegato[39] (secondo tali prassi) dovrebbe emettere solo dopo un visto sul verbale di approvazione da parte del Giudice[40];
– si discute anche di quale sia il regime di impugnazione degli atti del professionista delegato in questa fase ed è opinione prevalente che l'approvazione del progetto e l'emissione dell'ordine di pagamento non siano suscettibili di ricorso *ex* art. 591-*ter* c.p.c., ma siano soggetti alla generale opposizione agli atti esecutivi *ex* art. 617 c.p.c.[41]

3. Il contenuto dell'ordinanza di delega della fase distributiva. Direttive e termini

La nuova disciplina della fase distributiva ed esattamente:
– il parziale sovrapporsi di quella contenuta nel n. 12 dell'art. 591-*bis*, terzo

o è stato comunque definito o è divenuta definitiva l'ordinanza di assegnazione, di distribuzione o di approvazione del progetto di distribuzione ovvero, in caso di opposizione, dal passaggio in giudicato della sentenza che definisce la controversia […]».

[37] Cass., sez. III, 23 aprile 1982, n. 2534.

[38] V. da ultimo provvedimento circolarizzato presso il Tribunale di Verona secondo cui è onere del professionista, una volta depositato il verbale di approvazione del progetto di distribuzione, verificare (e, se del caso, sollecitare) che il Giudice apponga il visto e dichiari definita la procedura, come momento di controllo finale di regolarità procedurale.

[39] Quando anche non il Giudice stesso in alcuni Tribunali.

[40] A. CRIVELLI, *La distribuzione del ricavato dopo la riforma Cartabia. Iter di approvazione*, cit., par. 4, propone questa prassi come idonea a conservare un certo potere di controllo del Giudice nella fase finale e più delicata della delega.

[41] Quando si tratti di vizi del procedimento, dovendo invece le contestazioni di merito essere fatte valere ai sensi dell'art. 512 c.p.c. E. CAVUOTO, *Il regime degli atti del professionista nell'espropriazione immobiliare delegata tra novità e ritorni al passato*, Studio CNN 6/2023/PC, cit.

comma, c.p.c. con quella di cui all'art. 596, primo comma, c.p.c. e il reciproco rinvio dell'una all'altra[42],
– la riformulazione del rapporto tra Giudice e professionista con l'individuazione di termini fissati alle attività di ciascuno dei due e della possibilità per il Giudice di procedere direttamente, alla stregua di quanto già è previsto nel caso di operazioni di vendita, (solo) ove ne ravvisi l'esigenza a tutela dell'interesse delle parti (nuovo art. 596, ultimo comma, c.p.c.),
– la previsione di cui all'art. 596 che, pur rimandano alle direttive del Giudice, lascia immaginare la possibile automatica apertura della fase distributiva (distribuzione parziale) dopo ogni aggiudicazione e relativo saldo del prezzo,
definiscono oggi (meglio di ieri) il ruolo del delegato ed i suoi rapporti con il Giudice, ma lasciano aperte alcune questioni interpretative in relazione alle quali restano determinanti le istruzioni (direttive) date dal Giudice nel singolo procedimento[43].

Vista la rilevanza della complessiva disciplina dei termini e delle direttive dati al professionista[44], come espressione dell'esercizio da parte del Giudice del suo potere di direzione del processo[45], in particolare di quanto previsto dall'art. 591-*bis*, comma 3 n. 12 (quanto alla formazione e trasmissione del progetto nei modi e termini stabiliti dall'art. 596) e dall'art. 596, comma 1 (quanto alla formazione del progetto contenente la graduazione dei crediti secondo le direttive impartite dal Giudice), vediamo quali sono le direttive e i termini più frequentemente dati nelle ordinanze di delega.

Le direttive.
Le direttive impartite possono concretizzarsi sia in istruzioni pratiche sulle operazioni e attività da svolgere, sia nella determinazione di termini entro cui eseguirle, sia nell'interpretazione di disposizioni di legge.

---

[42] L'art. 591-*bis*, comma 3 n. 12, parla di «modi e termini stabiliti dall'art. 596» e l'art. 596 oltre ad individuare diversi termini parla delle «direttive impartite dal Giudice».
[43] O dall'ufficio con istruzioni generali. V. *Vademecum per lo svolgimento delle esecuzioni immobiliari ad uso dei professionisti delegati*, presso il Tribunale di Torino, le *Istruzioni e specifiche per il professionista delegato* febbraio 2025 presso il Tribunale di Roma, la *Direttiva per il professionista delegato per la formazione del piano di riparto* presso il Tribunale di Savona, pubblicati ciascuno sul sito del proprio Tribunale.
[44] Art. 179-*ter* disp. att., art. 591-*bis*, comma 11, art. 596, comma 1, c.p.c.
[45] Sul potere di direzione del Giudice nel processo e del suo rapporto con il professionista delegato si veda anche Cass., 25 settembre 2024, n. 25698.

In alcuni Tribunali le ordinanze di delega o le istruzioni generali pubblicate o circolarizzate tra i delegati:
– disciplinano le modalità operative con cui il delegato deve procedere a raccogliere la documentazione utile, anche fissando termini diversi e/o ulteriori rispetto a quelli previsti nello schema legale per la formazione e trasmissione del progetto[46];
– danno istruzioni al professionista circa il comportamento da tenere nel caso in cui il creditore non depositi alcuna precisazione del credito o delle spese documentate o delle spese legali da liquidare[47];
– indicano i parametri di riferimento della liquidazione delle spese legali dei creditori e dei compensi degli ausiliari o i criteri interpretativi delle norme relative alla graduazione dei crediti;
– suggeriscono prassi virtuose di coordinamento con l'attività degli altri ausiliari;
– specificano i controlli che il professionista deve compiere anche d'ufficio.

Ad esempio, un po' tutte le ordinanze di delega prevedono da parte del delegato la richiesta di precisazione dei crediti ai creditori, anche con fissazione di un termine.

Non tutte le deleghe, invece, specificano se il delegato debba procedere automaticamente a redigere progetti di distribuzione parziali, ogni volta che sia venduto un lotto prima degli altri (in caso di delega di più lotti) o se gli sia rimessa una valutazione di opportunità in proposito o se tale valutazione di opportunità spetti solo al Giudice.

Quanto alla formazione del progetto e al suo contenuto, alcune deleghe indicano i criteri a cui devono attenersi i creditori nel precisare i propri crediti e i delegati nel graduare i crediti precisati[48], in altri Tribunali le istruzioni ai delegati per la redazione del progetto sono contenute in documenti appositi e generali, pubblicati sui siti dei Tribunali[49].

---

[46] Ad esempio termini decorrenti dal decreto di trasferimento e non dal versamento del prezzo.
[47] Si prenda ad esempio l'ordinanza di Pisa, piuttosto dettagliata, per il caso in cui vi sia ritardo colpevole o mancato deposito delle note spese dei legali o degli ausiliari, ma anche l'ordinanza di Verona e le *Istruzioni PDD* del Tribunale di Roma, par. 8.3.
[48] Ad esempio v. le indicazioni in merito alle precisazione dei crediti date in calce all'ordinanza di delega di Verona.
[49] Come le *Istruzioni PDD* del Tribunale di Roma, il *Vademecum* del Tribunale di Torino, il modello di progetto di distribuzione del Tribunale di Milano, le *Disposizioni organizzative* del

Naturalmente, laddove la delega non dia indicazioni di alcun tipo, ma si limiti al richiamo a quanto previsto nell'art. 591-*bis*, comma 3 n. 12, c.p.c. il delegato, nel redigere il progetto di distribuzione, dovrà tenere conto della disciplina positiva, degli orientamenti giurisprudenziali, più o meno consolidati, e della prassi del singolo Tribunale di appartenenza (se conosciuta)[50].
L'inoltro della minuta del progetto di distribuzione alle parti, prima della sua trasmissione al Giudice, se anche non previsto in delega, è certamente utile a consentire l'emersione anticipata di errori o refusi, quando non anche di questioni e potenziali contestazioni.

Quanto alla successiva fase di approvazione della distribuzione, più o meno tutte le deleghe esaminate danno, invece, poche scarne istruzioni, reiterando i termini già previsti dal codice di procedura o fissandone di appositi (o diversi).

I termini.
In generale, fermo restando quanto già detto sul termine finale per il completamento delle operazioni di cui all'art. 591-*bis*, comma 1, c.p.c.[51] e il suggerimento al delegato, ove sorga dubbio su come interpretare il decorso di quello fissato in delega (se riferito solo alle operazioni di vendita o a tutte quelle delegate), di relazionare comunque al Giudice sullo stato della pratica e chiedere l'autorizzazione a proseguire nelle attività delegate, va segnalato che un po' tutte le ordinanze di delega fissano espressi termini anche per lo svolgimento delle singole operazioni della fase distributiva.

Dei termini fissati nelle ordinanze di delega, alcuni ripetono le previsioni normative, altri le modificano, altri ancora sono aggiunti allo schema legale, nell'intento di scandire meglio l'operato del professionista delegato.

Pensiamo ai seguenti termini:
– quello fissato al delegato per chiedere la precisazione dei crediti;

Tribunale di Genova, la *Direttiva per il professionista delegato per la formazione del piano di riparto e gli altri documenti* del Tribunale di Savona.

[50] Ci riferiamo alla consuetudine di alcuni giudici di circolarizzare i propri provvedimenti in luogo di precedenti.

[51] V. capitolo IV. Quanto all'indicazione del termine finale per il compimento delle operazioni delegate di cui all'art. 591-*bis*, comma 1, c.p.c. ci si potrebbe domandare se riguardi solo le operazioni di vendita o anche le operazioni distributive. Il termine, per come è interpretato nelle ordinanze esaminate, non è altro che la fissazione del momento in cui il Giudice è tenuto, al più tardi, a verificare l'operato del delegato.

– quello che il delegato deve fissare ai creditori per il loro deposito;
– quello, eventualmente diverso da quello previsto dall'art. 596 c.p.c. (di 30 gg. dal versamento del prezzo), per la trasmissione al Giudice della minuta del progetto di distribuzione[52];
– quello dei 30 giorni per fissare l'audizione delle parti di cui all'art. 596 c.p.c.[53];
– quello previsto dall'art. 598 c.p.c. per l'ordine di pagamento delle quote entro 7 gg. dall'approvazione del progetto[54];
– quello, infine, anche esso eventualmente diverso da quello previsto dall'art. 591-*bis*, ultimo comma[55], c.p.c. per il riepilogo finale delle attività conclusive.

Quanto al loro assoggettamento a sospensione feriale, si segnala che trattandosi di termini processuali che impattano anche sull'attività forense e sulla sequenza procedimentale, dovrebbero considerarvisi tutti soggetti.

Ricordiamo, poi, il principio già visto a proposito delle operazioni di vendita, espresso dalla Suprema Corte, terza sezione, con pronuncia n. 35855 del 6 gennaio 2022[56] secondo cui «per lo svolgimento delle attività del professionista

[52] I giudici nelle ordinanze dispongono spesso un termine maggiore, in considerazione dei tempi richiesti per l'eventuale liberazione in corso o per la liquidazione da parte dell'Agenzia delle entrate delle spese e delle imposte di cancellazione delle formalità gravanti, da porre poi in prededuzione nel progetto di distribuzione.
[53] Di cui le ordinanze sembrano dare interpretazioni tra loro diverse: 30 giorni tra la comunicazione del progetto depositato dal Giudice al delegato e la data della convocazione o 30 giorni tra la comunicazione della data di convocazione (che il professionista effettua alle parti) e la data fissata.
[54] Termine che può essere inteso come riferito all'ordine di esecutività del progetto o come riferito alla sua attuazione pratica successiva di ordine rivolto all'istituto bancario.
[55] Che certamente va interpretato, visto che parla di comunicazione dell'approvazione (come se il progetto fosse approvato avanti al Giudice e ne fosse data comunicazione al professionista mentre dovrebbe essere il contrario) e non è prevista alcuna comunicazione da parte del delegato alle parti. Secondo alcuni si tratterebbe di un termine che decorre dal visto del Giudice sul deposito da parte del professionista del verbale di approvazione avanti a sé. Su cui meglio nel capitolo XIV.
[56] Cass., sez. III, ord., 6 dicembre 2022, n. 35855: «Il professionista delegato può anche qualificarsi come un "ausiliario", in senso ampio, del Giudice dell'esecuzione, purché sia chiaro che la sua posizione è certamente peculiare, trattandosi di un ausiliario particolarmente qualificato (sovente definito come una sorta di *alter ego* del Giudice dell'esecuzione), essendo lo stesso incaricato di porre in essere vere e proprie attività di natura giurisdizionale di regola riservate al Giudice, non specifiche attività estranee, o di natura complementare, rispetto all'ordinario esercizio della giurisdizione, in quanto tali specificamente attribuite alla competenza all'ausiliario stesso, come ad esempio avviene per quelle svolte dal CTU o dagli interpreti o, in generale, dagli ausiliari "non qualificati" del Giudice. Indipendentemente dalla corretta definizione della sua posizione, comunque, certamente i termini che sono stabiliti dal Giudice per lo svolgimento delle operazioni del processo esecutivo delegate al professionista ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. non possono

delegato alla vendita degli immobili pignorati valgono […] i medesimi principi applicabili in caso di termini previsti dalla legge per le attività del Giudice, il mancato rispetto dei quali non determina certamente la preclusione a svolgere quell'attività e/o l'invalidità dell'attività svolta una volta elassi quei termini (almeno in mancanza di una previsione espressa sul punto), rilevando, semmai, esclusivamente sotto il profilo disciplinare e/o deontologico»[57]; e, quindi, «laddove il professionista delegato non osservi i termini a lui fissati per lo svolgimento delle operazioni delegate, senza che sussista una causa non imputabile di giustificazione del ritardo, sarà possibile (anzi, doveroso, per il Giudice dell'esecuzione) tenerne conto nella liquidazione del suo compenso e/o ai fini della sua sostituzione (salve altresì le eventuali azioni risarcitorie, in caso di danni arrecati alle parti), ma, fino alla sua eventuale sostituzione, egli avrà il potere e il dovere di proseguire quelle operazioni e le attività comunque svolte, anche tardivamente, saranno processualmente valide».

Si conferma il suggerimento già dato al professionista delegato, in ogni caso in cui nell'imminenza dello scadere dell'unico termine o di uno dei termini indicati nell'ordinanza di delega le operazioni previste non siano state compiute e non possano esserlo, di relazionare, comunque tempestivamente, al Giudice dell'esecuzione sull'attività svolta, spiegando le cause del ritardo o l'insufficienza del termine.

Prima di passare (nel successivo capitolo) alla descrizione delle attività che il professionista è tenuto a compiere in esecuzione dell'incarico ricevuto di formazione del progetto di distribuzione e in vista della sua trasmissione al Giudice, sembra però utile puntualizzare due concetti:
– che non tutte le espropriazioni forzate si concludono con un progetto di distribuzione contenente una graduazione dei crediti, cui segue una fase di approvazione della distribuzione come disciplinata dall'art. 596 ss.;
– che, laddove risultino pignorati più beni, poi stimati e posti in vendita come costituenti plurimi lotti, è possibile che si abbiano più progetti di distribuzione (parziale) prima della conclusione del procedimento.

---

ritenersi disciplinati dalle disposizioni valide per i termini processuali (ordinatori o perentori che siano) fissati dal Giudice alle parti ai sensi degli artt. 152 ss. c.p.c.. […]».

[57] «In caso contrario, d'altra parte, finirebbero per essere impedite, compromesse o quanto meno ritardate, per fatto dell'ufficio, la stessa prosecuzione e/o la definizione del processo, il che contrasterebbe con principi generali di rilievo anche costituzionale (artt. 24, 97 e 111 Cost.) per cui deve essere sempre garantito lo svolgimento dell'attività giurisdizionale, a tutela dei diritti ed interessi legittimi, secondo modalità di efficienza ed in un tempo ragionevole».

Il caso tipico di espropriazione immobiliare, in cui non è prevista la formazione di un progetto contenente una graduazione dei creditori che vi partecipano e non occorre procedere ai sensi degli artt. 596, 597 e 598 c.p.c., è quello dell'unico creditore per il quale l'art. 510, comma 1, c.p.c. prevede un procedimento semplificato di chiusura e definizione del procedimento.
Altro caso in cui il procedimento esecutivo si svolge secondo la liquidazione dei beni dell'espropriazione forzata, ma non perviene ad alcuna distribuzione è quello del debitore/parte esecutata di cui sia dichiarata la liquidazione giudiziale (già fallimento) o controllata (già liquidazione giudiziale) dopo il pignoramento, quando il curatore (o il liquidatore) scelga di intervenire e subentrare al creditore procedente nel dare l'impulso alla vendita nell'espropriazione o quando creditore procedente sia un creditore fondiario[58].
Nel primo caso il procedimento esecutivo si chiuderà con l'assegnazione della somma ricavata dalla vendita alla procedura concorsuale[59]; nel secondo con l'assegnazione di una determinata somma al creditore fondiario e del residuo alla procedura concorsuale; in entrambi i casi senza alcuna distribuzione in senso tecnico.

4. Il caso dell'unico creditore

Dalla lettura dell'art. 510 c.p.c. si desume che nel caso di unico creditore non occorre una graduazione e non si deve svolgere la fase di approvazione del progetto di distribuzione come congegnata e disciplinata dagli art. 596-598 c.p.c.
Lo stesso può dirsi nel caso in cui l'unico creditore abbia proposta un'istanza di assegnazione del bene *ex* art. 590 c.p.c. e la stessa sia stata accolta.
In entrambi i casi si parla di espropriazione senza distribuzione[60], ma non perché non vi sia un controllo sull'attribuzione del ricavato, ma solo perché manca una pluralità di aventi diritto e la necessità di una graduazione dei crediti in concorso, per cui il procedimento può essere definito in via semplificata nel contraddittorio tra creditore e parte esecutata.

---

[58] Che si sia insinuato al passivo della procedura concorsuale, nei limiti dell'importo ammesso ai sensi della Cass., 28 settembre 2018, n. 23842.
[59] Se ritenuto, al netto delle spese degli ausiliari.
[60] A. CRIVELLI, *La distribuzione del ricavato dopo la riforma Cartabia. Iter di approvazione*, cit., par. 1.

Dalla lettura piana delle norma sembrerebbe che, nel caso di unico creditore, il provvedimento di assegnazione delle somme e definizione del procedimento spetti (solo) al Giudice[61] il quale, secondo chi si è occupato della questione[62], dovrebbe, comunque, sempre fissare un'udienza per sentire il debitore e consentirgli di esercitare il proprio diritto di difesa, in conformità a quanto previsto dallo stesso art. 510 c.p.c.

Sebbene nella prassi le ordinanze di delega prevedono, quasi sempre, che il professionista rediga un progetto di distribuzione e lo trasmetta al Giudice (anche perché sussiste sempre l'eventualità che altri creditori intervengano successivamente al conferimento della delega), il professionista deve essere consapevole della radicale differenza tra il caso dell'unico creditore (in cui non è necessaria e non è prevista alcuna graduazione) e quello di pluralità dei creditori e, se del caso, interloquire con il Giudice per la semplificazione dell'iter nel caso in cui, giunti alla fase distributiva, nessun altro creditore sia intervenuto.

5. Il credito fondiario e la liquidazione giudiziale (già fallimento) o controllata (già liquidazione giudiziale) di parte esecutata

Caso concettualmente diverso è quello in cui, pendente un'esecuzione individuale immobiliare, sia dichiarata la liquidazione giudiziale (già fallimento) o la liquidazione controllata (già liquidazione giudiziale)[63] di parte esecutata.

---

[61] Così esplicitamente ordinanza di Vibo Valentia.

[62] A. CRIVELLI, *La distribuzione del ricavato dopo la riforma Cartabia. Iter di approvazione*, cit., par. 2: «Per l'ipotesi dell'unico creditore, peraltro, non si avrà un progetto depositato al quale possono essere formulate osservazioni, ma semplicemente un ordine di pagamento, che costituisce un atto esecutivo, il quale determina un'attribuzione diretta di somme al creditore, e che di regola dovrebbe anch'esso essere adottato previa comparizione delle parti in occasione della quale possono essere formulate le relative osservazioni e quindi sollevate le suddette controversie».

[63] Si rinvia a E. GASBARRINI, *Espropriazione forzata e crisi da sovraindebitamento. Spunti di riflessione*, Studio CNN n. 33-2023/PC, in *www.notariato.it*, par. 7 e par. 8, secondo cui la procedura diventa improcedibile anche una volta omologato il piano di ristrutturazione o il concordato minore, cioè chiuso il procedimento di composizione e salva l'ipotesi di subentro nell'esecuzione in corso da parte del liquidatore. Si tratterebbe di un'improseguibilità che non determina l'estinzione, ma una sorta di congelamento delle procedure pendenti e che consentirebbe al creditore di riassumere la procedura in caso di revoca dell'omologa. Nel caso, invece, di apertura della liquidazione controllata la situazione è del tutto diversa; l'improseguibilità dichiarata dal Giudice ell'esecuzione in caso di apertura della liquidazione controllata è quella tipica che si verifica in caso fallimento (oggi liquidazione giudiziale) rispetto alle esecuzioni in corso.

Per espressa disposizione normativa il procedimento esecutivo subisce un'interruzione e, se il curatore/liquidatore non ritiene di subentrarvi, diviene improcedibile[64].

In tali casi,
– se l'aggiudicazione non sia ancora stata dichiarata, il curatore (o il liquidatore) potrà scegliere se subentrare al creditore procedente nel dare l'impulso o far dichiarare l'improcedibilità;
– se, invece, l'aggiudicazione sia stata dichiarata, fermo il diritto dell'aggiudicatario ad ottenere il trasferimento del bene[65], la somma ricavata andrà semplicemente consegnata al curatore/liquidatore, su autorizzazione del Giudice dell'esecuzione[66].

Si pone, in entrambi i casi, la questione relativa alle eventuali spese in privilegio *ex* art. 2770 c.c. (sostenute dal procedente nell'interesse dell'esecuzione o ancora da saldare), incluse quelle inerenti i compensi degli ausiliari, spese per le quali, una volta liquidate dal Giudice dell'esecuzione, si registrano prassi diversi nei vari Tribunali:
– l'anticipazione da parte del creditore procedente che dovrà richiederle nell'ambito della procedura concorsuale[67];
– l'autorizzazione al prelievo diretto dalle somme ricavate dalla vendita, prima della loro assegnazione alla procedura concorsuale (previo accordo tra gli uffici);
– l'onere dell'ausiliario di insinuarsi nella procedura concorsuale.

Fattispecie ulteriore è, poi, quella considerata del tutto eccezionale, in cui, nonostante l'apertura di una procedura di liquidazione giudiziale o controllata,

---

[64] E. GASBARRINI, *Espropriazione forzata e crisi da sovraindebitamento. Spunti di riflessione*, cit., par. 7 e par. 8, secondo cui l'espresso rinvio di cui all'art. 270, comma 5, CCI ad alcune norme della liquidazione giudiziale e precisamente all'art. 143, in quanto compatibile, e agli articoli 150 e 151 senza alcun riferimento al limite di compatibilità, richiama la disciplina tipica dei rapporti tra esecuzioni individuali e concorsuali, ma con riferimento alla nuova liquidazione giudiziale. Se l'art. 150 CCI corrisponde al vecchio art. 51 l. fall., il rinvio determina il mantenimento del privilegio fondiario anche oggi in caso di liquidazione giudiziale o controllata.

[65] Analoga situazione si verifica anche se il curatore/liquidatore decide di subentrare nella procedura esecutiva.

[66] Salvo diverse istruzioni.

[67] Si veda A. CRIVELLI, *La distribuzione del ricavato dopo la riforma Cartabia. Iter di approvazione*, cit., par. 8.

il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 TUB possa iniziare o proseguire un procedimento esecutivo.
In tale caso, in presenza di determinati presupposti, che sono stati ben esplicitati dalla nota sentenza di Cassazione 28 settembre 2018, n. 23842[68], e poi ripresi e reinterpretati nei vari Tribunali anche a mezzo di circolari generali[69], non solo la vendita prosegue, ma la somma ricavata sarà attribuita, se pur in via (solo) provvisoria, al creditore fondiario e per l'eccedenza consegnata al curatore/liquidatore.
In questi casi non si parla di fase distributiva in ambito esecutivo (in quanto l'unica distribuzione di somme può avvenire in sede concorsuale a mezzo di piano di riparto), ma semplicemente di esercizio del privilegio fondiario *ex* art. 41 TUB e di provvedimento di assegnazione delle somme in via provvisoria[70].

In tali casi, nei quali il coordinamento è tutto rimesso al Giudice dell'esecuzione, che autorizza le eventuali assegnazioni invitando il delegato ad eseguirle, il Giudice può anche incaricare il professionista di alcuni preliminari controlli (ad esempio la verifica delle condizioni previste per l'esercizio del privilegio fondiario) o della redazione di un rendiconto che evidenzi le spese documentate e legali (incluse quelle degli ausiliari) inerenti la vendita.

Fatte queste precisazioni, prima di esaminare le varie attività e i vari controlli che il delegato è tenuto ad effettuare in riferimento al caso (per così dire) ordinario e semplice, di lotto unico o comunque di progetto di distribuzione unico (in esito alla vendita di tutti i lotti staggiti), si rendono necessarie alcune precisazioni in merito al c.d. progetto di distribuzione parziale.

---

[68] Si veda la massima della pronuncia secondo cui «In tema di espropriazione immobiliare iniziata o proseguita da un istituto di credito fondiario dopo la dichiarazione di fallimento dell'esecutato, la provvisoria distribuzione delle somme ricavate dalla vendita forzata deve essere eseguita in base ai provvedimenti (anche non definitivi) di accertamento, determinazione e graduazione del credito fondiario emessi in sede fallimentare, sicchè il creditore fondiario, per ottenere la provvisoria assegnazione del ricavato, è in ogni caso onerato di dimostrare la propria ammissione al passivo del fallimento; il curatore fallimentare, qualora richieda l'attribuzione di somme relative ad eventuali crediti di massa maturati in sede fallimentare, preferiti al credito fondiario, e la conseguente decurtazione dell'importo da assegnare all'istituto procedente, è tenuto a costituirsi nel processo esecutivo e a provare l'emissione di formali provvedimenti (idonei a divenire stabili ai sensi dell'art. 26 l. fall.) che – direttamente o indirettamente, ma inequivocabilmente – dispongano la suddetta graduazione».
[69] *Istruzioni*, cit., febbraio 2025 del Tribunale di Roma.
[70] Cass., sez. III, 28 settembre 2018, n. 23482.

6. Il progetto di distribuzione parziale

Il professionista delegato, una volta ricevuto l'incarico, deve innanzitutto prendere nota delle attività da svolgere e dei termini fissati.
Quanto alla fase distributiva la prima cosa da capire è se l'incarico preveda espressamente quando aprire la fase distributiva, ovvero se (solo) in esito all'ultima delle vendite o dopo ciascuna aggiudicazione.

L'art. 596 c.p.c., nella sua formulazione vigente dal 3 luglio 2016, parla infatti, di progetto di distribuzione anche parziale affrettandosi a precisare che lo stesso non può superare il novanta per cento delle somme da ripartire.

Se prima dell'ultima riforma (per via dei difetti di coordinamento) si poteva ritenere con una certa tranquillità che il delegato dovesse procedere a redigere progetti di distribuzione parziale solo su espressa richiesta del proprio Giudice delegante, oggi la fisiologica attribuzione al delegato della fase distributiva e la rilettura dell'art. 596 c.p.c. (cui rinvia con formulazione diversa dalla precedente il n. 12 dell'art. 591-*bis*, comma 3, c.p.c.) potrebbero lasciare spazio a interpretazioni diverse.

Detto altrimenti, nel caso di delega alla vendita dei beni pignorati in più lotti, oggi più di ieri, si pone al professionista delegato la questione se:
– debba sempre procedere alla formazione di progetti di distribuzione parziale man mano che i lotti siano trasferiti,
– possa in autonomia decidere quando redigere progetti parziali e quando attendere la vendita di tutti i lotti e l'esaurimento della fase liquidatoria per poi procedere ad un unico progetto di distribuzione,
– la decisione spetti solo al Giudice e debba essere presa (d'ufficio[71] o su istanza di parte), caso per caso;
– pur spettando la decisione al Giudice, possa dallo stesso essere delegata al professionista in ordinanza di delega.

La scelta (se effettuare approvazioni di distribuzioni parziali) comporta conseguenze pratiche sia dal punto di vista del risultato del processo (parzialmente anticipato) sia dal punto di vista dell'operatività del delegato

[71] La previsione di cui all'art. 504 c.p.c. sulla cessazione della vendita, che può essere disposta d'ufficio e presuppone una distribuzione parziale, potrebbe essere indizio della possibilità per il Giudice di procedere *ex officio*.

(la reiterazione delle attività); sia in merito all'individuazione del momento in cui svolgere la relativa attività, che in merito all'individuazione della somma da distribuire, che in merito alla quantificazione e collocazione delle spese in prededuzione o privilegiate *ex* art. 2770 c.c. (che a volte ineriscono a solo alcuni beni e altre volte dovrebbero gravare la complessiva massa attiva).

La questione è delicata, in quanto l'espressa previsione da parte del legislatore anche di un limite alla distribuzione delle somme ricavate (non può superare il 90 %) sottolinea la necessità che si debba tenere conto di una diversa possibile ripartizione complessiva di almeno una parte dei crediti, una volta definita la vendita di tutti i lotti pignorati.

Il progetto di distribuzione parziale, che offre ai creditori il vantaggio dell'incasso anticipato di una parte della massa attiva già ricavata, può avere delle difficoltà operative o degli svantaggi:
– in quanto le spese in prededuzione e quelle privilegiate *ex* art. 2770 c.c., che dovrebbero gravare sui singoli cespiti in proporzione al loro valore di vendita (che in caso di distribuzione parziale e vendita di solo alcuni lotti non è ancora definitivamente stabilito)[72], potrebbero dover essere riproporzionate successivamente (alla luce delle effettive e complessive aggiudicazioni);
– in quanto, a volte, non è possibile liquidare immediatamente tutti gli ausiliari;
– in quanto l'attività di redazione di più progetti di distribuzione moltiplica gli adempimenti relativi e dovrebbe comportare una maggiorazione nella liquidazione del professionista delegato;
– in quanto sia nel caso di beni di modesto valore sia nel caso in cui siano stati già aggiudicati più lotti, ma non sia ancora decorso per tutti il termine di saldo del prezzo, potrebbe essere opportuno e maggiormente efficiente attendere la vendita anche degli altri lotti, prima di procedere alla fase distributiva[73].

È sempre opportuna una prudente quantificazione della percentuale di somma distribuibile, in quanto il progetto di distribuzione, anche quando parziale, una volta approvato e non contestato deve considerarsi stabilizzato e i versamenti effettuati in conformità ad esso (di cui si terrà conto nelle eventuali successive

[72] L'ordinanza di Bologna, tra le altre, fa riferimento alle spese a carico della procedura ancora da sostenere.
[73] Nell'ordinanza di Pisa si legge che: «il delegato dovrà predisporre progetti di distribuzione parziale ogni qual volta le somme riscosse consentano di soddisfare i creditori in misura significativa, anche proporzionalmente al valore del loro credito, in tal caso le somme distribuite non possono superare il 90%».

distribuzioni) non dovrebbero poter essere messi in discussione nella loro legittimità[74].
Quanto alla prassi ricavabile dalla lettura delle ordinanze reperite, in alcune è omesso qualsiasi riferimento all'ipotesi di progetti di distribuzione parziale[75], in altre, nelle quali si prevede il progetto di distribuzione parziale, non è chiaro se il delegato debba provvedere in autonomia a redigerne man mano che i lotti vengano venduti[76] e /o se possa valutare l'opportunità di rinviarne la redazione a vendite successive[77].

Laddove l'ordinanza non parli di progetti di distribuzione parziale e/o non sia espressamente previsto che il delegato vi debba provvedere (ma anche laddove se ne parli, ma senza dare indicazioni sulla somma distribuibile e sulle spese in prededuzione), si suggerisce al professionista di procedere alla redazione di progetti di distribuzione parziali solo ove espressamente richiesto e previa apposita interlocuzione con il proprio Giudice[78].

---

[74] La questione non sembra espressamente trattata in precedenti di legittimità, ma anche in analogia a quanto ritenuto oggi pacificamente per le distribuzioni parziali delle somme da conversione, il progetto anche parziale è considerato definitivo e le somme non più ripetibili.

[75] Ordinanze di Verona, Milano, Napoli, Vibo Valentia.

[76] Nell'ordinanza di Roma si legge che il delegato è tenuto a: «36) a richiedere all'atto della aggiudicazione di ogni lotto ai creditori diversi dal fondiario (per il quale si richiama quanto stabilito dal precedente art. 21) la loro nota di precisazione del credito, assegnando a tal fine il termine di 60 giorni per l'incombente e quindi, a depositare istanza di liquidazione delle proprie competenze al Giudice dell'esecuzione non appena depositata la bozza del progetto di distribuzione e del piano di riparto. Analogo onere spetta al custode e all'esperto stimatore e agli altri eventuali ausiliari; 37) entro i successivi 30 giorni dalla scadenza del termine di cui al punto che precede, a formare un progetto di distribuzione, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita e allora limitato al novanta per cento delle somme da ripartire, comunicandolo a mezzo PEC alle parti ed […]». Ordinanza Mantova: «alla formazione del progetto di distribuzione (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso, limitato al novanta per cento delle somme da ripartire), che sarà trasmesso al Giudice dell'esecuzione il quale, esaminatolo ed effettuate le eventuali variazioni, lo depositerà in cancelleria […]». Anche l'ordinanza di Bologna sembra rimettere al delegato la fisiologica formazione di progetti di distribuzione parziali.

[77] Ordinanza di Pisa: «Il Delegato dovrà predisporre progetti di distribuzione parziale ogni qual volta le somme riscosse consentano di soddisfare i creditori in misura significativa, anche proporzionalmente al valore del loro credito, in tal caso le somme distribuite non possono superare il 90% di quelle disponibili». L'ordinanza di Pisa si dilunga anche nel dettaglio a proposito della liquidazione dei compensi dei delegati che sembra fisiologicamente da rinviare alla distribuzione finale.

[78] In via informale o depositando vero e proprio ricorso *ex* art. 591-*ter* c.p.c. Un caso tipico di distribuzione parziale potrebbe aversi quando l'aggiudicatario (che sia creditore ipotecario) chieda la limitazione del prezzo *ex* art. 585, comma 2, c.p.c.

Andiamo ora ad esaminare le varie attività e i vari controlli che il delegato è tenuto ad effettuare in occasione della prima sottofase della distribuzione, immaginando il caso, per così dire ordinario e semplice, di lotto unico o di progetto di distribuzione unico (in esito alla vendita di tutti i lotti staggiti), fermo restando che in caso di progetti di distribuzione parziali e successivi, le attenzioni e i controlli cui è tenuto il delegato saranno gli stessi, ma complicati:
– dagli eventuali incassi già ricevuti e di cui tenere conto nella distribuzione successiva,
– dalla circostanza che talune voci e crediti non cambiano in funzione della moltiplicazione o reiterazione degli adempimenti mentre altri sì (pensiamo alle modalità e ai criteri secondo cui nel singolo Tribunale si intendano liquidare le note spese dei legali[79] o quelle del professionista delegato che provveda a più distribuzioni),
– dal fatto che su molte delle questioni relative ai progetti di distribuzione parziale non sussistono orientamenti consolidati, ma prassi differenziate tra i vari Tribunali (sia in merito alla somma distribuibile sia in merito ai tempi e criteri di liquidazione degli ausiliari, come vedremo nel prosieguo).

[79] Come vedremo nel prosieguo, in alcuni Tribunali le spese legali sono liquidate in base al valore di aggiudicazione in altri in relazione al valore del credito azionato.

CAPITOLO XIII

La formazione del progetto di distribuzione

(artt. 95, 495, comma 5, 499, 500, 509, 510, 563, 564, 565, 566, 574, 580, 584, 587, 591-*bis*, comma 3 n. 12 e comma 14, 596 c.p.c.; artt. 161, comma 2, 177, 179 disp. att. c.p.c.; artt. 2749, 2770, 2775-*bis*, 2776, 2825-*bis*, 2855 c.c.)

Sommario: 1. Il termine per la formazione del progetto di distribuzione e per il suo deposito. – 2. L'individuazione della somma da distribuire (artt. 495, 509, 580, 584, 587 c.p.c. e 177 disp. att.). – 3. L'individuazione dei creditori ammessi alla graduazione. – 3.1. I creditori muniti di titolo esecutivo. – 3.2. I creditori non muniti di titolo esecutivo. – 3.2.1. I creditori che al momento del pignoramento avevano eseguito un sequestro sui beni pignorati. – 3.2.2. I creditori che al momento del pignoramento avevano un diritto di prelazione risultante da pubblici registri. – 3.2.3. I creditori che al momento del pignoramento erano titolari di un diritto di credito a una somma di denaro risultante dalle scritture contabili di cui all'articolo 2214 c.c. – 4. Interventi tempestivi e interventi tardivi. – 5. La richiesta di precisazione dei crediti ai creditori e delle note delle spese da liquidare agli ausiliari. – 6. Il controllo della completezza o sufficienza della documentazione prodotta dai creditori. – 6.1. In relazione al titolo esecutivo. – 6.2. In relazione ai creditori intervenuti privi di titolo esecutivo. – 6.3. In relazione alle spese legali e documentate sostenute dal creditore procedente nell'interesse dell'esecuzione da collocare in privilegio *ex* art. 2770 c.c. – 6.4. In relazione al custode e alla sua nota spese finale. – 6.5. In relazione all'esperto stimatore e alla sua nota spese a saldo. – 6.6. In relazione al grado ipotecario del credito – 6.7. In relazione alla collocazione sussidiaria e al privilegio *ex* art. 2776 c.c. – 7. L'individuazione delle masse. – 8. La verifica della avvenuta liquidazione degli ausiliari (e delle spese legali dei creditori) o la quantificazione provvisoria delle loro competenze. – 9. La graduazione dei crediti e il controllo sugli importi. Limiti dell'esposizione. – 9.1. La prededuzione. – 9.2. Le spese privilegiate *ex* art. 2770, comma 1, c.c.– 9.3. La liquidazione dei compensi professionali dei legali e delle spese documentate inerenti il credito fatto valere. – 9.4. Il regime delle spese condominiali. – 9.5. Il credito ipotecario *ex* art. 2855 c.c. – 9.6. Il privilegio del promittente acquirente *ex* art. 2775-*bis* c.c. – 9.7. Prelazioni processuali e altre ragioni di preferenza derivanti da formalità trascritte sui beni prima della trascrizione del pignoramento. – 10. L'attribuzione del residuo a parte esecutata. – 11. L'invio alle parti della minuta del progetto prima della sua trasmissione al Giudice. – 12. La trasmissione al Giudice (o deposito del progetto di distribuzione) da parte del professionista delegato.

1. Il termine per la formazione del progetto di distribuzione e per il suo deposito

Come visto, l'art. 596 c.p.c. prevede (fin dall'origine del codice del 1942) un termine di 30 giorni dal versamento del prezzo per la formazione del progetto di distribuzione.
Un po' tutte le ordinanze di delega in questi anni hanno, però, previsto termini diversi fissati dal Giudice al professionista delegato per questa attività con decorrenza solitamente dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

Non vi è motivo, anche oggi che la disciplina è stata riformulata e la fase definitivamente e fisiologicamente affidata al professionista, per discostarsi dall'interpretazione secondo cui si tratti di un termine rivolto al Giudice (o al professionista delegato), adattabile alle specifiche situazioni organizzative[1] e la cui violazione (da parte del delegato) non determini alcun vizio dell'attività eventualmente svolta successivamente al suo decorso (sempre salvo casi particolari), ma rilevi sotto il profilo del rapporto fiduciario tra delegante e delegato[2].

Nella gran parte delle ordinanze esaminate[3] è fissato dal Giudice al delegato un termine per il deposito del progetto di distribuzione diverso da quello previsto dall'art. 596 c.p.c., a titolo esemplificativo:

---

[1] Si veda quanto previsto nel *Vademecum per lo svolgimento delle esecuzioni immobiliari ad uso dei professionisti delegati* del Tribunale di Torino del 23 gennaio 2025 ove si legge che : «La Sezione, tenuto conto:
- delle tempistiche necessarie per la predisposizione del decreto e la firma da parte del Giudice dell'esecuzione;
- dell'inopportunità di procedere alla distribuzione prima dell'esaurimento degli adempimenti di registrazione e trascrizione del decreto non rientranti nella disponibilità del delegato;
- della non perentorietà del termine fissato dalla legge, da contemperare con gli ulteriori adempimenti;

fornisce le seguenti indicazioni operative:
a) il delegato entro 30 giorni dal versamento del prezzo dovrà inviare ai creditori l'invito alla precisazione dei crediti allegando un modello;
b) il delegato entro 30 giorni dal deposito del decreto di trasferimento dovrà predisporre il progetto di distribuzione […]».

[2] In conformità a quanto previsto da Cass., 6 dicembre 2022, n. 35855. Si suggerisce al professionista di relazionare comunque sempre al Giudice sui motivi dell'eventuale ritardo rispetto al termine di legge o a quello diverso eventualmente indicato in ordinanza di delega.

[3] Non sono indicati termini al delegato nell'ordinanza di Vibo Valentia (ove si legge: «[…] a redigere immediatamente bozza di decreto di trasferimento e di riparto finale in caso di

– 90 gg. dall'aggiudicazione[4],
– 40 gg. dal saldo del prezzo[5],
– 30 gg. dal decreto di trasferimento[6],
– 30 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento[7].
Nell'unico caso reperito in cui si fa riferimento ai 30 gg. dal versamento del saldo prezzo si precisa anche che si tratta di una bozza preliminare del progetto di distribuzione[8].
Si può dire che, mentre in alcuni Tribunali è evidente la programmata successione temporale tra fase di liquidazione e fase distributiva[9], in altri le tempistiche previste tendono a far sì che vi possa essere una certa contemporaneità tra emissione del decreto di trasferimento e predisposizione della minuta del progetto di distribuzione[10].

Le operazioni preliminari alla formazione del progetto di distribuzione, anche parziale, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano di cui all'art. 596 c.p.c. e che deve essere trasmesso al Giudice nel termine fissato[11], sono:
– l'individuazione della somma da distribuire,
– l'individuazione dei creditori concorrenti e la loro graduazione,
– l'individuazione consequenziale delle eventuali plurime masse.
Si tratta di attività complesse che implicano: la verifica aggiornata del fascicolo

aggiudicazione del bene») e nell'ordinanza di Mantova (ove è previsto un solo termine che il delegato deve fissare ai gestori della pubblicità e della vendita di 30 gg. per comunicare gli eventuali insoluti).
[4] L'ordinanza di Roma lo fissa in 30 gg. dallo scadere dei 60 gg. assegnati ai creditori all'atto dell'aggiudicazione (n. 36 e 37 dell'ordinanza di delega). Si specifica che contestualmente alla richiesta di precisazione si provveda al deposito della propria nota spese.
[5] Ordinanza di Bologna che presuppone l'avvenuta liquidazione dei compensi agli ausiliari.
[6] Ordinanze di Napoli e Verona. Esplicativa la precisazione del *Vademecum* di Torino secondo cui: «Nel caso in cui l'ordine di liberazione sia emesso contestualmente al decreto di trasferimento il termine di cui alla lettera b) (30 gg. dal decreto per la formazione del pdd) decorrerà dal deposito del verbale di rilascio». E anche che «n.b.: in ogni caso l'udienza di discussione non potrà avere luogo prima della trascrizione del decreto di trasferimento che il delegato deve sollecitamente eseguire».
[7] Ordinanza di Milano.
[8] Ordinanza di Pisa.
[9] Tra le altre ordinanze quelle di Verona (che fissa il termine per la formazione del progetto entro 30 gg. dall'emissione del decreto) e di Milano (che fissa il termine in 30 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento).
[10] Tribunale di Roma.
[11] Trasmissione che consiste in un deposito nel fascicolo informatico.

processuale, il controllo del conto corrente su cui sono depositate le somme rinvenienti dalla vendita[12] (se del caso distinguendole dalle altre somme su di esso depositate)[13], l'interlocuzione con i creditori, con gli ausiliari e, ove necessario, con il Giudice e la cancelleria.

2. L'individuazione della somma da distribuire (artt. 495, 509, 580, 584, 587 c.p.c. e 177 disp. att.)

Secondo l'interpretazione letterale (e pacifica) dell'art. 509 c.p.c., la somma da distribuire è formata:
– da quanto proviene a titolo di prezzo, in caso di vendita o di conguaglio, in caso di assegnazione dei beni pignorati;
– dalla cauzione versata dall'aggiudicatario che si sia reso inadempiente *ex* articoli 587 c.p.c. ovvero per mancato versamento del prezzo o per mancato assolvimento dell'obbligo di rilasciare la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c. nei termini prescritti;
– dalla parte del prezzo già versato in caso di inadempienza o ritardo al pagamento di anche una sola rata *ex* artt. 574 e 587 c.p.c. (quando, ricorrendo giustificati motivi, il Giudice dell'esecuzione abbia disposto che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi *ex* art. 569);
– dalle somme che l'aggiudicatario inadempiente sia condannato a pagare (articolo 177 disp. att. c.p.c.) quale differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per cui è avvenuta la vendita;
– dalle somme incamerate a titolo di sanzione ai sensi degli articoli 580 e 584 c.p.c. per mancata partecipazione all'incanto o alla gara in aumento di quinto (senza documentato e giustificato motivo);
– dalla rendita o dal provento delle cose pignorate: per rendita si intendono i frutti civili, per provento il ricavato dalla vendita dei frutti naturali, cui il vincolo del pignoramento si estende *ex lege* (qui entra in gioco il custode e il suo rendiconto);
– dalle somme incamerate a seguito di decadenza dalla conversione del

[12] L'ordinanza di Pisa prevede la verifica presso il conto corrente della somma finale incluse le spese bancarie di chiusura conto da inserire.
[13] Pensiamo alle somme a titolo di fondo spese, ma in alcuni casi (ove disposto) anche a quelle depositate a titolo di spese di trasferimento dagli aggiudicatari.

pignoramento (ovvero quelle versate e non ancora distribuite) nell'ipotesi di cui all'articolo 495, comma 5, c.p.c.[14]

È, quindi, fisiologico che tutte le somme ricavate o inerenti i beni, le cui operazioni siano state delegate ad un unico professionista che sia anche il custode, risultino depositate su un unico conto corrente, intestato alla procedura (solitamente gestito dallo stesso professionista) e siano oggetto del progetto di distribuzione da formare.
Quando il custode, invece, sia soggetto diverso dal professionista delegato, una parte delle somme inerenti i beni oggetto di delega alle operazioni (quando il bene sia locato o, comunque, produttivo di rendita) potrebbe risultare depositata su un conto diverso e sarà necessario che il professionista interloquisca con il custode per poterle inserire nel progetto.

Non è, invece, scontato che il delegato sia tenuto a distribuire anche altre somme, depositate in cancelleria o presso altri soggetti e non inerenti le operazioni di vendita delegate: ad esempio le somme ricavate dalla vendita di altri lotti (avvenuta prima della delega o rinvenienti da una divisione endoesecutiva nel frattempo conclusa) o le somme depositate a titolo di conversione del pignoramento e successivamente incamerate per sua decadenza (che non siano state ancora distribuite).

Principi di efficienza ed economia processuale inducono a ritenere che se, al momento in cui il delegato deve procedere alla redazione del progetto di distribuzione, risultino depositate in cancelleria altre somme da distribuire, a qualunque titolo e anche relative a lotti diversi e venduti prima della delega, è quanto meno opportuno chiarire con il Giudice dell'esecuzione se intenda conferire incarico alla distribuzione anche di queste somme in unico contesto.
Nel caso in cui il professionista sia incaricato di tenere conto di tali somme, come anche nel caso in cui il bene sia produttivo di reddito e il custode sia persona diversa dal professionista delegato, sussiste la necessità pratica di interloquire con chi le detenga (il custode o la cancelleria) per poterle inserire nel progetto.

Si suggerisce al delegato di chiedere al Giudice l'autorizzazione al versamento

[14] Art. 495, comma 5; «Qualora il debitore ometta il versamento dell'importo determinato dal Giudice ai sensi del terzo comma, ovvero ometta o ritardi di oltre trenta giorni il versamento anche di una sola delle rate previste nel quarto comma, le somme versate formano parte dei beni pignorati […]».

su un unico conto corrente di tutte le somme destinate alla distribuzione, prima del deposito del progetto, anche al fine di agevolare tutte le operazioni successive (oltre che di contenere le spese bancarie)[15].

Può essere utile segnalare alcune delle indicazioni più ricorrenti contenute nelle varie ordinanze di delega (o istruzioni) per quel che riguarda la somma da distribuire (anche definita "massa attiva"):

– quanto ai progetti di distribuzione parziale, alcune deleghe predeterminano nel 90 % la somma distribuibile, altre indicano l'accantonamento in un importo tale da garantire il sostenimento delle spese di procedura ancora da sostenere[16]. Occorre, pertanto, che il professionista verifichi, quando proceda a distribuzioni parziali, se la quantificazione della somma da distribuire sia già predeterminata in ordinanza o sia rimessa alla valutazione del delegato o alla sua interlocuzione con il Giudice;

– quanto alla verifica dell'esistenza di altre somme ulteriori rispetto a quelle effettivamente gestite dal professionista delegato nell'ambito dell'incarico ricevuto, alcune deleghe prevedono che il delegato verifichi l'esistenza di altre somme mediante accesso al fascicolo telematico e/o interlocuzione con la cancelleria.

Sebbene, in assenza di espresso incarico, il professionista delegato non sia tenuto a distribuire somme diverse da quelle rinvenienti dalla vendita dei lotti la cui vendita gli sia stata delegata, ciò non esclude che, qualora egli si avveda dell'esistenza di altre somme acquisite alla procedura e da distribuire, ne segnali la giacenza al proprio Giudice;

– quanto all'inserimento nel progetto di distribuzione del credito derivante

---

[15] Si pensi alla comodità di poter agevolmente verificare la somma effettivamente giacente ed effettuare i versamenti da un unico conto corrente. La convergenza in unico conto comporta anche minori spese bancarie.

[16] Ordinanza di Roma: «a formare un progetto di distribuzione, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita e allora limitato al novanta per cento delle somme da ripartire». Ordinanza di Pisa: «Il Delegato entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, ai sensi dell'art. 596 c.p.c., dovrà predisporre e depositare nel fascicolo dell'esecuzione una bozza preliminare del progetto di distribuzione, anche parziale, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano. Il Delegato dovrà predisporre progetti di distribuzione parziale ogni qual volta le somme riscosse consentano di soddisfare i creditori in misura significativa, anche proporzionalmente al valore del loro credito, in tal caso le somme distribuite non possono superare il 90% di quelle disponibili».

dal decreto di condanna pronunciato *ex* art. 177 disp. att. c.p.c.[17] nel caso di decadenza dall'aggiudicazione per mancato versamento del saldo del prezzo (o mancato rilascio della dichiarazione antiriciclaggio), si assiste a prassi differenziate:

• in alcuni casi l'emissione del provvedimento sembra prevista contestualmente alla dichiarazione di decadenza (e in tali casi non può che essere generica senza l'indicazione del beneficiario), per poi essere specificata successivamente in fase distributiva[18];

• in altri casi il provvedimento sembra necessariamente contestuale alla predisposizione del progetto di distribuzione[19];

• in alcune deleghe è espressamente previsto che, in ogni caso di decadenza dichiarata, il professionista provveda automaticamente ad inserire il credito virtuale nella minuta del progetto di distribuzione[20];

• in altre è previsto che il credito portato dal provvedimento di condanna in danno sia inserito nel progetto di distribuzione solo in caso di incapienza della somma ricavata a soddisfare tutti i creditori[21];

• in altre deleghe ancora, solo se vi sia istanza del creditore avente diritto[22].

Occorre, in ogni caso, verificare con il proprio Giudice come coordinare l'approvazione del progetto, che si svolgerà avanti al professionista delegato, con l'emissione del provvedimento di condanna di competenza esclusiva del Giudice e a favore del soggetto cui il credito risulti spettare;

– quanto alle somme incamerate a seguito di decadenza dalla conversione del

[17] Si tratta di una pronuncia che (a differenza della dichiarazione di decadenza e perdita della cauzione) secondo alcuni potrebbe non essere un automatico effetto del mancato assolvimento degli obblighi previsti (versamento del saldo del prezzo e oggi anche rilascio della dichiarazione c.d. antiriciclaggio) e che, pertanto, dovrebbe essere pronunciata solo previa instaurazione del contraddittorio con l'aggiudicatario decaduto. La questione è discussa. Resta il dato che il provvedimento è suscettibile di impugnazione *ex* art. 617 c.p.c. nei 20 giorni dalla sua conoscenza.

[18] Ordinanza di Verona.

[19] Ordinanza di Roma e ordinanza di Pisa.

[20] Che poi si trasformerà in un vero e proprio provvedimento autonomo di condanna, soggettivamente precisato a seguito dell'approvazione del progetto di distribuzione.

[21] Ordinanza di Roma.

[22] Ordinanza di Verona: «su richiesta del creditore avente titolo sulla base del piano di graduazione dei crediti, il professionista delegato, nel progetto di distribuzione, attribuisce il credito portato dal decreto di condanna di pagamento della differenza tra il maggior prezzo offerto dall'aggiudicatario decaduto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita e predispone la minuta del decreto di condanna con indicazione nominativa del creditore o dei creditori nel cui favore è pronunciato e la quantificazione esatta della somma a carico dell'aggiudicatario decaduto (v. art. 177 disp. att. c.p.c.)».

pignoramento, si discute se vadano distribuite secondo la graduazione che i crediti ricevano nella distribuzione delle somme ricavate dalla vendita dei beni immobili o debbano seguire regole diverse e costituire una massa distinta, soggetta alle regole dell'espropriazione dei beni mobili o ad un concorso paritario (e, in questo secondo caso di concorso puro e paritario, se la loro partecipazione proporzionale vada parametrata a quanto richiesto prima della graduazione/distribuzione per c.d. "principale" delle somme ricavate dalla vendita o a quanto residui dopo di essa).

3. L'individuazione dei creditori ammessi alla graduazione

Premesso che l'espropriazione si regge su un titolo esecutivo (quello del creditore pignorante) la cui mancanza originaria, rilevabile d'ufficio, può travolgere l'intero procedimento[23] (mentre ciò non avviene se si tratta di riforma del titolo originariamente esistente e nel frattempo sia intervenuto altro creditore munito di titolo esecutivo)[24], possono partecipare al procedimento esecutivo e al concorso nella distribuzione:

– i creditori muniti di titolo esecutivo nei confronti del soggetto esecutato (o di uno dei soggetti esecutati);
– in forza di quanto previsto dagli articoli 499 e 510 c.p.c, anche alcune categorie di creditori privi di titolo esecutivo ovvero quelli che: «al momento del pignoramento, avevano eseguito un sequestro sui beni pignorati ovvero avevano un diritto di pegno o un diritto di prelazione risultante da pubblici registri ovvero erano titolari di un credito di somma di denaro risultante dalle scritture contabili di cui all'articolo 2214 del codice civile».

3.1. I creditori muniti di titolo esecutivo

Il titolo esecutivo per un diritto certo, liquido ed esigibile, che rileva ai fini dell'espropriazione forzata di cui qui ci si occupa, può essere:
– una sentenza, un provvedimento o un altro atto a cui la legge espressamente attribuisca efficacia esecutiva relativamente alla condanna al pagamento di una somma di denaro ivi contenuta;

---

[23] Cass, sez. III, 07 febbraio 2025, n. 3172, Cass., sez. III, ord., 27 luglio 2022, n. 23477, Cass., sez. un., 28 movembre 2012, n. 21110.
[24] Cass., sez. III, ord., 02 agosto 2023, n. 23654, Cass., sez. un., 07 gennaio 2014, n. 61.

– una scrittura privata autenticata o un atto ricevuto da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverlo relativamente alle obbligazioni di somme di danaro in essi contenute;
– una cambiale o altro titolo di credito al quale la legge attribuisca espressamente detta efficacia.

La riforma Cartabia ha abolito la necessità di apposizione di formula esecutiva sull'originale o sulla copia autentica (delle sentenze e degli altri provvedimenti dell'autorità giudiziaria e degli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale)[25]; il ché, se semplifica gli adempimenti per il creditore, sollecita l'ufficio esecutivo (ufficiale giudiziario, Giudice, custode e professionista delegato) al permanente controllo del titolo azionato e della sua qualità[26].

I creditori muniti di titolo esecutivo:
– possono sempre provocare gli atti della procedura[27];

[25] È stato inserito l'ultimo comma dell'art. 474 c.p.c. secondo cui: «Il titolo è messo in esecuzione da tutti gli ufficiali giudiziari che ne siano richiesti e da chiunque spetti, con l'assistenza del pubblico ministero e il concorso di tutti gli ufficiali della forza pubblica, quando ne siano legalmente richiesti» ed è stata eliminata la previsione della spedizione in forma esecutiva di cui all'art. 475 c.p.c. che ora recita: «Le sentenze, i provvedimenti e gli altri atti dell'autorità giudiziaria, nonché gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale, per valere come titolo per l'esecuzione forzata, ai sensi dell'articolo 474 c.p.c., per la parte a favore della quale fu pronunciato il provvedimento o stipulata l'obbligazione, o per i suoi successori, devono essere rilasciati in copia attestata conforme all'originale o in duplicato informatico, salvo che la legge disponga altrimenti».

[26] Il controllo della legittimazione all'intervento può anche implicare un controllo sulla legittimazione attiva del creditore (in particolare quando si tratti di cessionario di crediti in blocco *ex* art. 58 TUB e vi sia contestazione della controparte). Secondo Cass., sez. I, del 24 giugno 2024, n. 17262, in *www.ilcaso.it*: «la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale esonera sì la cessionaria dal notificare la cessione al titolare del debito ceduto, ma, se individua il contenuto del contratto di cessione, non prova l'esistenza di quest'ultima ovvero, più specificamente, non dispensa la parte che agisca, affermandosi successore a titolo particolare del creditore originario, in virtù di un'operazione di cessione in blocco secondo la speciale disciplina di cui all'art. 58 TUB, dall'onere di dimostrare l'inclusione del credito medesimo in detta operazione, in tal modo fornendo la prova documentale della propria legittimazione sostanziale, salvo che il resistente non l'abbia esplicitamente o implicitamente riconosciuta».

[27] Cass., sez. 3, n.18227 del 26 agosto 2014: «Dall'art. 629 c.p.c., che prevede l'estinzione del processo esecutivo nel caso di rinunzia agli atti esecutivi da parte del creditore pignorante o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, si desume che anche questi ultimi, ancorché siano intervenuti tardivamente, hanno la facoltà di provocare i singoli atti di esecuzione, in quanto non sarebbe in alcun modo giustificabile il permanere della procedura esecutiva per la mancata rinunzia del creditore intervenuto tardivamente se questi non avesse il potere di promuovere il completamento della procedura stessa. Resterebbe altrimenti frustrata la "*ratio*" della norma di

– possono intervenire in qualunque momento fino all'udienza prevista nell'articolo 596 c.p.c. (art. 565 c.p.c.)[28].

A seconda del momento in cui intervengono, si qualificano come "tempestivi" o "tardivi": tempestivi se intervengono non oltre la prima udienza per l'autorizzazione alla vendita, altrimenti tardivi.

Se privilegiati (ovvero muniti di titolo di prelazione), mantengono il privilegio anche se l'intervento è tardivo.
Se chirografari tardivi, partecipano solo sul residuo, una volta soddisfatti tutti i privilegiati e i chirografari tempestivi.

3.2. I creditori non muniti di titolo esecutivo

I creditori privi di titolo esecutivo:
– secondo l'opinione prevalente, possono intervenire fino all'udienza prevista dall'art. 596 c.p.c.;
– non possono dare impulso alla procedura nella fase espropriativa liquidatoria (in cui solo i creditori muniti di titolo hanno pienezza di poteri);
– hanno poteri identici a quelli riconosciuti ai creditori muniti di titolo nella fase distributiva[29].

a) La condizione dell'anteriorità al pignoramento del proprio titolo.
Il momento cui è subordinata la possibilità di intervento per i creditori non muniti di titolo esecutivo trova il suo referente temporale nel pignoramento, nel senso che detti soggetti devono, in data antecedente al pignoramento, alternativamente:
– aver eseguito un sequestro sui beni pignorati o

impedire – per ragioni di economia processuale e di effettività della tutela – che il processo si estingua quando vi sono creditori intervenuti che hanno interesse alla sua prosecuzione, senza che sussistano motivi per distinguere la posizione dei creditori intervenuti tardivamente rispetto a quelli intervenuti tempestivamente». Già Cass., sez. III, 30 novembre 2005, n. 26088 ma *contra* Cass., sez. VI, ord., 22 ottobre 2014, n. 22483 argomentando dall'art. 566 c.p.c. come solo agli iscritti tardivi muniti di titolo spetterebbe la possibilità di dare impulso.

[28] Sull'individuazione dell'udienza si veda Cass., sez. III, 31 marzo 2015, n. 6432 e Cass., sez. III, ord., 20 novembre 2020, n. 26423. Con estensione del principio anche all'intervento *ex* art. 511 c.p.c. e anche all'audizione fissata avanti al delegato: Cass., sez. III, 1 agosto 2023, n. 23482.

[29] Questa è l'opinione prevalente con argomento tratto dall'art. 629 c.p.c.

– essere titolari di un diritto di prelazione risultante da pubblici registri o
– essere titolari di un credito risultante da scritture contabili.

Ciò per un duplice ordine di motivi:
– esigenze di coordinamento con le norme civilistiche e processuali per quanto riguarda il sequestrante e i titolari di diritto di prelazione. Il pignoramento, infatti, è il momento che segna l'inefficacia nei confronti del creditore pignorante e dei creditori intervenuti sia degli atti che importano vincoli di indisponibilità *ex* articolo 2915 c.c. sia delle ipoteche e dei privilegi per cui è necessaria l'iscrizione (se iscritti dopo di esso) sia dei privilegi per cui non è necessaria l'iscrizione (se il credito è sorto dopo di esso) *ex* articolo 2916 c.c;
– l'esigenza di riconoscere una posizione ai titolari di credito di somma di denaro risultante dalle scritture contabili di cui all'articolo 2214 c.c., analoga[30] a quella riconosciuta a coloro che si siano procurati un titolo o che abbiano un privilegio o che abbiano ottenuto una misura cautelare.

Il titolare di somma di denaro documentata da scritture contabili (articolo 2214 c.c.) di data successiva al pignoramento, così come tutti gli altri creditori non muniti di titolo esecutivo, non è ammesso all'intervento e dovrà procurarsi, nelle more del procedimento esecutivo, un titolo esecutivo che gli consenta un intervento eventualmente tardivo.

b) Il procedimento di verifica dei crediti non muniti di titolo esecutivo.
Ai sensi del nuovo articolo 499 c.p.c. il Giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza con cui dispone la vendita, fissa un'udienza di comparizione del debitore e dei creditori intervenuti privi di titolo per verificare se gli stessi siano contestati o meno.

Il nuovo articolo 499 c.p.c. recita, infatti, al quinto comma che: «con l'ordinanza con cui è disposta la vendita ai sensi degli articoli 530, 552 e 569 il Giudice fissa, altresì, udienza di comparizione davanti a sé del debitore e dei creditori intervenuti privi di titolo esecutivo, disponendone la notifica a cura di una delle parti […]».
Il termine acceleratorio indicato nel periodo successivo (di 60 giorni tra il provvedimento e l'udienza di comparizione) comporta che l'udienza di verifica dovrebbe avere luogo, secondo lo schema legislativo, sempre prima del primo

[30] Cioè non migliore.

esperimento di vendita (che dovrebbe essere ricompreso tra i 90 e i 120 giorni dal provvedimento di vendita senza incanto *ex* articolo 569 c.p.c.).

All'udienza di verifica che si svolge sempre e solo avanti al Giudice dell'esecuzione:
– se il debitore non si presenta o non contesta espressamente i crediti già ammessi, gli stessi si ritengono "riconosciuti"[31] e possono partecipare alla fase distributiva;
– se, invece, il debitore contesta in tutto o in parte il credito vantato nell'intervento, il creditore potrà partecipare alla graduazione dei crediti per il credito riconosciuto, ottenendo solo l'accantonamento delle somme corrispondenti al credito "disconosciuto", nel rispetto delle ulteriori condizioni previste dal sesto comma dell'articolo 499 c.p.c., ossia: a) l'espressa istanza; b) la dimostrazione di avere proposto, nei trenta giorni successivi all'udienza di verifica, l'azione necessaria per munirsi del titolo esecutivo[32].

3.2.1. I creditori che al momento del pignoramento avevano eseguito un sequestro sui beni pignorati

L'art. 499 c.p.c. e le norme dettate dagli articoli 156 e 158 disp. att. c.p.c. e 679 e 686 c.p.c. (dai primi richiamati) riguardano il solo sequestro conservativo, ossia quel provvedimento di natura cautelare volto ad anticipare gli effetti del pignoramento e destinato, appunto, a convertirsi in pignoramento nel caso di esito positivo del giudizio di merito[33].

---

[31] Trattasi di *fictio juris* che rileva ai soli effetti dell'esecuzione *ex* articolo 499, sesto comma, c.p.c. (secondo alcuni ai soli effetti della fase liquidativa, ferma la possibilità di contestare anche *ex* articolo 512 c.p.c. in fase distributiva). Cfr. F. DE STEFANO, in AA.VV., *Le nuove modifiche al processo esecutivo di cui alla l. n. 263 del 2005*, cit., 116.

[32] In riferimento a tale requisito è determinante individuare il *dies a quo* del termine. Esso è sicuramente l'udienza in cui il credito sia stato disconosciuto se essa si sia svolta, quando invece non si sia svolta o il creditore sia tardivo potrebbe essere il rigetto dell'eventuale istanza tardiva di svolgimento o la data dell'intervento (in tal senso Cass. n. 774/2016 a proposito dell'intervento tardivo del credito privilegiato).

[33] Il sequestro giudiziario ha tutt'altra natura. Il sequestrante, nel caso di sequestro giudiziario, potrà proporre un'opposizione di terzo se ve ne siano le condizioni. Il sequestro giudiziario dovrebbe comunque risultare dagli atti di causa e far parte di quelle trascrizioni (che non saranno cancellate dalla procedura) che il CTU deve segnalare nella relazione di stima ai sensi del nuovo articolo 173-*bis* disp. att. c.p.c.

Abbiamo già visto che l'articolo 158 disp. att. c.p.c. prevede che «quando dall'atto di pignoramento o dai pubblici registri risulta l'esistenza di un sequestro conservativo sui beni pignorati, il creditore pignorante deve far notificare al sequestrante avviso del pignoramento a norma dell'articolo 498 del codice»[34].
L'articolo 686 c.p.c. prevede il meccanismo della conversione del sequestro conservativo in pignoramento e statuisce al secondo comma che «se i beni sequestrati sono stati oggetto di esecuzione da parte di altri creditori, il sequestrante partecipa con essi alla distribuzione della somma ricavata».
Le norme sono finalizzate ad invitare il sequestrante ad intervenire nel procedimento di espropriazione in corso e a far valere il suo diritto di credito in sede di ripartizione del ricavato dalla liquidazione dei beni sequestrati.

Le nuove norme, in questo caso, hanno preso atto della disciplina preesistente e hanno chiarito e limitato, definendolo meglio rispetto al passato, il diritto del sequestrante a partecipare alla graduazione ed alla distribuzione, prima di aver ottenuto il titolo, introducendo il c.d. accantonamento.

Quanto alle condizioni per accedere alla distribuzione, basti dire che nel caso del sequestro conservativo la proposizione dell'azione di merito, oltre che essere condizione necessaria tra le altre per procedere all'accantonamento, è anche condizione di efficacia della misura cautelare stessa[35].

3.2.2. I creditori che al momento del pignoramento avevano un diritto di prelazione risultante da pubblici registri

Il coordinato disposto degli articoli 498, 499, 566, 567, 569 e 586 c.p.c. disegna una disciplina mirata a tutelare i soggetti con titolo di prelazione sui beni immobili espropriati, i quali:
– hanno diritto, fin dall'inizio dell'espropriazione, ad essere avvertiti del pignoramento (articolo 498 c.p.c.)[36];

[34] Molte ordinanze di delega prescrivono che il delegato controlli la notifica a carico del creditore procedente e che ne effettui una ulteriore del (solo) primo avviso di vendita. V. capitolo V e capitolo VII.
[35] Art. 669-*novies* c.p.c.
[36] Molte ordinanze di delega prescrivono che il delegato controlli la notifica a carico del creditore procedente e che ne effettui una ulteriore del (solo) primo avviso di vendita. V. capitolo V e capitolo VII.

– devono essere convocati all'udienza per l'autorizzazione alla vendita (569, comma 1, c.p.c.), sulla base delle risultanze della documentazione depositata ai sensi dell'articolo 567 c.p.c. con l'istanza di vendita;
– sono avvertiti dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita (ai sensi dell'articolo 569, ultimo comma, c.p.c.) e del primo avviso di vendita del delegato (in virtù di espressa disposizione contenuta in molte ordinanze di delega, anche laddove non lo si ritenesse un obbligo di legge);
– possono intervenire in qualunque momento prima dell'approvazione della distribuzione (anche se privi di titolo esecutivo)[37] fino all'udienza fissata per l'approvazione, mantenendo le loro ragioni di prelazione e potendo provocare i singoli atti dell'espropriazione se muniti di titolo esecutivo (articolo 566 c.p.c.).

Tutto ciò in virtù del fatto che la vendita forzata ha come effetto l'estinzione del diritto di prelazione sul bene pignorato (c.d. effetto purgativo della vendita forzata).

Come già detto, anche per essi è comunque necessario, quando privi di titolo esecutivo:
– lo svolgimento dell'udienza di verifica e il riconoscimento (o la non contestazione) del proprio credito per concorrere direttamente alla distribuzione;
– la prova di aver proposto l'azione per ottenere il titolo nei termini previsti, in caso di disconoscimento (o di intervento tardivo secondo una certa interpretazione)[38], per ottenere l'accantonamento delle somme spettanti nel progetto di distribuzione.

[37] Testualmente *ex* art. 566 c.p.c.
[38] Secondo Cass., sez. III, 19 gennaio 2016, n. 774: «In caso di intervento tardivo, oltre il termine di cui all'art. 499, comma 2, c.p.c., del creditore privilegiato che versi in una delle condizioni di cui all'art. 499, comma 1, c.p.c., il credito si ha per disconosciuto, restando preclusa l'attivazione del subprocedimento di verificazione regolato dalla norma, senza che da ciò, peraltro, derivi l'inammissibilità dell'intervento stesso attesa la prevalenza della disciplina di cui all'art. 551 c.p.c. ovvero, per le espropriazioni mobiliari presso il debitore e per le espropriazioni immobiliari, degli artt. 528 e 566 c.p.c., sicché detto creditore, per assicurarsi almeno il diritto all'accantonamento in sede di distribuzione, è tenuto a presentare specifica istanza e a dimostrare di aver agito, entro i trenta giorni dalla data dell'intervento tardivo, per conseguire il titolo esecutivo mancantegli nei confronti dell'esecutato».

3.2.3. I creditori che al momento del pignoramento erano titolari di un diritto di credito a una somma di denaro risultante dalle scritture contabili di cui all'articolo 2214 c.c.

Sono creditori che potrebbero altresì richiedere un decreto ingiuntivo ai sensi dell'articolo 634 c.p.c.[39]
Il legislatore consente loro di intervenire ed essere ammessi alla graduazione senza essersi preventivamente procurati il titolo esecutivo (normalmente il decreto ingiuntivo) a condizione che la data delle scritture contabili cui risale la prova del credito sia anteriore al pignoramento e che al ricorso sia «allegato, a pena di inammissibilità, l'estratto autentico notarile delle medesime scritture a norma delle vigenti disposizioni» (articolo 499, comma 3, c.p.c.) e sempre nel rispetto delle disposizioni di cui sopra in merito all'udienza di verifica, al riconoscimento del credito per essere ammesso a partecipare direttamente alla distribuzione o alla prova di aver proposto l'azione necessaria per ottenere il titolo per ottenere l'eventuale accantonamento nel caso di disconoscimento.

Come già sopra evidenziato, invece, il titolare di somma di denaro risultante dalle scritture contabili di cui all'articolo 2214 c.c. di data successiva al pignoramento (così come tutti gli altri creditori privi di titolo esecutivo non rientranti nelle categorie individuate) non può essere ammesso all'intervento e dovrà procurarsi, nelle more del procedimento esecutivo, un titolo esecutivo che gli consenta un intervento, eventualmente tardivo, prima dell'udienza *ex* articolo 596 c.p.c.

4. Interventi tempestivi e interventi tardivi

Il nuovo articolo 564 c.p.c. (come già disponeva precedentemente l'ora abrogato articolo 563 c.p.c.) conferma che:
– l'intervento è tempestivo se avviene non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita, che è poi la centralissima udienza *ex* articolo 569 c.p.c., ossia quella nella quale il Giudice dell'esecuzione ordina la vendita, nomina il professionista delegato e, se non lo ha già fatto, fissa la comparizione

[39] Questa previsione ha limitato il potenziale effetto inflattivo delle nuove disposizioni con riferimento al procedimento di ingiunzione, evitando la necessità di ricorrervi laddove le somme risultanti da scrittura contabile non siano contestate.

dei creditori privi di titolo esecutivo intervenuti fino a quel momento per l'udienza di verifica *ex* art. 499 c.p.c.[40];
– i creditori tempestivi partecipano all'espropriazione dell'immobile pignorato e, se muniti di titolo esecutivo, possono provocarne i singoli atti (art. 564 c.p.c.).

L'articolo 566 c.p.c. prevede, poi, che i creditori iscritti e i privilegiati:
– possono certamente intervenire, anche dopo che si sia tenuta la prima udienza di autorizzazione alla vendita fino a quella prevista dall'articolo 596 c.p.c. per l'approvazione del progetto di distribuzione (ma con le precisazioni necessarie in merito al presupposto disconoscimento quando tardivi e privi di titolo esecutivo)[41];
– concorrono sulla somma ricavata in ragione dei loro diritti di prelazione;
– se muniti di titolo, anche se tardivi, possono provocare i singoli atti dell'espropriazione[42].

[40] Il nuovo articolo 499 c.p.c. stabilisce che «il ricorso deve essere depositato prima che sia tenuta l'udienza in cui è disposta la vendita […]». Secondo alcuni l'articolo 499 c.p.c. non ha inteso modificare il regime precedente in tema di interventi tardivi, ma solo coordinare la fissazione dell'udienza di verifica con il deposito del ricorso; secondo altri è possibile una lettura delle nuove norme in tema di intervento secondo cui nel nuovo sistema processuale siano esclusi gli interventi tardivi privi di titolo esecutivo (eccetto i privilegiati per cui resta il disposta espresso dell'articolo 566 c.p.c.).

[41] Cass., sez. III, 19 gennaio 2016, n. 774, opta per la tesi della *fictio iuris* del disconoscimento, secondo cui: «In caso di intervento tardivo, oltre il termine di cui all'art. 499, comma 2, c.p.c., del creditore privilegiato che versi in una delle condizioni cui all'art. 499, comma 1, c.p.c., il credito si ha per disconosciuto, restando preclusa l'attivazione del subprocedimento di verificazione regolato dalla norma, senza che da ciò, peraltro, derivi l'inammissibilità dell'intervento stesso attesa la prevalenza della disciplina di cui all'art. 551 c.p.c. ovvero, per le espropriazioni mobiliari presso il debitore e per le espropriazioni immobiliari, degli artt. 528 e 566 c.p.c., sicché detto creditore, per assicurarsi almeno il diritto all'accantonamento in sede di distribuzione, è tenuto a presentare specifica istanza e a dimostrare di aver agito, entro i trenta giorni dalla data dell'intervento tardivo, per conseguire il titolo esecutivo mancantegli nei confronti dell'esecutato».

[42] Come tutti i creditori tardivi muniti di titolo secondo Cass., sez. III, 26 agosto 2014, n.18227: «Dall'art. 629 c.p.c., che prevede l'estinzione del processo esecutivo nel caso di rinunzia agli atti esecutivi da parte del creditore pignorante o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, si desume che anche questi ultimi, ancorché siano intervenuti tardivamente, hanno la facoltà di provocare i singoli atti di esecuzione, in quanto non sarebbe in alcun modo giustificabile il permanere della procedura esecutiva per la mancata rinunzia del creditore intervenuto tardivamente se questi non avesse il potere di promuovere il completamento della procedura stessa. Resterebbe altrimenti frustrata la "*ratio*" della norma di impedire – per ragioni di economia processuale e di effettività della tutela – che il processo si estingua quando vi sono creditori intervenuti che hanno interesse alla sua prosecuzione, senza che sussistano motivi per distinguere la posizione dei creditori intervenuti tardivamente rispetto a quelli intervenuti tempestivamente».

Quanto ai crediti chirografari privi di titolo esecutivo, si è inizialmente discusso (dai primi commentatori della riforma del 2005) se la nuova disciplina avesse inteso o meno limitare la possibilità di loro intervento tardivo[43].
Secondo l'orientamento prevalente il legislatore non avrebbe inteso modificare la disciplina dell'intervento tardivo[44].

Gli interventi ammissibili ai sensi del nuovo articolo 499 c.p.c. (in relazione ad alcune categorie di creditori creditori privi di titolo esecutivo) possono, pertanto, essere anche tardivi, ma con la conseguenza che l'impossibilità per essi di avere partecipato all'udienza di verifica comporterà, a seconda dell'interpretazione che si voglia dare alle nuove norme:
– la rifissazione di un'udienza di verifica prima della distribuzione del ricavato, se si ritenga ammissibile una loro rimessione in termini o
– la *fictio juris* di una espressa contestazione.

Resta inteso che i creditori tardivi chirografari, se ammessi, parteciperanno sempre e solo su quanto sopravanzerà una volta soddisfatti tutti i creditori tempestivi e i privilegiati tardivi (per la parte di credito in privilegio).
Tale principio riguarda anche la parte di credito in chirografo del creditore privilegiato tardivo.

In conclusione, il delegato, prima di redigere la bozza del progetto di distribuzione

[43] La questione potrebbe riguardare anche i creditori muniti di ipoteca, ma privi di titolo esecutivo, che certamente possono intervenire fino all'udienza di distribuzione, ma potrebbero essere considerati non ammessi per la parte di credito vantata in chirografo. Per essi è stato stabilito che possano intervenire e il chirografo sia da considerare disconosciuto con onere di aver intrapreso l'azione nei 30 gg. dall'intervento tardivo da Cass., 19 gennaio 2016, n. 774.

[44] Non sembra applicata nella prassi la tesi secondo cui dalla lettura dell'articolo 499, comma 2, c.p.c. coordinata con quella degli articoli 564 e 566 c.p.c., risulterebbe che il titolare di credito privo di titolo esecutivo debba necessariamente intervenire prima che sia tenuta la prima udienza di autorizzazione alla vendita (e fissata l'udienza di verifica dei crediti), altrimenti gli è precluso l'intervento. Si veda tra le altre: Cass., sez. III, 19 gennaio 2016, n. 774 secondo cui: «In caso di intervento tardivo, oltre il termine di cui all'art. 499, comma 2, c.p.c., del creditore privilegiato che versi in una delle condizioni cui all'art. 499, comma 1, c.p.c., il credito si ha per disconosciuto, restando preclusa l'attivazione del subprocedimento di verificazione regolato dalla norma, senza che da ciò, peraltro, derivi l'inammissibilità dell'intervento stesso attesa la prevalenza della disciplina di cui all'art. 551 c.p.c. ovvero, per le espropriazioni mobiliari presso il debitore e per le espropriazioni immobiliari, degli artt. 528 e 566 c.p.c., sicché detto creditore, per assicurarsi almeno il diritto all'accantonamento in sede di distribuzione, è tenuto a presentare specifica istanza e a dimostrare di aver agito, entro i trenta giorni dalla data dell'intervento tardivo, per conseguire il titolo esecutivo mancantegli nei confronti dell'esecutato».

in caso di creditori tardivi privi di titolo esecutivo, dovrebbe preventivamente avere ricevuto istruzioni sull'ammissibilità del loro intervento e, in particolare, sul se:
– ritenerli o meno ammessi al concorso (con eventuale distinzione tra privilegiati e chirografari);
– doverli considerare "contestati", per *fictio juris*, riconoscendo loro un semplice diritto all'accantonamento delle somme in sede di distribuzione (previa documentazione dell'aver iniziato l'azione per procurarsi il relativo titolo) o
– dover rimettere al Giudice gli atti per la fissazione di un'udienza di verifica, prima della distribuzione del ricavato per verificarne il riconoscimento o il disconoscimento.

Quanto al caso dei plurimi procedimenti riuniti, i creditori pignoranti, una volta riunito il loro procedimento ad altro, si configurano come intervenuti nel procedimento riunito.
Se si tratta di stessi beni colpiti con plurimi pignoramenti, il creditore procedente nel pignoramento successivo riunito si configura come intervenuto, tempestivo o tardivo, a seconda del tempo della riunione rispetto allo svolgimento dell'udienza di autorizzazione alla vendita.

558

Nel caso in cui, invece, a seguito della riunione si amplino i soggetti esecutati o i beni pignorati, occorre distinguere gli interventi successivi alla riunione (per i quali in difetto di espressa limitazione[45] si deve intendere l'intervento rivolto alle procedure riunite nel loro complesso) dagli interventi svolti in una sola delle procedure riunite prima della riunione[46], in questo secondo caso sarà necessario un nuovo intervento per chiedere la soddisfazione del proprio credito anche in relazione ai beni e ai soggetti esecutati nelle procedure diverse, riunite

[45] Nei confronti di un soggetto e non di altro ad esempio.
[46] *Vademecum* Torino: «Caso 1) riunione di procedure successiva ai pignoramenti e agli interventi. I pignoramenti e gli atti di intervento presenti al momento della riunione delle procedure non si estendono ai beni delle rispettive altre procedure riunite, sempre che non fossero già stati comuni alle esecuzioni ante riunione. Ciò significa che i creditori pignoranti o intervenuti in una delle procedure ante riunione per poter concorrere anche sui beni non compresi nell'originaria procedura, dovranno, qualora lo ritengano, fare formale atto di intervento chiedendo di soddisfarsi sul ricavato degli altri beni (il loro intervento sarà tempestivo ovvero tardivo a seconda della fase in cui andranno a depositare l'atto). L'intervento rappresenta infatti la domanda satisfattoria avanzata dal creditore con riferimento al bene patrimoniale pignorato nel procedimento affetto dall'intervento stesso. Caso 2) interventi successivi alla riunione. Tali interventi, salva diversa indicazione, sono validi per partecipare alla distribuzione del ricavato di ogni bene presente nelle procedure riunite, questo perché la domanda satisfattoria, ove non contenga restrizioni, è da riferire implicitamente a tutti i beni costituenti il compendio pignorato complessivo».

a quella nella quale sia stato svolto il proprio intervento (avendone titolo e legittimazione).

5. La richiesta di precisazione dei crediti ai creditori e delle note delle spese da liquidare agli ausiliari

In tutte le ordinanze esaminate[47], viene prevista la richiesta da parte del professionista delegato ai creditori costituiti della c.d. "precisazione del credito" ai fini della formazione del progetto di distribuzione ed in alcune di esse sono anche specificati i documenti che devono essere depositati[48].

Il professionista provvede, pertanto a:
– fissare un termine[49] (solitamente, ma non sempre, determinato dallo stesso Giudice) al creditore procedente e agli intervenuti, per:
• il deposito nel fascicolo telematico o la comunicazione a lui stesso, di una nota di precisazione del credito, con anche l'indicazione delle spese legali e delle spese documentate sostenute e con allegazione della loro eventuale documentazione e richiesta di liquidazione,

[47] Anche quelle in cui è prevista la sola formazione del progetto di distribuzione (Genova e Savona).

[48] Ordinanza di Napoli: il professionista delegato inviterà «[…] ii) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; iii) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. *ex* art. 2776, secondo e terzo comma, c.c.. a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; iv) nel caso di credito fondiario e qualora abbia avuto luogo la dichiarazione di fallimento dell'esecutato, richiederà al creditore di documentare l'importo del credito ammesso al passivo fallimentare con il privilegio ipotecario (con onere di documentare il provvedimento di stato passivo esecutivo)»

[49] Tale termine a volte è anche espressamente definito perentorio (ordinanza di Pisa), in conformità con un certo orientamento secondo cui il professionista può fissare termini alle parti proprio in ambito distributivo. V. Cass. n. 2044/2017, secondo cui: «nell'espropriazione immobiliare, legittimamente il progetto di distribuzione prescinde dalle ragioni di credito per le quali il creditore non abbia prodotto i necessari documenti giustificativi entro il termine a tale scopo fissato – in estrinsecazione della potestà prevista dagli artt. 484, 175 e 152 c.p.c. – dal Giudice dell'esecuzione o – in mancanza di contrarie espresse disposizioni nel provvedimento di delega – dal professionista delegato, riferendosi l'eccezionale facoltà prevista dall'art. 566 c.p.c. al solo atto originario di intervento nella procedura e non a tutte le successive attività incombenti ai creditori, che abbiano assunto la qualità di interventori o in quella originaria succedano per cessione della ragione di credito».

• l'indicazione delle relative ragioni di prelazione ai fini della graduazione con allegazione dei relativi documenti,
• l'indicazione delle coordinate bancarie (in alcune ordinanze da inserire nel progetto) a cui eseguire i successivi versamenti[50];
– invitare gli ausiliari, se non lo hanno ancora fatto, a depositare la propria nota spese finale (il custode, se professionista diverso, e l'esperto stimatore che, lo ricordiamo, chiede la liquidazione a saldo sulla base del prezzo di aggiudicazione)[51];
– depositare la propria nota spese chiedendone la liquidazione[52];
e, ove previsto,
– richiedere anche ai gestori delle pubblicità e/o della vendita se sussistano eventuali importi fatturati ed insoluti di cui tenere conto[53].

[50] Ordinanza di Napoli. Ordinanza di Savona, nella quale è previsto che già in sede di aggiudicazione il delegato «consegnerà altresì modulo per consentire al creditore di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi. Il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato».

[51] Nel caso di progetti di distribuzione parziali in alcuni Tribunali si procede alla liquidazione degli ausiliari per singolo lotto (ad esempio l'ordinanza di Bologna e di Roma lasciano intendere in occasione delle distribuzioni parziali anche la liquidazione degli ausiliari), in altri la stessa è esclusa e rinviata al progetto di distribuzione conclusivo (ordinanza di Pisa). Sull'invito a depositare la propria nota spese finale all'esperto stimatore sulla base del prezzo di vendita v. prassi Verona.

[52] Ordinanza di Milano: «con istanza principale contenente la puntuale indicazione degli importi richiesti a titolo di compensi (sia al netto che al lordo del rimborso forfettario del 15% e degli accessori, distinguendo l'importo a carico della procedura dall'importo a carico dell'aggiudicatario) e degli importi richiesti a titolo di spese anticipate; il rimborso dell'iva sulle spese anticipate sarà riconosciuta al professionista solo se costituisce un costo effettivo, in tal caso l'istanza di liquidazione dovrà indicare l'importo richiesto a titolo di rimborso spese comprensivo dell'iva; ad allegare all'istanza di liquidazione la documentazione giustificativa delle spese anticipate adeguatamente numerata e denominata così da consentire i necessari controlli; analogo onere spetta al custode».

[53] V. ordinanze di Mantova e di Pisa con un termine fissato per comunicare eventuali insoluti (rispettivamente di 30 gg e di 5 gg.). Ordinanza di Mantova: «in tutti i casi in cui si sia addivenuti ad aggiudicazione, all'atto della richiesta ai creditori della precisazione del credito il Delegato notizierà altresì le società che curano la pubblicità ed il gestore della vendita telematica che è in corso la predisposizione del progetto di distribuzione, assegnando loro termine di trenta giorni per comunicare al professionista stesso l'eventuale pendenza di insoluti per i servizi prestati. In tal caso, la Società trasmetterà entro detto termine al Delegato le relative fatture e richiederà la collocazione dei relativi importi in via privilegiata ai sensi dell'art. 2770 c.c.».

Quanto al momento in cui il delegato provvede alla richiesta, se in alcune ordinanze non è specificato[54] (forse in considerazione del fatto che sia già stato fissato il termine per il deposito del progetto e lo si ritenga sufficiente a scandire la sequenza procedimentale) e in un caso[55], tra quelli esaminati, si dispone che il delegato richieda "tempestivamente" il deposito delle note di precisazione del credito senza ulteriori indicazioni, in molte ordinanze è indicata l'aggiudicazione come momento per effettuare la richiesta[56].

Quanto al termine da assegnare ai creditori per questa precisazione, varia molto da Tribunale a Tribunale, a volte è indicato in delega[57] a volte non è specificato[58]; in alcuni casi vien fatto decorrere dall'aggiudicazione del lotto unico (o in caso di più lotti da ciascuna aggiudicazione)[59] altre volte dal versamento del prezzo[60] o semplicemente dalla medesima richiesta da parte del delegato[61].
Quel che interessa segnalare al delegato è che una (rilevante) sentenza di Cassazione, la n. 2044/2017, ha precisato che «nell'espropriazione immobiliare, legittimamente il progetto di distribuzione prescinde dalle ragioni di credito per

[54] Ordinanze di Vibo Valentia e di Verona.
[55] Ordinanza di Milano.
[56] V. l'ordinanza di Roma che prevede all'atto di aggiudicazione di ciascun lotto la richiesta di precisazione dei crediti con assegnazione di un termine di 60 giorni. V. l'ordinanza di Napoli secondo cui il delegato indicherà nel verbale di aggiudicazione il termine non superiore a 120 gg. entro cui i creditori dovranno inviare le note di precisazione del credito. V. l'ordinanza di Savona secondo cui il delegato «nella medesima udienza di aggiudicazione del bene, comunicherà alle parti la data della udienza innanzi al Giudice per l'esame del progetto di distribuzione (non essendo delegata la fase), comunicando tale data ai presenti e facendone espressa menzione nel verbale; Contestualmente il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito entro giorni 60 dall'udienza».
[57] Ordinanza di Napoli: non superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione; ordinanza di Roma: 60 gg. dall'aggiudicazione; ordinanza di Bologna: 60 gg. dalla sua comunicazione; ordinanza di Pisa: 15 gg. dall'aggiudicazione; ordinanze di Verona e di Vibo Valentia: 30 gg. dalla stessa comunicazione.
[58] In tal senso l'ordinanza di Milano che usa l'avverbio tempestivamente.
[59] Così ordinanza di Roma che determina in 60 gg. il termine assegnato ai creditori . Con analoga formula, dopo aver ricevuto il verbale di aggiudicazione dalla cancelleria (in quanto si tratta di delega frazionata e fase affidata a professionista diverso) per ciascun lotto 60 gg. da ciascuna aggiudicazione anche secondo l'ordinanza di Bologna. Secondo l'ordinanza di Pisa, subito dopo l'aggiudicazione il delegato fisserà termine di 15 gg. per il deposito della nota di precisazione del credito.
[60] *Vademecum* Torino.
[61] Ordinanze di Vibo Valentia e di Verona. L'ordinanza di Verona prevede un termine ai creditori di 30 giorni dalla richiesta e allega alla stessa ordinanza il modello di richiesta di precisazione del credito.

le quali il creditore non abbia prodotto i necessari documenti giustificativi entro il termine a tale scopo fissato – in estrinsecazione della potestà prevista dagli artt. 484, 175 e 152 c.p.c. – dal Giudice dell'esecuzione o – in mancanza di contrarie espresse disposizioni nel provvedimento di delega – dal professionista delegato»[62].
Il principio statuito dalla Cassazione è ripreso in alcune ordinanze di delega o istruzioni generali in quanto di grande ausilio per l'ordinato e celere svolgimento della fase[63].

Si suggerisce, comunque, al professionista delegato di attenersi, oltre che alle istruzioni ricevute, a criteri di ragionevolezza nell'interlocuzione con il creditore (anche a fini integrativi della documentazione eventualmente depositata), prima di procedere a depositare un progetto di distribuzione che prescinda dalle ragioni di credito vantate.

Una volta determinata la somma distribuibile e richiesta la precisazione dei crediti (ovvero il loro aggiornamento) e la produzione dei documenti ritenuti indispensabili per procedere all'individuazione dei crediti ammessi e del loro grado, il delegato è tenuto ad effettuare una serie di operazioni intellettuali per

[62] Va comunque ricordato che la previsione di cui all'art. 495, comma 1, ultimo periodo, c.p.c. già prevede una precisazione del credito sia da parte del procedente che degli eventuali intervenuti, prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita, ai fini dell'eventuale conversione del pignoramento (che può essere chiesta e disposta solo fino all'emissione dell'ordinanza 569 c.p.c.) : «Salvo quanto disposto dagli articoli 565 e 566, non oltre trenta giorni prima dell'udienza, il creditore pignorante e i creditori già intervenuti ai sensi dell'articolo 499 depositano un atto, sottoscritto personalmente dal creditore e previamente notificato al debitore esecutato, nel quale è indicato l'ammontare del residuo credito per cui si procede, comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza. In difetto, agli effetti della liquidazione della somma di cui al primo comma dell'articolo 495, il credito resta definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive».
[63] Le *Istruzioni PDD* del Tribunale di Roma prescrivono che, in mancanza della produzione della documentazione ipotecaria necessaria (il piano di ammortamento), decorso un certo termine fissato, si proceda alla graduazione dell'intero credito in chirografo. In calce all'ordinanza di Verona si legge: «in difetto di produzione della documentazione richiesta entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, il delegato provvederà a inserire nella bozza del progetto di distribuzione la minor somma tra quanto richiesto e quanto risultante e agevolmente verificabile dalla documentazione agli atti, salvo esclusione, a seconda dei casi, dello stesso creditore (o del solo credito per interessi) dal progetto di distribuzione qualora la documentazione attestante la quantificazione del credito sia totalmente carente (es. mancata produzione del piano di ammortamento e data di risoluzione del contratto in caso di mutuo)».

redigere il progetto di distribuzione, che qui possiamo brevemente descrivere (senza poter affrontare le problematiche di merito relative alla collocazione e alla graduazione dei crediti, se non per brevi cenni e in relazione ai casi più frequenti), ovvero:
– il controllo della completezza o sufficienza della documentazione raccolta;
– l'individuazione dei creditori concorrenti sulla somma mediante l'esame dei titoli, il controllo del tempo dell'intervento e degli eventuali diritti di preferenza (sostanziali o processuali) e la conseguente individuazione di eventuali diverse masse (in particolare nel caso di beni venduti appartenenti a soggetti diversi o di unico bene in comproprietà a soggetti diversi o di compendio costituito da più beni con caratteristiche distinte e/o situazioni ipotecarie distinte);
– se richiesta dal Giudice come preliminare alla formazione del progetto, la verifica della avvenuta liquidazione degli ausiliari e delle spese legali dei creditori oppure, ove previsto, la provvisoria quantificazione delle loro spettanze in vista della successiva liquidazione[64];
– il controllo della quantificazione di ciascun credito e la sua graduazione, per ciascuna massa, secondo le istruzioni ricevute.

Queste attività, tra loro concettualmente distinte, spesso di fatto si sovrappongono e un certo grado di consapevolezza in merito alle interferenze possibili può evitare il dispendio inutile di tempo ed energie.
Ad esempio, quando un creditore abbia fornito una documentazione per certi versi incompleta, ma appare *ictu oculi* che non potrà concorrere in alcun modo sul ricavato per incapienza della somma da distribuire, può essere inutile chiedere e attendere una sua integrazione documentale.

Nella prassi dei vari Tribunali, quanto alle istruzioni e direttive sulla formazione del progetto di distribuzione, si va da alcune scarne indicazioni contenute in ordinanza di delega a vere e proprie circolari o istruzioni dettagliate e interamente dedicate alla fase distributiva pubblicate sui relativi siti[65], in alcuni casi anche

[64] In alcuni Tribunali è espressamente previsto che la liquidazione degli ausiliari debba precedere la trasmissione al Giudice della minuta del progetto, in altri il delegato trasmette la minuta con l'indicazione provvisoria degli importi e nel caso di diversa liquidazione da parte del Giudice provvederà a modificarla di conseguenza. Nell'ordinanza di Pisa, in caso di distribuzione parziale, non vengono di norma liquidati gli ausiliari, la cui liquidazione è rinviata.
[65] Tribunale Roma, *Istruzioni ai consulenti contabili per la redazione dei progetti di distribuzione* (documento denominato *Istruzioni PDD*) e Tribunale di Torino, *Vademecum per lo svolgimento delle esecuzioni immobiliari ad uso dei professionisti delegati* del 23 gennaio 2025, Tribunale di Savona, *Direttiva per il professionista delegato per la formazione del piano di riparto*.

con adozione di modelli di progetto di distribuzione[66] cui il professionista deve conformare il proprio operato.

6. Il controllo della completezza o sufficienza della documentazione prodotta dai creditori

Quanto ai creditori, pignorante e intervenuti in generale, va innanzitutto detto che nel fascicolo processuale sono già acquisti (o dovrebbero esserlo) i titoli sulla cui base si esercita l'azione, la richiesta di partecipazione alla distribuzione con l'indicazione del grado vantato e la documentazione necessaria, mentre può fisiologicamente mancare la quantificazione e documentazione delle spese, documentate e legali, sostenute nell'interesse dell'esecuzione (da porre in prededuzione o privilegio *ex* art. 2770 c.c.) o inerenti il credito (da collocare nello stesso grado).

Il delegato nel formare il progetto sarà tenuto ad effettuerà alcune verifiche d'ufficio[67].

6.1. In relazione al titolo esecutivo

In relazione al titolo esecutivo, il professionista delegato verificherà:
– che non sia venuto meno nel corso del processo (ovvero sia stato del tutto caducato o riformato o privato dell'efficacia esecutiva)[68], nel qual caso il creditore non potrà partecipare alla distribuzione (salvo che rientri in uno dei casi di intervento per cui si possa disporre l'accantonamento)[69];
– che non sia stato riformato *in peius* o *in melius* nel corso del procedimento esecutivo, nel qual caso è pacifica la partecipazione alla distribuzione sulla base del nuovo titolo, ma nei limiti dell'importo già richiesto e portato dal precedente titolo[70].
Per le somme eventualmente riconosciute in eccedenza il creditore dovrà

[66] Tribunale di Milano.
[67] E, ove necessario, a chiedere l'integrazione della documentazione in atti, se del caso fissando un termine alla parte, secondo le istruzioni ricevute.
[68] A seguito di inibitoria in sede di impugnazione, ad esempio.
[69] Ma la questione merita approfondimento.
[70] Nonostante concettualmente il secondo provvedimento possa sostituirsi al precedente (pensiamo alla sentenza di appello rispetto a quella di primo grado).

provvedere con apposito intervento (che sarà qualificabile come tardivo se successivo all'ordinanza di vendita)[71].

Quanto alla questione, attuale e trattata da molte ordinanze e istruzioni nei vari Tribunali, del titolo esecutivo costituito da decreto ingiuntivo pronunciato a favore di professionista nei confronti di consumatore e dal cui tenore non risulti l'espressa esclusione di vessatorietà delle clausole del contratto su cui il titolo sia fondato, si segnala che esistono opinioni e prassi diverse nei vari Tribunali, sul comportamento da tenere quando la questione è rilevata in sede distributiva.
In alcuni Tribunali non sono date istruzioni o, semplicemente, le uniche istruzioni date riguardano il controllo da effettuare solo prima della vendita dei beni pignorati (in conformità tra l'altro con quanto suggerito da Cass. sez. un., n. 9479/2023).
In altri è disposto espressamente che dell'eventuale problema sia comunque informato il Giudice, anche in sede distributiva[72], e sia, comunque, data notizia all'interessato della possibilità di opposizione tardiva *ex* art. 650 c.p.c., ma senza sospensione dell'attività distributiva che comunque prosegue, nella persuasione che, in questa fase, la tutela sia attenuata e l'iniziativa di sollevare la contestazione e chiedere l'eventuale inibitoria sia rimessa all'interessato[73].
In entrambi i casi, il professionista (tenuto eventualmente alla sola segnalazione

[71] Cass., sez. III, 20 settembre 2024, n. 25261: «In tema di esecuzione forzata, allorché l'espropriazione sia iniziata in base a condanna provvisionale ai sensi dell'art. 278 c.p.c. e sopravvenga sentenza di condanna definitiva di riforma della precedente decisione in senso quantitativo, si verifica una successione di titoli esecutivi, segnata da una differente quantificazione del credito da soddisfare, ma altresì dall'assorbimento del titolo temporalmente anteriore (la condanna provvisionale) in quello successivo (la condanna definitiva), con la conseguenza che il processo esecutivo prosegue senza soluzione di continuità, nei limiti fissati dal nuovo titolo, se si tratta di modifica in diminuzione o nei limiti del titolo originario, qualora la modifica sia in aumento; in quest'ultimo caso, per ampliare l'oggetto della procedura già intrapresa, il creditore deve formulare, per la parte di credito residuale ed eccedente quello originario e in virtù del nuovo e distinto titolo esecutivo, un apposito intervento, la cui tempestività va autonomamente valutata in relazione al tempo del suo dispiegamento. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto tardivo l'intervento, svolto in epoca posteriore all'ordinanza di vendita dei beni staggiti, per la differenza tra la somma originariamente riconosciuta con la provvisionale e quella superiore definitivamente accertata e, pertanto, da collocare quale chirografario intempestivo nel progetto di distribuzione)».
[72] *Istruzioni* del Tribunale Roma.
[73] Con la conseguenza che in caso di successiva riforma del titolo il consumatore avrà diritto alla ripetizione dell'indebito e al risarcimento del danno, ove ne ricorrano i presupposti. Sul punto e su varie riflessioni possibili v. A. BURTI, *La tutela del consumatore nel processo esecutivo: questioni problematiche aperte*, documento circolarizzato presso i delegati del Tribunale di Verona.

sulla base di eventuale documentazione integrativa richiesta) prosegue con le operazioni distributive[74].

6.2. In relazione ai creditori intervenuti privi di titolo esecutivo

In relazione ai creditori intervenuti privi di titolo esecutivo, il professionista delegato verificherà:
– che si sia svolta l'udienza di verifica e quale sia stato il suo esito (di riconoscimento o di disconoscimento del credito).
Una delle ordinanze esaminate richiede al professionista delegato di verificare l'avvenuta udienza di verifica dei creditori intervenuti, segnalandone al Giudice l'eventuale omissione[75].
In proposito segnaliamo che, secondo una recente sentenza di Cassazione, sez. III, 18 maggio 2022, n. 15996: «Il sub-procedimento di verifica dei crediti dei creditori intervenuti senza titolo esecutivo, previsto dall'art. 499, commi 5 e 6, c.p.c., costituisce requisito per l'accesso degli stessi alla distribuzione del ricavato e presidia un interesse pubblico processuale alla regolarità e celerità della ripartizione, sicché compete "*ex* officio" al Giudice, con l'ordinanza con cui è disposta la vendita o l'assegnazione, fissare un'apposita udienza per la comparizione del debitore e dei suddetti creditori, disponendone la notifica a cura di una delle parti; in difetto, è onere dello stesso creditore interessato avanzare tempestiva istanza affinché l'udienza si svolga durante la fase liquidativa del processo esecutivo, con la conseguenza che, una volta iniziata la fase distributiva, non possono essere accolte né la richiesta volta alla fissazione dell'udienza di verifica del credito, né quella volta alla rimessione in termini del creditore rimasto inerte».
In alcuni casi le istruzioni/ordinanze di delega specificano il comportamento che il delegato debba adottare in tali casi, ovvero:
• considerare il credito, per il quale il creditore non si sia attivato per la richiesta dell'udienza di verifica, come contestato e limitarsi a chiedere la prova dell'introduzione dell'azione (per ottenere il titolo) nei termini previsti dalla legge onde poter procedere all'accantonamento o, in difetto di produzione della documentazione richiesta, all'esclusione del credito dal concorso;
oppure

[74] Indipendentemente dalla presenza o meno di altri creditori.
[75] L'ordinanza di Pisa, che non specifica il momento in cui il delegato debba effettuare tale controllo (sembrerebbe con l'esame del fascicolo iniziale).

• segnalare al Giudice o al creditore, il mancato svolgimento dell'udienza *ex* art. 499 c.p.c. per sollecitare un'eventuale tardiva udienza di verifica[76] (se del caso con remissione in termini) e sospendere nel frattempo la redazione del progetto;

– se l'intervento non titolato sia tardivo, che sia ammissibile.
Abbiamo già detto che il creditore ipotecario può sempre intervenire anche tardivamente. Quanto al credito chirografo privo di titolo, invece, secondo un primo orientamento non sarebbe mai ammissibile tardivamente, secondo un altro orientamento sarebbe ammissibile, ma da ritenersi come disconosciuto.
Si suggerisce al delegato, in difetto di istruzioni, di interloquire sempre con il proprio Giudice in relazione ai crediti privi di titolo esecutivo per cui non si sia svolta l'udienza di verifica;

– nel caso di credito disconosciuto, che sia stata tempestivamente proposta (nei 30 giorni dal disconoscimento) l'azione per procurarsi il titolo esecutivo, ai fini dell'accantonamento.

6.3. In relazione alle spese legali e documentate sostenute dal creditore procedente nell'interesse dell'esecuzione da collocare in privilegio *ex* art. 2770 c.c.

In relazione alle spese legali e documentate, sostenute dal creditore procedente nell'interesse dell'esecuzione e da collocare in privilegio *ex* art. 2770 c.c., il professionista delegato verificherà:
– che le spese anticipate siano documentate e che l'importo richiesto a titolo di spese legali sia congruo rispetto ai criteri adottati nel singolo Tribunale[77].

[76] Secondo Cass. n. 15996/2022 non sarebbe ammissibile un'udienza di verifica nella fase distributiva.
[77] Molti Tribunali danno istruzioni sui criteri per la liquidazione delle spese legali, su cui di seguito.Tribunale di Savona, *Direttiva per il professionista delegato per la formazione del piano di riparto*, prevede che in caso di deposito della notule delle spese legali il professionista provvederà a inserire gli importi richiesti nel progetto (salvo segnalare eventuali anomalie di congruità del richiesto).

6.4. In relazione al custode e alla sua nota spese finale

In relazione al custode e alla sua nota spese finale, il professionista delegato verificherà:
– che l'ausiliario abbia esaurito il proprio incarico e depositato la relazione finale[78], dato che si ritiene che l'attività del custode non possa proseguire oltre la definizione della procedura[79].

6.5. In relazione all'esperto stimatore e a alla sua nota spese a saldo

In relazione all'esperto stimatore, il professionista delegato verificherà:
– che la nota spese a saldo, commisurata al prezzo di aggiudicazione ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., sia stata depositata e liquidata. In taluni casi, qualora gli importi già liquidati in acconto all'esperto stimatore non siano stati corrisposti, si invita il professionista a porre le relative voci in prededuzione nel progetto di distribuzione (da corrispondere poi direttamente all'esperto con prelievo dalla somma ricavata)[80].

6.6. In relazione al grado ipotecario del credito

In relazione alla prelazione da riconoscere al credito ipotecario, il professionista delegato verificherà:
– che, nel caso di mutuo ipotecario, sia stata depositata la necessaria documentazione in merito all'ipoteca (la nota di iscrizione ipotecaria e la sua eventuale rinnovazione o l'annotamento di surroga in caso di cessione del credito laddove necessaria)[81], al finanziamento[82] (alla data di decadenza dal beneficio

---

[78] M.L. RUSSO, del 4 aprile 2023, *La disciplina degli artt. 559 e 560 c.p.c. alla luce del d.lgs n. 149 del 2022 la conferma e l'ampliamento dei compiti del custode giudiziario*, Studio CNN 8-2023/PC, in *www.notariato.it*, par. 5.3.
[79] V. ordinanza di Mantova: «che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione».
[80] Ordinanza di Mantova.
[81] Quanto all'efficacia ventennale dell'iscrizione ipotecaria *ex* art. 2847 c.c., basti segnalare che in esecuzione forzata, a differenza che nelle procedure di insolvenza concorsuali (v. Cass., sez. I, ord., 11 ottobre 2024, n. 26591 e in motivazione Cass., sez. I, 11 ottobre 2024, n. 26591), è sempre necessaria la rinnovazione anche in pendenza di procedura esecutiva (sino alla data del decreto di

del termine o a quella di risoluzione del contratto o a quella di passaggio a sofferenza del credito)[83] al fine di poter:

- individuare/controllare il capitale ad una certa data (ovvero nel caso di mutuo ipotecario, il capitale residuo a quella data sommato alla quota capitale delle eventuali rate fino a quella data insolute),
- individuare il c.d. triennio (ovvero il periodo per il quale sono riconosciuti in grado ipotecario gli interessi corrispettivi, secondo un calcolo che tiene conto della data della prima rata e della data del pignoramento),
- controllare gli interessi riconoscibili ai sensi dell'art. 2855, comma 2, c.c. in via ipotecaria (ovvero la quota interessi delle eventuali rate insolute del periodo),
- controllare gli interessi riconoscibili ai sensi dell'art. 2855, comma 3, c.c. in via ipotecaria nella sola misura legale e sul solo capitale residuo, per il periodo che va dalla fine del triennio alla data della vendita.

---

trasferimento); v. Cass., sez. III, 15 maggio 2012, n. 7498: «L'efficacia dell'iscrizione di ipoteca, ai sensi dell'art. 2847 c.c., cessa se l'iscrizione non sia rinnovata entro venti anni dalla sua data, a nulla rilevando che tale termine spiri in pendenza del processo di esecuzione, a meno che non sia già stato emesso – prima della scadenza di detto termine ventennale – il decreto di trasferimento del bene ipotecato» e v. Cass., sez. VI, ord., 8 febbraio 2017, n. 3401. Quanto all'annotamento di surroga nel caso di cessione del credito (che non ricada nella previsione di cui all'art. 58 TUB), non sembra ad oggi esserci un orientamento del tutto consolidato, in quanto a fronte di una tradizionale interpretazione secondo cui l'annotamento di surroga è sempre necessario per attribuire la legittimazione e il riconoscimento dell'ipoteca al cessionario, se la cessione avviene prima dell'emissione del decreto di trasferimento, alcune sentenze recenti sembrano ammettere alla graduazione il creditore cessionario anche in difetto di annotamento di surroga (quanto meno quando intervenuto dopo la vendita Cass., sez. III, n. 5508/2021 o in quanto il credito sia ceduto dopo il pignoramento Cass., sez. III, ord., 6 febbraio 2024, n. 3401). Di recente Cass., sez. III, 16 gennaio 2025, n. 1027 ha confermato che la cessione avvenuta prima della trascrizione del pignoramento deve essere annotata *ex* art. 2843 c.c. «perchè la predetta formalità ne integra un imprescindibile elemento costitutivo, che, a tutela degli altri creditori, deve essere rilevabile a chi dà corso alla procedura e in essa interviene».

[82] L'ordinanza di Napoli parla della nota di iscrizione ipotecaria nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, di piano di ammortamento. L'ordinanza di Verona prevede che: «il creditore dovrà indicare nella precisazione del credito la data della prima rata insoluta e la data di risoluzione del contratto o di decadenza del beneficio del termine, nonché il piano di ammortamento da cui si evince la quota capitale conglobata nelle rate insolute […]. In caso di mutuo è necessario allegare il piano di ammortamento, affinché il professionista delegato e il Giudice dell'esecuzione possano verificare la correttezza delle somme esposte nella precisazione del credito». Il Tribunale di Savona, *Direttiva*, cit. specifica che in assenza di deposito del piano di ammortamento, se il professionista non sia in grado di valutare quali siano gli interessi da porre in chirografo e quali in ipotecario, avviserà l'avvocato che in mancanza di ulteriori elementi provvederà al riconoscimento del credito tutto in chirografo e in assenza di integrazione procederà in tal senso.

[83] V. le *Istruzioni* in calce all'ordinanza di delega di Verona.

Documenti e dati che devono essere integrati, se mancanti, quando ve ne sia l'interesse[84].

6.7. In relazione alla collocazione sussidiaria e al privilegio *ex* art. 2776 c.c.

In relazione alla collocazione sussidiaria sui beni immobili ex art. 2776 c.c., il professionista delegato verificherà:
– che sia data la prova dell'esecuzione infruttuosa sui mobili.
L'art. 2776 c.c. individua una serie di crediti che godono di privilegio generale sui beni mobili e fruiscono di collocazione sussidiaria sui beni immobili in casi di infruttuosa esecuzione sui beni mobili, disponendo che: «I crediti relativi al trattamento di fine rapporto nonché all'indennità di cui all'articolo 2118 sono collocati sussidiariamente, in caso di infruttuosa esecuzione sui mobili, sul prezzo degli immobili, con preferenza rispetto ai crediti chirografari.
I crediti indicati dagli articoli 2751 e 2751-*bis*[85], ad eccezione di quelli indicati al precedente comma, ed i crediti per contributi dovuti a istituti, enti o fondi speciali, compresi quelli sostitutivi o integrativi, che gestiscono forme di assicurazione obbligatoria per l'invalidità, la vecchiaia ed i superstiti, di cui all'articolo 2753, sono collocati sussidiariamente, in caso di infruttuosa esecuzione sui mobili, sul prezzo degli immobili, con preferenza rispetto ai crediti chirografari, ma dopo i crediti indicati al primo comma.
I crediti dello Stato indicati dal primo e dal terzo comma dell'articolo 2752 sono collocati sussidiariamente, in caso di infruttuosa esecuzione sui mobili, sul prezzo degli immobili, con preferenza rispetto ai crediti chirografari, ma dopo i crediti indicati al comma precedente».

Per godere della collocazione sussidiaria sul prezzo degli immobili con preferenza rispetto ai creditori chirografari (ma in collocazione successiva ai creditori ipotecari), è necessario documentare la prova dell'infruttuosa esecuzione sui beni mobili ovvero di aver esperito un pignoramento mobiliare con esito negativo[86].

---

[84] Se vi sia capienza e quindi l'esigenza di quantificazione e verifica del credito in ipotecario sia attuale e non solo virtuale.

[85] Art. 2751. (Crediti per spese funebri, d'infermità, alimenti) e art. 2751-*bis*. (Crediti per retribuzioni e provvigioni, crediti dei coltivatori diretti, delle società od enti cooperativi e delle imprese artigiane).

[86] Ordinanza di Napoli: «i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. *ex* art. 2776, secondo e terzo comma, c.c. a documentare

Si ritiene equivalente nella prassi (e, quindi, sufficiente al riconoscimento del privilegio sussidiario) anche un'infruttuosa o insufficiente precedente esecuzione immobiliare su altro immobile[87] (o l'essere stato impossibilitato ad intervenirvi)[88], nonché anche l'avvenuta infruttuosa esecuzione mobiliare effettuata e documentata da altro creditore intervenuto.

7. L'individuazione delle masse

I beni venduti possono essere intestati a più soggetti in quote uguali o in quote diverse o per diritti diversi e il pignoramento può, pertanto, essere stato effettuato e trascritto nei confronti di più soggetti.
I creditori possono avere titolo verso tutti o solo alcuni dei soggetti esecutati, con prelazione su alcuni beni e non su altri.
A seconda dell'appartenenza dei singoli beni e del grado di prelazione dei crediti, il professionista delegato individuerà le distinte masse attive che saranno oggetto di graduazioni diverse.
L'esempio più elementare è il seguente: bene appartenente in comunione dei beni a soggetti entrambi esecutati con ipoteca volontaria di primo grado sull'intero bene e ipoteche giudiziali di grado successivo solo sulla quota di un coniuge.
È evidente che, in tal caso, vi saranno due masse con due ordini di graduazione distinti.
Ma le ipotesi possono essere molto varie in presenza di più lotti o di lotti, comprendenti più beni appartenenti a soggetti diversi, talvolta anche gravati da formalità parzialmente diverse o iscritte in gradi diversi, nei confronti dei vari proprietari.

l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario».

[87] V. *Direttiva ai delegati per formazione progetto* del Tribunale Savona.

[88] Perché il suo credito non era ancora certo, liquido ed esigibile, ovvero che il suo intervento era (o sarebbe) stato superfluo per la insufficienza del patrimonio mobiliare del debitore a soddisfare il suo credito, anche se privilegiato: Cass., sez. III, 27 febbraio 2019, n. 5724 secondo cui: «In tema di privilegio generale sui mobili, ai fini della collocazione sussidiaria del credito sul prezzo degli immobili, di cui all'art. 2776 c.c., grava sul creditore l'onere di provare che, prima di partecipare alla distribuzione nella quale invoca il privilegio (e non anche prima di aver dispiegato l'azione esecutiva, pure soltanto mediante intervento), è rimasto incapiente nell'esecuzione direttamente proposta ed impossibilitato ad intervenire nelle precedenti esecuzioni (ad esempio, perché il suo credito non era ancora certo, liquido ed esigibile), ovvero che il suo intervento era (o sarebbe) stato superfluo per l'insufficienza del patrimonio mobiliare del debitore a soddisfare il suo credito, anche se privilegiato». Dello stesso tenore anche Cass., sez. III, 19 dicembre 2016, n. 26101.

8. La verifica della avvenuta liquidazione degli ausiliari[89] (e delle spese legali dei creditori) o la quantificazione provvisoria delle loro competenze

Salvo il caso in cui, si tratti di progetto di distribuzione parziale e la delega preveda che non si tenga conto della liquidazione degli ausiliari da rinviare al progetto di distribuzione finale[90], in tutti gli altri casi (pensiamo al caso standard di unico progetto di distribuzione), oltre alle diverse spese documentate e legali sostenute nell'interesse dell'esecuzione e alle eventuali altre voci di cui alla prededuzione[91], vanno riconosciute al creditore che le abbia anticipate le spese e le competenze degli ausiliari (esperto stimatore, custode e professionista delegato)[92], nella misura liquidata dal Giudice.

La liquidazione degli ausiliari riguarda voci che sono considerate alternativamente (o indifferentemente) in prededuzione[93] o in privilegio *ex* art. 2770 c.c., in quanto anticipate dal creditore procedente nell'interesse dell'esecuzione.
In proposito, quasi tutte le ordinanze specificano che il delegato debba provvedere a chiedere agli ausiliari (ogni volta che proceda alla redazione di un progetto di distribuzione anche se parziale[94] o, in alcuni casi, solo con la vendita dell'ultimo lotto) di depositare la propria nota delle spese per la liquidazione[95].

[89] In alcuni Tribunali è espressamente previsto che la liquidazione degli ausiliari debba precedere la trasmissione al Giudice della minuta del progetto (con anche sollecito in tal senso da parte del delegato al Giudice), in altri il delegato trasmette la minuta con l'indicazione provvisoria degli importi e, nel caso di diversa liquidazione da parte del Giudice, provvederà a modificarla di conseguenza. Nell'ordinanza di Pisa in caso di distribuzione parziale non vengono liquidati di norma gli ausiliari la cui liquidazione è rinviata.
[90] Ordinanza di Pisa.
[91] Sul concetto di prededuzione si veda di seguito.
[92] Anche esse, sostenute nell'interesse dell'esecuzione.
[93] Parla di prededuzione l'ordinanza di Napoli e la circolare ai delegati del Tribunale di Savona, «tra le spese in prededuzione il professionista delegato considera il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del Giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche».
[94] Ad esempio ordinanza Bologna.
[95] Milano: specifica: «con istanza principale contenente la puntuale indicazione degli importi richiesti a titolo di compensi (sia al netto che al lordo del rimborso forfettario del 15% e degli accessori, distinguendo l'importo a carico della procedura dall'importo a carico dell'aggiudicatario) e degli importi richiesti a titolo di spese anticipate; il rimborso dell'IVA sulle spese anticipate sarà riconosciuta al professionista solo se costituisce un costo effettivo, in tal caso l'istanza di liquidazione dovrà indicare l'importo richiesto a titolo di rimborso spese comprensivo dell'IVA; ad allegare all'istanza di liquidazione la documentazione giustificativa delle spese anticipate

In alcuni casi è previsto che il delegato debba attendere (se del caso anche sollecitare) la liquidazione da parte del Giudice delle note spese, prima di depositare la minuta del progetto[96], in altri casi è previsto che il professionista inserisca nella minuta una quantificazione provvisoria[97] (che sia conforme al richiesto dell'ausiliario o conforme alle istruzioni ricevute) e, «ove all'esito delle liquidazioni effettuate dal Giudice dell'esecuzione i relativi valori si discostino da quelli di massima indicati dal Delegato, questi dovrà corrispondentemente modificare il progetto di distribuzione»[98].

Qui basti ricordare al delegato che:
– quanto all'esperto stimatore, a fronte di possibili acconti in misura non superiore al 50% del valore di stima, ai sensi dell'art. 161, comma 2, disp. att. c.p.c., il compenso complessivamente spettante (e a saldo dell'acconto) va

adeguatamente numerata e denominata così da consentire i necessari controlli; analogo onere spetta al custode».

[96] Ordinanza di Mantova. Anche l'ordinanza di Bologna immagina la liquidazione delle spese agli ausiliari prima del deposito del progetto di distribuzione (si precisa che siano richieste anche le probabili spese ancora non determinabili).

[97] Nell'ordinanza di Pisa sembrerebbe che nel caso di progetto di distribuzione parziale non vengano chieste le note spese agli ausiliari, che invece saranno chieste solo con la vendita dell'ultimo lotto. In tale caso è previsto che «Nel caso in cui non risultino ancora pervenuti da parte del Giudice dell'esecuzione i provvedimenti di liquidazione delle spettanze degli ausiliari e del Delegato, questi provvederà comunque ad indicare nella bozza del progetto di distribuzione i relativi valori (da ritenere meramente indicativi fino all'effettiva liquidazione) da calcolare tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando […] la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c., per l'esperto, e dal d.m. n. 227/2015, per il delegato». Dopo la trasmissione della minuta chiamata bozza preliminare (per cui sono previsti 30 gg. dal versamento del saldo del prezzo), non sono previsti termini per il Giudice che dovrebbe liquidare le spese legali e degli ausiliari, il professionista delegato deve, nel caso di ritardo, sollecitare il Giudice dopo 6 mesi a deliberare sulle liquidazioni. Ordinanza Mantova si parla di «previa acquisizione del provvedimento del GE di liquidazione del compenso al professionista delegato e agli altri previa acquisizione – dal creditore procedente e dai creditori intervenuti – dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese nonché previa acquisizione del provvedimento del Giudice dell'esecuzione di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi altri ausiliari; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. n. 55 del 2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.».

[98] Testualmente ordinanza di Pisa.

calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita[99] ai sensi del d.m. n. 182 del 2002. Il chè determina da una parte la necessità per l'esperto stimatore di conoscere il prezzo a cui il bene sia stato venduto e l'onere di depositare istanza di liquidazione del compenso finale prima della formazione del progetto, dall'altra l'obbligo del professionista delegato di verificare se la sua nota spese finale sia stata depositata e sia stata liquidata, se del caso sollecitandola;

– quanto alla nota spese del custode, il parametro di riferimento è dato dal d.m. n. 80 del 2009 (calcolata per alcune attività a percentuale per scaglioni sul valore di aggiudicazione, con possibili aumenti e diminuzioni, e per altre a percentuale sulle somme incassate o con maggiorazioni);

– quanto alla nota spese del professionista delegato, la disciplina di riferimento è data dal d.m.15 ottobre 2015, n. 227 Ministero della giustizia (strutturato per fase di attività e per fasce di valore sul prezzo di aggiudicazione)[100].
Molti Tribunali danno indicazioni dettagliate e generali sulla liquidazione delle note spese degli ausiliari[101], ma non in tutti è previsto che il professionista delegato sia tenuto ad effettuare una forma di controllo sugli importi richiesti.

9. La graduazione dei crediti e il controllo sugli importi. Limiti dell'esposizione

Una volta che:

[99] V. ordinanza di Pisa.
[100] In alcuni Tribunali sono date dettagliate istruzioni su quando procedere alla richiesta di liquidazione e con quali modalità. Circolare ai delegati di Savona: «In ordine ai criteri di liquidazione dei compensi dei Custodi/Professionisti delegati si richiama la circolare emessa da questo Tribunale in data 18 dicembre 2019, con onere tassativo di utilizzo del format .xs/ trasmesso in allegato alle predette circolari, che deve essere depositato completo in ogni sua parte unitamente alla bozza del progetto di distribuzione. In particolare, con riferimento alla redazione del progetto di distribuzione delle somme, si rammenta quanto segue: in ordine alla liquidazione dei compensi del Professionista Delegato inerenti alla fase n. 3) la stessa sarà effettuata contestualmente alla sottoscrizione dei singoli decreti di trasferimento, con autorizzazione al Professionista delegato ad effettuare il prelievo della quota gravante sulla procedura dal conto corrente sul quale è stato depositato il prezzo relativo alla vendita. La liquidazione dei compensi inerenti alle fasi n. 1, 2 e 4 (a saldo) dovrà essere depositata in concomitanza della bozza di approvazione piano di riparto, ma con atto telematico separato e sarà liquidata con apposito decreto del Giudice dell'esecuzione, ovvero, in caso di estinzione».
[101] Tribunale di Monza, circolare 7-2019 *Compensi custodi delegati ausiliari periti*, sul relativo sito.

– il professionista delegato abbia incassato la somma ricavata dalla vendita e abbia, se del caso, verificato l'esistenza di ulteriori somme da ricomprendere nella distribuzione, anche provvedendo a farle versare su un unico conto della procedura[102],
– sia scaduto il termine per (o comunque siano pervenute) le precisazioni del credito e delle spese da parte dei creditori e la relativa documentazione richiesta (o si ritenga comunque di procedere alla formazione del progetto sulla base della documentazione prodotta),
– siano stati liquidati i compensi agli ausiliari oppure (laddove la "bozza provvisoria" viene depositata prima o contestualmente alle istanze di liquidazione) siano state depositate le loro note spese[103] (salva espressa istruzione di procedere ad indicare un importo provvisorio in caso di ritardo da parte dell'ausiliario)[104],
– si siano effettuati gli ulteriori controlli previsti (eventuali insoluti nei confronti dei gestori della pubblicità o della vendita),
il professionista verificherà la corrispondenza tra quanto richiesto e la documentazione prodotta e graduerà i crediti sulla base dei documenti pervenuti, nel rispetto delle eventuali istruzioni e direttive date dall'ufficio.

Alcune ordinanze danno indicazioni in merito a cosa collocare in prededuzione[105] e cosa in privilegio *ex* art. 2770 c.c.[106], altre sul comportamento che il professionista deve tenere in caso di colpevole ritardo nel deposito delle note spese dei legali e degli ausiliari[107] o delle spese documentate sostenute

[102] *Istruzioni e specifiche per il professionista delegato* febbraio 2025 del Tribunale Roma.
[103] Nel caso di liquidazione diversa da quella inserita dal delegato nella minuta, la stessa verrà ridepositata in conformità alla liquidazione.
[104] Ordinanza di Pisa.
[105] Ordinanza di Napoli: «il professionista considererà tra le spese in prededuzione il compenso degli ausiliari del Giudice». Ordinanza di Mantova a proposito del compenso al CTU a saldo: «ad accertare, prima della predisposizione del progetto di distribuzione, se siano stati corrisposti al perito stimatore i compensi liquidati dal Giudice sia a titolo di acconto sia a titolo di saldo e, in caso negativo, di provvedere, in sede di approvazione del riparto, a corrispondere gli importi dovuti, quali spese in prededuzione, deducendoli dal ricavato della vendita». Tribunale di Savona, la *Direttiva per il professionista delegato per la formazione del piano di riparto* specifica cosa considerare in prededuzione e cosa in privilegio *ex* art. 2770 c.c.
[106] Ordinanza di Mantova a proposito delle spese insolute di pubblicità.
[107] Ordinanza di Mantova e di Pisa che specificano «nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò

nell'interesse dell'esecuzione[108], quasi tutte danno istruzioni sul calcolo del credito ipotecario *ex* art. 2855 c.c.[109]

In alcuni Tribunali le Istruzioni sulla graduazione e quantificazione dei crediti sono raccolte in estesi documenti pubblicati sui relativi siti[110].

È ricorrente l'indicazione che, decorso il termine assegnato e in difetto di produzione di adeguata documentazione, il professionista possa escludere il credito o, comunque, limitarsi a riconoscerne la sola parte per cui risulti agli atti idonea documentazione[111].

---

che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. n. 55 del 2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.». Tribunale di Savona, *Direttiva per il professionista* cit. nel caso di mancato invio della notula delle spese legali, previo avviso da parte del delegato, lo stesso ne richiederà la liquidazione al Giudice ai minimi di legge.

[108] V Ordinanza di Pisa: «Nel caso in cui i creditori non abbiano depositato nei termini previsti alcuna nota di precisazione dei rispettivi crediti il Delegato dovrà riportare i relativi crediti per come risultanti dall'atto di precetto depositato ma dovrà comunque includere nel progetto di distribuzione anche i diritti relativi alle spese da questi sostenute che provvederà a calcolare sulla base delle risultanze degli atti di causa». In senso analogo Tribunale di Savona, *Direttiva* cit.

[109] Ordinanza di Verona, oltre a tutte le istruzioni generali reperite, secondo criteri comuni e conformi su cui di seguito.

[110] Roma, Savona, Torino tra le altre.

[111] In conformità a Cass. civ., sez. III, 27 gennaio 2017, n. 2044 ove si legge che: «15.- Si tratta, in sostanza, nè più nè meno dell'estrinsecazione, in questa fase subprocedimentale, dell'onere – in senso tecnico – di dimostrazione delle ragioni giustificatrici del proprio credito, già elaborato perfino nel più elastico regime previgente, riferito al momento in cui l'attività di predisposizione del progetto di distribuzione si avvia e necessita appunto e indefettibilmente di quei dati per potere ricostruire come esistente il diritto che aspira al concorso, prima ancora di calcolarne (o verificarne, nel sistema delle mere note di precisazione del credito, vere e proprie sostanziali autoliquidazioni) l'entità e di ripartirla se del caso tra eventuali classi di privilegio e in chirografo. 16.– Da un lato, quindi, compete al Giudice il potere di fissare il termine, di ordinare le fasi del processo e quindi di produrre i documenti per redigere il progetto di distribuzione e, dall'altro, incombe al creditore, ad evitare una condotta non cooperativa e quindi abusiva, il dovere di rispettarlo (salvi i casi di incolpevole impossibilità, che qui non vengono peraltro nemmeno in ipotesi dedotti). 17.– Vi è solo da precisare che non viene in considerazione, nella presente fattispecie, alcuna specifica questione sulla sussistenza di una autonoma potestà del professionista delegato di fissare o specificare ai creditori tale termine, potestà che viene data allora per pacificamente spettante al notaio, del resto non avendo la ricorrente trascritto in ricorso il provvedimento originario di delega dal quale desumere un'espressa contraria disposizione del Giudice dell'esecuzione delegante. 18.– In effetti, se una tale potestà è intuitivamente riferibile al Giudice che procede direttamente a predisporre il progetto in quanto connaturata alle relative complesse attività, essa deve riconoscersi pure a meno di specifiche espresse diverse o contrarie disposizioni nel provvedimento di delega formulato ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., nel testo via via vigente come normalmente inerente all'oggetto della delega, quando questa si riferisce appunto alla predisposizione del progetto di distribuzione, visto che per potere redigere quest'ultimo anche solo in bozza è indispensabile la previa acquisizione e disposizione della

In questa sede ci si limiterà a dare alcune sintetiche indicazioni e avvertenze sui (soli) controlli statisticamente maggiormente frequenti nell'ambito della graduazione e formazione del progetto di distribuzione, avuto riguardo sostanzialmente: alle spese in prededuzione e a quelle in privilegio *ex* art. 2770 c.c., al grado ipotecario e ad alcune prelazioni c.d. processuali in considerazione della trasversalità delle loro fattispecie (trattate anche in altri capitoli e sotto angoli visuali diversi)[112].

9.1. La prededuzione

Il concetto di prededuzione, definito positivamente in ambito fallimentare, secondo parte della dottrina sarebbe inapplicabile in ambito esecutivo individuale.

Nell'applicazione pratica, in molte ordinanze di delega e anche istruzioni e direttive generali, è però usato:
– sempre, per individuare quei costi che precedono la graduazione e che sono prelevati direttamente dalla massa attiva come preliminari alla sua stessa individuazione:

documentazione indispensabile alle ingenti e delicate attività sopra ricordate, strutturate anch'esse in fasi successive, a loro volta fondate proprio sulla tempestiva disponibilità della documentazione da elaborare. 19.– Il termine per la produzione della prova del credito e del relativo privilegio non è quindi un'arbitraria invenzione del Giudice che conferisce la delega, nè tanto meno del delegato (a meno, come detto, di contrarie espresse disposizioni nel provvedimento di delega, che non constano nella fattispecie), nè un'odiosa vessazione imposta al creditore, ma si ricava dal sistema stesso di predisposizione del progetto di distribuzione come una doverosa attività di sua cooperazione volta ad evitare un abuso, mirando a rendere possibile ed ordinata la relativa attività: sicchè, elasso il termine di produzione dei documenti richiesti, non solo legittimamente, ma anzi doverosamente il Giudice o il suo delegato redige il progetto di distribuzione senza tener conto delle ragioni non suffragate dalla documentazione necessaria». In tal senso si veda ordinanza di Verona: ove in nota si legge il soprariportato testo della pronuncia e si legge: «in difetto di produzione della documentazione richiesta entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, il delegato provvederà a inserire nella bozza del progetto di distribuzione la minor somma tra quanto richiesto e quanto risultante e agevolmente verificabile dalla documentazione agli atti, salvo esclusione, a seconda dei casi, dello stesso creditore (o del solo credito per interessi) dal progetto di distribuzione qualora la documentazione attestante la quantificazione del credito sia totalmente carente (es. mancata produzione del piano di ammortamento e data di risoluzione del contratto in caso di mutuo)».

[112] Rinviando a possibili futuri e singoli approfondimenti l'esame di tutte le ragioni di privilegio e le relative questioni in astratto verificabili.

• la quota di ½ della somma ricavata dalla vendita spettante al coniuge in comunione dei beni non esecutato[113],
• le imposte e tasse per la cancellazione delle formalità gravanti (salvo che sia diversamente ed espressamente disposto in ordinanza di delega ovvero siano posti a carico dell'acquirente[114]),
• secondo una certa ricostruzione, le spese straordinarie inerenti la stessa esistenza del bene (soltanto ove il custode sia stato espressamente autorizzato a sostenerle) e secondo alcuni (almeno laddove previsto in ordinanza di vendita e come condizione della vendita) le eventuali spese di manutenzione e conservazione del bene, quali "costi di gestione" dell'immobile pignorato[115],
• le spese per la regolarizzazione edilizio-urbanistica degli stabili, laddove autorizzate;

– in molti casi, anche per le spese (inclusi i compensi degli ausiliari) inerenti la liquidazione del bene, ritenute anche esse da prelevare dal ricavato dalla vendita, prima della graduazione dei crediti partecipanti al concorso, ovvero quelle per:
• la redazione della relazione di stima (esperto stimatore)[116],
• la pubblicità (gestori delle pubblicità),
• la vendita telematica (gestori della vendita),
• la custodia dei beni (custode),
• le operazioni di vendita (il professionista delegato).

Queste spese, quando anticipate dal creditore procedente, dovrebbero essere

[113] Cass., sez. III, 14 marzo 2013, n. 6575 parla di diritto del coniuge non debitore alla metà della somma lorda ricavata dalla vendita o del valore in caso di assegnazione, nel caso di pignoramento per debiti personali dell'altro coniuge e così anche Cass., sez. III, ord., 4 gennaio 2023, n. 150. Quanto a Cass., sez. III, 1 maggio 2025, n. 11481 sembra distinguersi il caso in cui il pignoramento del bene in comunione sia strutturato come pignoramento di entrambi i coniugi, nel qual caso è legittimo l'intervento nella procedura anche dei creditori personali del coniuge, dal caso in cui sia diretto solo contro uno dei due coniugi per la piena proprietà e l'altro coniuge viene notiziato del pignoramento a mezzo di denuntiatio equiparabile quanto agli effetti all'avviso *ex* art. 599 c.p.c.
[114] Ordinanza di Bologna.
[115] V. paragrafo successivo 9.4. V. *Linee guida per la redazione del progetto di distribuzione* del Tribunale di Treviso.
[116] In tal senso ordinanza di Mantova, secondo cui il professionista è tenuto «ad accertare, prima della predisposizione del progetto di distribuzione, se siano stati corrisposti al perito stimatore i compensi liquidati dal Giudice sia a titolo di acconto sia a titolo di saldo e, in caso negativo, di provvedere, in sede di approvazione del riparto, a corrispondere gli importi dovuti, quali spese in prededuzione, deducendoli dal ricavato della vendita».

collocate nella graduazione (non in prededuzione), ma in privilegio *ex* art. 2770 c.c.[117] (subito dopo le spese in prededuzione).

Alcun ordinanze di delega parlano indistintamente di tutte le spese inerenti la vendita come spese in prededuzione, altre distinguono quelle che sono effettivamente prelevate direttamente dal ricavato dalla vendita (e le qualificano in prededuzione in senso stretto) da quelle anticipate dal creditore da riconoscersi nel progetto di distribuzione come crediti privilegiati *ex* art. 2770 c.c.[118]

9.2. Le spese privilegiate *ex* art. 2770, comma 1, c.c.

Ai sensi dell'art. 2770, comma 1, c.c.: «(Crediti per atti conservativi o di espropriazione). I crediti per le spese di giustizia fatte per atti conservativi o per l'espropriazione di beni immobili nell'interesse comune dei creditori sono privilegiati sul prezzo degli immobili stessi».

Quanto alle spese di giustizia per l'espropriazione di beni immobili, vi rientrano pacificamente:
– le spese documentate sostenute nell'interesse dell'esecuzione[119] dal creditore originario procedente (e dal creditore intervenuto che vi si sia sostituito nel dare impulso), a titolo esemplificativo:

[117] In tal senso le *Linee guida per la redazione del progetto di distribuzione* di Treviso (2013): «Tali spese sono qualificabili come spese "in prededuzione" in quanto erogate direttamente dalla procedura a mezzo ordine di pagamento anche anteriore all'approvazione del progetto di distribuzione. Se invece le spese per le medesime attività sono anticipate dai creditori, procedenti o intervenuti che siano, le stesse devono essere esposte nelle note di precisazione del credito e collocate in privilegio *ex* art. 2770 c.c.».

[118] L'Ordinanza di Napoli parla delle spese degli ausiliari come da porre in prededuzione. L'ordinanza di Mantova parla delle spese del CTU come da prelevare in prededuzione, mentre delle spese di pubblicità come spese *ex* art. 2770 c.c.; secondo il Tribunale di Savona: «tra le spese in prededuzione il Professionista delegato considera il compenso del Custode giudiziario e degli altri ausiliari del Giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche». Nella *Direttiva delegati per formazione piano di riparto* di Savona si legge che le spese degli ausiliari come quelle per la cancellazione delle formalità sono in prededuzione e non andrebbero confuse con quelle da riconoscere in privilegio *ex* art. 2770 c.c.

[119] Ordinanza di Pisa: «Nel caso in cui i creditori non abbiano depositato nei termini previsti alcuna nota di precisazione dei rispettivi crediti il Delegato dovrà riportare [...] ma dovrà comunque includere nel progetto di distribuzione anche i diritti relativi alle spese da questi sostenute che provvederà a calcolare sulla base delle risultanze degli atti di causa».

• le spese del precetto, del pignoramento[120], della documentazione depositata *ex* art. 567 c.p.c.,
• le spese per giudizi di opposizione all'esecuzione, limitatamente alle eccezioni concernenti la proprietà o pignorabilità dei beni[121],
• le spese per giudizi di divisione necessari all'esecuzione su beni indivisi[122], ma anche solitamente, sebbene possano sembrare inerire al singolo credito del procedente[123]:
• le spese di giustizia per azioni surrogatorie (art. 2900 c.c.) e revocatorie (art. 2901 c.c.),
• le spese per il sequestro conservativo, se anteriore al pignoramento (art. 671 c.p.c.),
• tutte le spese inerenti la vendita, quali i costi di pubblicità[124] e della piattaforma informatica della vendita, nonché le note spese degli ausiliari, il compenso e le spese a favore dell'esperto stimatore, del custode, del professionista delegato, già anticipate dal creditore che abbia dato impulso e nella misura liquidata dal Giudice;

– le spese legali del creditore procedente ovvero sostenute nell'interesse dell'esecuzione:
• i compensi del legale del creditore che ha dato impulso al procedimento (anche anticipandone le spese) liquidate secondo specifici criteri,
• i compensi dei legali dei creditori, quando relativi ad eventuali incidenti di cognizione che hanno riguardato la pignorabilità dei beni o comunque la legittimità dell'espropriazione e portati avanti nell'interesse comune (e non solo del creditore interessato),

[120] Con la precisazione che nel caso di più pignoramenti riuniti si ritengono poter gravare sulla massa in privilegio *ex* art. 2770 c.c. solo quelli inerenti il primo pignoramento fruttuoso (mentre le spese dei pignoramenti successivi sui medesimi beni andranno nello stesso grado del credito azionato).
[121] Quelle inerenti la quantificazione del singolo credito saranno collocate nel grado del credito.
[122] Tribunale di Genova, *Spese e compensi in divisione*, indica come da porre sulla massa tutte le spese della vendita inclusi gli ausiliari e pro quota, le spese del legale del procedente saranno collocate in sede esecutiva sulla quota da distribuire del comproprietario esecutato.
[123] *Vademecum* Torino, ma anche *Direttiva delegati per la formazione del piano di riparto* di Savona, *Istruzioni PDD* di Roma, *Linee guida per la formazione del progetto di distribuzione* di Treviso.
[124] Anche insolute si veda ordinanza di Pisa: «informare le società che curano i servizi di pubblicità ed il gestore della vendita che è in corso la predisposizione della bozza del progetto di distribuzione di modo che le società possano comunicare al delegato, entro 15 giorni, la eventuale pendenza di insoluti e richiederne la collocazione in riparto in via privilegiata *ex* art. 2770 c.c. allegando le relative fatture».

• quelli del creditore procedente o intervenuto nel giudizio divisionale endoesecutivo per il quale il Giudice nella divisione ha condannato il condividente debitore esecutato alla refusione delle spese di lite[125].

Non sono considerate rientrare nel privilegio *ex* art. 2770 c.c, e andranno, eventualmente, collocate nello stesso grado del credito azionato, invece: le spese di accertamento del credito; le spese per l'iscrizione di ipoteca giudiziale; le spese del giudizio di merito anteriore o posteriore alla concessione del sequestro conservativo; le spese per pignoramenti negativi (trascrizione errata o notifiche non andate a buon fine) e le spese per pignoramenti successivi (e le relative spese di procedura, quali documentazione *ex* art. 567 e perito stimatore) che colpiscano i medesimi beni già pignorati in procedimenti poi riuniti; quelle di opposizione, se la contestazione riguarda il singolo credito, ecc.

In alcuni casi le ordinanze di delega o provvedimenti più generali di istruzione specificano quali spese riconoscere e, se e in quali casi, il professionista sia tenuto ad una qualche forma di controllo.
In altri casi è anche specificato che tutte le spese documentate che risultino dagli atti del processo vadano riconosciute nel progetto, anche se non espressamente richieste[126] (pensiamo a quelle di pubblicità ad esempio, ma anche a quelle liquidate a favore degli ausiliari nell'interesse della procedura).

9.3. La liquidazione dei compensi professionali dei legali e delle spese documentate inerenti il credito fatto valere

Le spese legali per l'intervento spettano fisiologicamente a ciascun creditore nello stesso grado del credito cui accedono (salvo che siano da riconoscere in privilegio *ex* art. 2770 c.c. in quanto classificabili "nell'interesse dell'esecuzione" e inerenti l'attività del legale del creditore procedente), secondo un principio generale esplicitato dagli artt. 2749 e 2855 c.c., rispettivamente per il credito

[125] M.L. RUSSO, *La divisione endoesecutiva: l'iter procedimentale ed il ruolo degli ausiliari e dei professionisti*, cit., par. 5.
[126] V Ordinanza di Pisa: «Nel caso in cui i creditori non abbiano depositato nei termini previsti alcuna nota di precisazione dei rispettivi crediti il Delegato dovrà riportare i relativi crediti per come risultanti dall'atto di precetto depositato, ma dovrà comunque includere nel progetto di distribuzione anche i diritti relativi alle spese da questi sostenute che provvederà a calcolare sulla base delle risultanze degli atti di causa». In senso analogo Tribunale di Savona, *Direttiva* cit.

privilegiato e per quello ipotecario, e devono essere liquidate dal Giudice dell'esecuzione[127] a carico del debitore *ex* art. 95 c.p.c.[128]

In via formale o informale nei singoli Tribunali sono date indicazioni sui parametri della liquidazione anche molto diversi tra loro:
– in alcuni casi il parametro di riferimento è ritenuto essere quanto riconosciuto al singolo creditore in sede di distribuzione, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. n. 55 del 2014, come aggiornato dal d.m. n. 147 del 2022[129];
– in altri casi è ritenuto essere il prezzo di aggiudicazione su cui si concorre[130];
– in altri casi ancora l'importo da liquidare è parametrato al credito per cui si agisce[131] con conseguenze significativamente diverse nel caso di riparti parziali[132].

In molte ordinanze è specificato che in mancanza di deposito della propria nota delle spese legali da parte del legale del creditore intervenuto, il professionista

[127] Nel senso che non corrispondono alla parcella dell'avvocato al cliente, come esplicitamente spiegato nella *Direttiva ai delegati per la formazione del piano di riparto* di Savona, 7.
[128] Ricordiamo che le spese liquidate nell'ambito dell'espropriazione forzata *ex* art. 95 c.p.c. possono essere attribuite solo nel suo ambito (e in caso di capienza) in quanto, diversamente da altri casi, in espropriazione forzata la liquidazione da parte del Giudice non costituisce titolo esecutivo nei confronti del debitore azionabile fuori dal processo esecutivo. Cass., sez. VI, ord., n. 1004/2020 e già Cass., sez. III, 29 maggio 2003, n. 8634.
[129] Ordinanza di Pisa: «[…] considerando quale parametro di riferimento quanto riconosciuto al singolo creditore in sede di distribuzione, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. n. 55 del 2014, come aggiornato dal d.m. n. 147 del /2022».
[130] Ordinanza di Mantova.
[131] Ordinanza di Roma: «nella bozza si darà atto degli onorari già liquidati dal Giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento il valore del credito azionato dai creditori; per gli esperti la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c sarà considerata il prezzo di aggiudicazione»; Tabelle adottate presso il Tribunale di Verona. V. Cass. del 8. apreile 2024, n. 9333 secondo cui il solo criterio per determinare il valore della "controversia", in funzione di spese che, ai sensi dell'art. 95 c.p.c., «sono a carico di chi ha subito l'esecuzione», non può che essere, in un caso come quello in esame, quello dell'effettiva entità delle somme precettate (in un caso in cui sono stati riconosciuti plurimi compensi in relazione a diverse procedure poi riunite).
[132] In quanto o si rimanda la collocazione delle spese in privilegio o si rischia di addebitare alla prima vendita tutte le spese legali spettanti.

delegato provveda a riconoscere un importo corrispondente ai compensi medi del pertinente scaglione tariffario di cui alla tabelle 6 e 18 del decreto ministeriale n. 55 del 2014 (oltre agli accessori di legge previsti per tale genere di competenze) da inserire nel progetto distributivo[133].
Oltre a quelle inerenti l'intervento nel procedimento esecutivo sono riconoscibili nello stesso grado del credito azionato anche le spese documentate e legali inerenti eventuali pignoramenti successivi in procedure esecutive riunite su stessi beni (che non possono essere riconosciute in privilegio *ex* art. 2770 c.c.), mentre le altre spese legali già sostenute e liquidate in altri procedimenti per la tutela della propria posizione creditoria, a seconda dei casi, vengono riconosciute nello stesso grado del credito principale o come titoli e crediti autonomi e distinti da far valere con apposito atto di intervento, ma sul punto le istruzioni dei singoli Tribunali sembrano diverse tra loro.

Prima di dare qualche ulteriore informazione sul controllo degli importi nella graduazione può essere utile dare al professionista delegato alcune indicazioni in merito alle c.d. spese condominiali (inerenti il bene oggetto di vendita), su cui esistono riferimenti giurisprudenziali importanti, ma anche istruzioni variegate e diverse nei singoli Tribunali[134].

9.4. Il regime delle spese condominiali

Quanto al regime delle spese condominiali insolute, occorre innanzitutto distinguere tra:
– quelle per le quali sia intervenuto il condominio munito di titolo esecutivo,

[133] V. Tribunale Roma e v. anche Tribunale di Genova, *Disposizione organizzativa n. 19/2021: note di precisazione dei crediti e liquidazioni dei compensi nelle procedure espropriative – visibilità*, secondo cui anche «Per quanto ovvio, in caso siano richiesti compensi inferiori ai compensi medi, il delegato si atterrà alla nota di liquidazione sottoposta dal legale. Resta salva la possibilità per il delegato, nel solo caso di specialissime difficoltà nel procedere alle attività liquidatorie a motivo delle particolari e atipiche specificità del procedimento e dell'attività svolta dallo specifico difensore, di richiedere istruzioni apposite al Giudice dell'esecuzione a norma dell'articolo 591 ter c.p.c.». Ordinanza Pisa: «da calcolare tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto riconosciuto al singolo creditore in sede di distribuzione, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. n. 55 del 2014, come aggiornato dal d.m. n. 147 del 2022».
[134] Ad esempio nell'ordinanza di Bologna.

che sono fisiologicamente quelle (inerenti lo stesso bene oggetto di esecuzione) maturate prima del pignoramento[135];
e
– quelle maturate pendente l'esecuzione e per le quali non sussiste un intervento titolato del condominio, ma una mera richiesta di pagamento a carico della procedura,
precisando che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c.[136], chi subentra nei diritti di un condomino (anche l'acquirente da vendita forzata), è tenuto in solido con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Quanto alle spese per le quali sia intervenuto il condominio munito di titolo esecutivo esse andranno collocate in via chirografaria, in base al tempo dell'intervento, salvo che siano anche garantite da ipoteca giudiziale nel frattempo iscritta.

Quanto alle spese ordinarie e straordinarie che vengano deliberate e sostenute nel corso dell'esecuzione è sorta questione se possano essere poste a carico della procedura in prededuzione (come previsto in ambito fallimentare *ex* art. 30 l. n. 220 del 2012).

La prassi consolidata e prevalente, a seguito della pronuncia di Cassazione, 22 giugno 2016, n. 12877, è che la previsione di cui all'art. 30 della l. n. 220 del 2012[137] non si applichi alle esecuzioni immobiliari, per le quali si può solo ritenere, distinguendo le spese ordinarie da quelle straordinarie e, nell'ambito di quelle straordinarie, quelle necessarie per la stessa esistenza o sopravvivenza del bene (per evitarne il perimento), che solo queste ultime, e solo quando debitamente autorizzate e sostenute dalla procedura o anticipate dal creditore

[135] Ma anche durante l'esecuzione forzata, se il condominio ritenga di procurarsi il titolo esecutivo per spiegare intervento.
[136] Art. 63 disp. att. commi 4 e 5, c.c.: «Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto».
[137] Comma 1: «I contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni sono prededucibili ai sensi dell'articolo 111 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, se divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come sostituito dall'articolo 18 della presente legge, durante le procedure concorsuali».

procedente su ordine del Giudice[138], possano essere collocate rispettivamente in prededuzione o privilegio *ex* art. 2770 c.c., restando in tutti gli altri casi i relativi crediti, meri crediti chirografi soggetti alle consuete regole di legittimazione e graduazione.

È, quindi possibile e non infrequente, che, in particolari casi, solitamente su richiesta del custode, si proceda ad autorizzare spese straordinarie da collocare poi in prededuzione (o in privilegio *ex* art. 2770 c.c. quando anticipate dal creditore procedente).

Sebbene nella gran parte delle ordinanze, non vengano specificate istruzioni in merito alle spese condominiali (che, pertanto, resteranno a carico del condominio o dell'acquirente nella misura di legge e potranno eventualmente concorrere come qualsiasi altro credito, se il condominio si munisce di titolo esecutivo), in alcuni Tribunali si danno istruzioni specifiche e particolari, stabilendo, ad esempio, che una parte delle spese, che (altrimenti) resterebbero a carico dell'acquirente, siano collocate in prededuzione sul ricavato dalla vendita, legittimando il custode a chiederne la quantificazione e il professionista a graduarle di conseguenza[139].

[138] Sembra aderire a tale orientamento il Tribunale di Roma che nel documento pubblicato sul relativo sito *Compiti del custode* febbraio 2025, prescrive al custode: «qualora taluno degli immobili sia in condominio, darà immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile».

[139] Ordinanza di Bologna a proposito delle operazioni di distribuzione «3) contattare, entro 15 giorni dalla ricezione del verbale di aggiudicazione dell'immobile, l'amministratore di condominio affinché gli comunichi i conteggi relativi alle spese ordinarie maturate nell'anno in corso e quelle risultanti dall'eventuale bilancio preventivo per gli accantonamenti di rito. Infatti le spese condominiali ordinarie, *ex* art. 63, comma 4 disp. att. c.p.c. afferenti alla sola conservazione dell'immobile e delle sue parti comuni, saranno poi calcolate e poste in prededuzione avuto riguardo a quelle maturate nell'anno solare di emissione del decreto di trasferimento o dell'immissione in possesso/consegna dell'immobile se antecedente al decreto di trasferimento e quelle dell'anno solare antecedente». Esiste altro orientamento secondo cui l'acquirente sarebbe legittimato a partecipare alla distribuzione, chiedendo il riconoscimento in prededuzione delle spese sostenute.

9.5. Il credito ipotecario *ex* art. 2855 c.c.

L'art. 2855 c.c. (Estensione degli effetti dell'iscrizione), recita:
«L'iscrizione del credito fa collocare nello stesso grado le spese dell'atto di costituzione d'ipoteca, quelle dell'iscrizione e rinnovazione e quelle ordinarie occorrenti per l'intervento nel processo di esecuzione. Per il credito di maggiori spese giudiziali le parti possono estendere l'ipoteca con patto espresso, purché sia presa la corrispondente iscrizione.
Qualunque sia la specie d'ipoteca, l'iscrizione di un capitale che produce interessi fa collocare nello stesso grado gli interessi dovuti, purché ne sia enunciata la misura nell'iscrizione. La collocazione degli interessi è limitata alle due annate anteriori e a quella in corso al giorno del pignoramento, ancorché sia stata pattuita l'estensione a un maggior numero di annualità; le iscrizioni particolari prese per altri arretrati hanno effetto dalla loro data.
L'iscrizione del capitale fa pure collocare nello stesso grado gli interessi maturati dopo il compimento dell'annata in corso alla data del pignoramento, però soltanto nella misura legale e fino alla data della vendita».

Si tratta forse della disposizione maggiormente applicata nell'espropriazione individuale e molte ordinanze di delega e istruzioni[140] danno particolari indicazioni su: quali spese possano rientrare nel grado[141]; come vada calcolato il triennio[142]; quale sia la parte di credito da collocare in grado ipotecario

[140] *Istruzioni PDD* Tribunale Roma, *Vademecum* Torino, *Direttiva per la formazione del progetto di distribuzione* Savona.

[141] Le spese dell'atto di costituzione dell'ipoteca, di iscrizione e rinnovazione, ma non quelle ad esempio di costituzione del titolo (tra le altre, v. *Istruzioni PDD* Roma); quelle ordinarie per l'intervento nell'esecuzione.

[142] Storica Circolare di Reggio Emilia, *Vademecum* Torino, *Istruzioni PDD* Roma. «Nozione di anno in corso – Determinazione del biennio e dell'anno in corso. L'anno in corso alla data del pignoramento non è l'anno solare, ma va determinato con il seguente procedimento:
a. determinare la data di decorrenza degli interessi del debito. Nel caso di debiti da mutuo: la data contrattualmente prevista Nel caso di debiti accertati giudizialmente: data della mora indicata in sentenza; in mancanza: data di deposito del provvedimento (decreto ingiuntivo o sentenza)
b. aggiungere alla data di decorrenza del debito un anno per tante volte sino a che sia superata la data del pignoramento (il risultato è una data che chiameremo C)
c. sottrarre un anno dalla data C: da questo momento inizia l'anno in corso (chiameremo B questa seconda data)
d. sottrarre due anni alla data B: chiameremo A la data risultante. Gli interessi maturati successivamente alla data A e sino alla data C sono da collocarsi al privilegio, al tasso convenzionale; gli interessi maturati anteriormente a questa data sono al chirografo, al tasso convenzionale.

avuto riguardo all'inizio dell'ammortamento e alla data di trascrizione del pignoramento (o alla data di intervento)[143], alla natura e al riconoscimento degli interessi richiesti[144] e alla loro misura, all'eventuale limite della somma complessivamente iscritta.
La disposizione entra in gioco anche in occasione dell'autorizzazione alla limitazione del versamento del prezzo nei casi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. e, secondo le direttive contenute in molte ordinanze di delega, anche in sede di attribuzione provvisoria di somme ricavate dalla vendita al creditore fondiario.

Come criteri applicativi condivisi si può affermare che vanno riconosciuti in grado ipotecario:
– il capitale iscritto, nei limiti del credito effettivamente esistente[145],
– le spese per l'atto costitutivo di ipoteca volontaria[146], le spese di iscrizione e rinnovazione dell'ipoteca,
– le spese ordinarie dell'intervento nel processo esecutivo[147],
– gli interessi corrispettivi/convenzionali maturati nell'anno in corso alla data del pignoramento e nel biennio anteriore (solo se enunciati nell'iscrizione e nei limiti di tale enunciazione)[148],

Esempio n. 1: pignoramento del 15.10.99; mutuo con rate semestrali, decorrenza contrattuale 10.1.95 Si aggiunge 1 anno al 10.1.95 sino ad arrivare al 10.1.2000 (prima scadenza annuale successiva al pignoramento); l'anno in corso va dal 10.1.99 al 10.1.2000; il biennio va dal 10.1.97 al 10.1.99
Esempio n. 2: pignoramento del 15.10.99; decreto ingiuntivo 15.1.96; ipoteca iscritta 15.5.97 La prima scadenza coincide con la data di iscrizione ipotecaria; l'anno in corso è quello dal 15.5.99 al 15.5.2000. Il biennio va dal 15.5.97 al 15.5.99».

[143] V. Cass. n. 17044/2014 e riferimento a pignoramento o intervento.

[144] Gli interessi del triennio sarebbero solo gli interessi corrispettivi e non i moratori secondo Cass. n. 17044/2014 e Cass. n. 6403/2015, purchè ne sia indicata in nota la misura. Gli interessi del triennio e quindi il limite stabilito dalla norma «è riferito solo agli interessi futuri, non ancora maturati alla data dell'iscrizione di ipoteca e non agli stessi già scaduti alla data di iscrizione purché indicati nel valore garantito» (così *Vademecum* Torino). Secondo la circolare di Reggio Emilia, invece, sarebbero riconoscibili solo i moratori sul capitale nel triennio e non i moratori sulla quota interessi.

[145] Più spesso di quanto non si creda manca una data esatta di risoluzione del mutuo o di individuazione della quota capitale residua.

[146] Mentre è abbastanza pacifico il non riconoscimento in privilegio delle spese per la stipula dell'atto di mutuo.

[147] Quando non debbano già essere riconosciute in prededuzione o privilegio *ex* art. 2770 c.c.

[148] In proposito si discute delle modalità per documentare gli interessi del triennio, se siano esclusi sempre quelli di mora (ovvero se siano riconoscibili solo i corrispettivi) e come vadano imputati

– gli interessi legali dal primo giorno, successivo al termine dell'anno in corso alla data del pignoramento, e sino alla data della vendita.
L'applicazione della disposizione pone al delegato diverse problematiche meritevoli di ulteriori approfondimenti e su cui non sempre risultano precedenti di legittimità o istruzioni specifiche (in particolare: sull'interpretazione del secondo comma dell'art. 2855 c.c. quando l'ipoteca sia giudiziale o legale, su come vada compilata la loro nota di iscrizione e come debbano essere indicati gli interessi già maturati, se siano collocabili in grado ipotecario anche quelli futuri e in quale misura; come vada computato il triennio per il creditore che intervenga successivamente; se e in quali casi sia possibile superare la somma complessivamente iscritta; ecc.).

9.6. Il privilegio del promittente acquirente *ex* art. 2775-*bis* c.c.

Non trattiamo in questa sede, dei privilegi in genere, che ai sensi dell'art. 2745 ss. c.c. e, per quel che interessa, possono essere riconosciuti (c.d. speciali) dalla legge su determinati beni immobili[149] e che ai sensi dell'art. 2748 c.c. danno diritto ad essere preferiti ai creditori ipotecari, se la legge non dispone diversamente.

Segnaliamo solo la peculiarità di condizione del promittente acquirente che abbia trascritto il preliminare, prima della trascrizione del pignoramento, e che possa giovarsi del suo effetto prenotativo *ex* art. 2775-*bis* c.c., in relazione a determinati crediti nel caso di mancata esecuzione del contratto.
Come visto[150], al promittente acquirente che abbia trascritto il preliminare prima del pignoramento e che possa giovarsi del suo effetto prenotativo[151], l'art. 2775-*bis* c.c. riconosce in caso di mancata esecuzione del contratto, a determinate

ed indicati in nota quelli eventualmente già maturati al momento dell'iscrizione.

[149] Nel qual caso il privilegio si estende alle spese ordinarie per l'intervento nel processo di esecuzione e agli interessi dovuti per l'anno in corso alla data del pignoramento e per quelli dell'anno precedente e, solo nella misura legale, agli interessi successivamente maturati fino alla data della vendita.

[150] Nel capitolo V.

[151] Il promittente acquirente (che non possa giovarsi dell'effetto prenotativo di un contratto preliminare trascritto prima del pignoramento) e che chieda poi la risoluzione del contratto preliminare, per i crediti derivanti dalla mancata esecuzione potrà solo partecipare come creditore chirografario nei confronti del suo dante causa. Cass., 22 marzo 2025, n. 7634: «In tema di trascrizione del contratto preliminare, i due termini previsti dall'art. 2645-*bis*, comma 3, c.c. rispondono alla stessa *ratio* di tutela di interessi di carattere generale, rappresentati dalla duplice esigenza di evitare, da un lato, che l'immobile possa essere sottratto dal promittente

condizioni e solo ad alcuni crediti, una ragione di preferenza rispetto ai creditori della parte esecutata (promittente alienante) in base all'ordine cronologico delle eventuali formalità trascritte o iscritte sul bene.

Si discute di quale sia la fattispecie disciplinata (se si tratti della sola risoluzione per inadempimento del venditore o anche di quella consensuale), di quale sia la documentazione da cui essa debba risultare (se sia sufficiente la diffida all'adempimento con data certa e la clausola risolutiva espressa o una pronuncia giudiziale in tal senso e se la stessa debba essere o meno annotata alla trascrizione del preliminare), di quali siano esattamente i crediti derivanti dalla mancata esecuzione che godano del privilegio (solo quelli risultanti dal preliminare o anche ulteriori voci di credito e di danno), da quale titolo i crediti debbano risultare (se dal preliminare o da un provvedimento giudiziale di condanna).

Qui basti ricordare al delegato di distinguere i seguenti vari casi:
– se sia stato trascritto o meno il preliminare,
– se al momento della c.d. mancata esecuzione del preliminare ovvero della sua risoluzione siano o meno decorsi i termini dell'effetto prenotativo e da quale documento risulti la risoluzione (se sia stata annotata ad esempio),
– se le voci di credito da collocare in privilegio siano quelle risultanti dal preliminare o da un provvedimento giudiziale,
– se sussistano iscrizioni ipotecarie sul bene.
Secondo l'opinione prevalente il privilegio di cui godono questi crediti è iscrizionale, pertanto, trova graduazione dopo tutte le iscrizioni eventualmente prese prima della trascrizione del preliminare (oltre che sempre, anche di quella a garanzia del debito del promittente acquirente *ex* art. 2825-*bis*, ultimo comma, c.c.)[152].

venditore a tempo indeterminato, tramite un preliminare "di comodo", alla garanzia patrimoniale generica *ex* art. 2740 c.c., e, dall'altro lato, che si realizzi, di fatto, la sottrazione del bene alla libera circolazione; ne consegue che, in caso di inutile decorso di entrambi i predetti termini - l'uno dei quali, quello annuale, prorogabile a data ricadente nel medesimo triennio per accordo opponibile ai terzi se trascritto prima della sua scadenza – l'effetto prenotativo della trascrizione del preliminare viene meno, senza che sia necessaria la cancellazione della stessa, ed i terzi recuperano la pienezza dei loro diritti e delle loro prerogative in relazione al bene che era stato oggetto della prenotazione». V. E. ASTUNI, *Trascrizione del preliminare, pignoramento e fallimento*, Studio CNN 26-2009/E, Relazione al corso di formazione "Immobili e diritto privato" – Roma 13-15 luglio 20009. par. 22 ss. parte terza: il privilegio del promissario acquirente.

[152] Quindi non solo quella del costruttore di cui all'art. 2825-*bis* c.c. (rispetto alla quale l'acquirente ha comunque diritto al frazionamento dell'ipoteca) e quella presa a garanzia del mutuo erogato al promittente acquirente per l'acquisto *ex* art. 2775-*bis* ultimo comma e 2825-*bis*

9.7. Prelazioni processuali e altre ragioni di preferenza derivanti da formalità trascritte sui beni prima della trascrizione del pignoramento

Tra le tante disposizioni che stabiliscono ragioni di preferenza o di concorso tra i crediti, in questa sede sembra necessario quanto meno segnalarne al professionista delegato alcune, peculiari rispetto alle altre[153]: quelle previste nel codice di procedura civile in relazione all'attività processuale del creditore e che si esercitano solo nel procedimento nell'ambito del quale sorgono (le c.d. prelazioni processuali) e quelle che trovano la loro fonte esplicita o implicita nell'ordine delle trascrizione nei Registri immobiliari di determinate formalità

c.c. Si rinvia a E. ASTUNI, *Trascrizione del preliminare, pignoramento e fallimento*, par. 22 ss. *Parte terza: il privilegio del promissario acquirente*, cit.; Cass., sez. I, 17 agosto 2016, n. 17141: «Il privilegio speciale sul bene immobile, che assiste (ai sensi dell'art. 2775-*bis* c.c.) i crediti del promissario acquirente conseguenti alla mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto ai sensi dell'art. 2645-*bis* c.c., siccome subordinato ad una particolare forma di pubblicità costitutiva (come previsto dall'ultima parte dell'art. 2745 c.c.), resta sottratto alla regola generale di prevalenza del privilegio sull'ipoteca, sancita, se non diversamente disposto, dall'art. 2748, comma 2, c.c., e soggiace agli ordinari principi in tema di pubblicità degli atti. Ne consegue che, nel caso in cui il curatore del fallimento della società costruttrice dell'immobile scelga lo scioglimento del contratto preliminare (ai sensi dell'art. 72 l. fall.), il conseguente credito del promissario acquirente, benché assistito da privilegio speciale, deve essere collocato con grado inferiore, in sede di riparto, rispetto a quello dell'istituto di credito che, precedentemente alla trascrizione del contratto preliminare, abbia iscritto sull'immobile stesso ipoteca a garanzia del finanziamento concesso alla società costruttrice (Principio affermato ai sensi dell'art. 360-*bis*, n. 1, c.p.c.)» e già: Cass., sez. I, 30 luglio 2014, n. 17270: «Il privilegio speciale sul bene immobile, che assiste (ai sensi dell'art. 2775-*bis* c.c.) i crediti del promissario acquirente conseguenti alla mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto ai sensi dell'art. 2645-*bis* c.c., siccome subordinato ad una particolare forma di pubblicità costitutiva (come previsto dall'ultima parte dell'art. 2745 c.c.), resta sottratto alla regola generale di prevalenza del privilegio sull'ipoteca, sancita, se non diversamente disposto, dal secondo comma dell'art. 2748 c.c., e soggiace agli ordinari principi in tema di pubblicità degli atti. Ne consegue che, nel caso in cui il curatore del fallimento della società costruttrice dell'immobile scelga lo scioglimento del contratto preliminare (ai sensi dell'art. 72 l. fall.), il conseguente credito del promissario acquirente - nella specie, avente ad oggetto la restituzione della caparra versata contestualmente alla stipula del contratto preliminare – benché assistito da privilegio speciale, deve essere collocato con grado inferiore, in sede di riparto, rispetto a quello dell'istituto di credito che, precedentemente alla trascrizione del contratto preliminare, abbia iscritto sull'immobile stesso ipoteca a garanzia del finanziamento concesso alla società costruttrice». *Contra* Cass., sez. I, 14 novembre 2003, n. 17197: «Il privilegio speciale previsto dall'art. 2775-*bis* c.c. per il credito del promissario acquirente sul bene immobile oggetto del contratto preliminare, prevale rispetto alle ipoteche gravanti sullo stesso immobile, pur se iscritte anteriormente alla trascrizione del contratto preliminare».

[153] Rinviando a prontuari, manuali e istruzioni disponibili altrove per la graduazione dettagliata di tutti i privilegi previsti dal codice civile e da leggi speciali.

rispetto ad altre e in particolare rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Quanto alle prime si tratta delle prelazioni c.d. processuali previste:
– dall'art. 499, comma 4, c.p.c. secondo cui «ai creditori chirografari, intervenuti tempestivamente, il creditore pignorante ha facoltà di indicare, con atto notificato o all'udienza in cui è disposta la vendita o l'assegnazione, l'esistenza di altri beni del debitore utilmente pignorabili e di invitarli ad estendere il pignoramento se sono forniti di titolo esecutivo o, altrimenti, ad anticipare le spese necessarie per l'estensione. Se i creditori intervenuti, senza giusto motivo, non estendono il pignoramento ai beni indicati ai sensi del primo periodo entro il termine di trenta giorni, il creditore pignorante ha diritto di essere loro preferito in sede di distribuzione». Si tratta di disposizione di assai rara applicazione;

– dall'art. 565 c.p.c. a favore dei creditori chirografi tempestivi, ovvero quelli che intervengano entro l'udienza di autorizzazione alla vendita *ex* art. 569 c.p.c. (che è anche quella di delega delle operazioni di vendita al professionista delegato), rispetto ai creditori chirografari tardivi, ovvero quelli che intervengano dopo di essa e fino all'udienza prevista dall'art. 596 c.p.c. (che è quella di approvazione del progetto di distribuzione).
Si tratta di norma di frequente applicazione, secondo cui i chirografari tardivi concorrono alla distribuzione solo sulla parte di somma ricavata che sopravanza dopo la soddisfazione dei creditori, pignorante e intervenuti tempestivi.
Va precisato che tale collocazione può riguardare anche il creditore ipotecario tardivo (per la parte di credito azionata in via chirografaria) e anche il creditore già intervenuto tempestivamente per una certo importo portato da un certo titolo (per la parte di credito maggiore ed eccedente, richiesta in via successiva e tardiva, in virtù di un provvedimento giudiziale di riforma e sostituzione del precedente)[154].

Quanto alle seconde, e senza pretesa di esaurimento dei loro casi, qui basti segnalare al professionista tre ipotesi già trattate (in relazione alla necessità di avvisare dell'esecuzione taluni soggetti beneficiari di talune formalità, per estensione del disposto di cui all'art. 498 c.p.c.)[155]:

[154] Ci riferiamo al caso in cui per un medesimo titolo vengano chieste somme maturate in tempi diversi e non chieste in precedenza, come anche al caso di riforma del proprio titolo *in melius* per l'importo riconosciuto in eccedenza rispetto a quello originariamente richiesto v. Cass., sez. III, 20 settembre 2024, n. 25261.
[155] V. capitolo V.

– quella di cui all'art. 2812, commi 1 e 2, c.c. con la preferenza espressamente riconosciuta al titolare del diritto reale minore (servitù, usufrutto, uso e abitazione), destinato ad estinguersi con la vendita (quando il bene viene venduto come libero, su richiesta del creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del suo atto costitutivo)[156], rispetto alle iscrizioni ipotecarie successive (oltre che alle altre ragioni di credito chirografo nei confronti del proprietario esecutato)[157];

– quella del creditore vittorioso in revocatoria *ex* art. 2901 c.c. dell'atto di acquisto[158] del soggetto esecutato, sempre che la sentenza di accoglimento sia stata annotata o che la domanda giudiziale *ex* art. 2901 c.c. (poi seguita dalla sentenza di accoglimento) sia stata trascritta prima della trascrizione del pignoramento, con la preferenza riconosciutagli rispetto ai creditori che abbiano iscritto ipoteca successivamente e ai creditori del terzo esecutato (il cui atto di acquisto sia stato revocato)[159];

– quella del creditore sequestrante (che risulti poi vittorioso nel merito), con la preferenza riconosciutagli nella graduazione dei crediti rispetto alle eventuali iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del sequestro, secondo un meccanismo articolato che tiene conto del concorso con altri creditori in via chirografaria[160].

[156] Mentre i commi successivi riferendosi al diritto di superficie o di enfiteusi fanno riferimento alla disciplina dei terzi acquirenti secondo la cui fisiologia, una volta soddisfatto il credito ipotecario, il residuo spetta al terzo.

[157] Mentre non sono stati reperiti precedenti giurisprudenziali relativi all'esistenza o meno di una prelazione processuale per estensione della previsione di cui all'art. 2812 c.c. ai soggetti beneficiari di altro tipo di trascrizione, quale un vincolo di destinazione (fondo patrimoniale o atto di destinazione del patrimonio o provvedimento di assegnazione della casa familiare) inopponibile al creditore procedente, ma opponibile ad altri creditori o un provvedimento di assegnazione della casa familiare. La questione viene definita come impregiudicata da Cass., sez. III, 20 aprile 2016, n. 7776 che cita anche Cass., sez. III, 11 luglio 2014, n. 15885.

[158] Vedi l'ordinanza di Verona in merito alla necessità di avvisare dell'espropriazione in corso il creditore che abbia trascritto una domanda di revocatoria: «l'avviso deve essere anche notificato al creditore che ha trascritto domanda revocatoria in quanto, ove la domanda fosse accolta, ha diritto in sede di progetto di distribuzione a soddisfarsi sul ricavato della vendita con preferenza rispetto ai creditori della parte esecutata».

[159] Secondo alcuni occorrerebbe un autonomo pignoramento del creditore vittorioso in revocatoria secondo altri è sufficiente l'intervento nella procedura iniziata da altri.

[160] Cass., sez. III, 10 ottobre 2017, n. 23667: «Ai sensi dell'art. 2916 c.c., dettato in relazione agli effetti del pignoramento ed applicabile anche al sequestro conservativo *ex* art. 2906 c.c., le ipoteche

10. L'attribuzione del residuo a parte esecutata

Meno infrequente di quanto si possa pensare è il caso in cui i beni pignorati soddisfino le ragioni di credito azionate e vi sia un residuo da restituire.
La somma residua va attribuita al debitore che subisce l'esecuzione o al terzo proprietario se l'espropriazione si è svolta ai sensi dell'art. 602 ss. c.p.c. nei suoi confronti per debito altrui.

11. L'invio alle parti della minuta del progetto prima della sua trasmissione al Giudice

Una volta effettuati tutti i controlli preliminari, esaminati gli atti del processo e ritenutili idonei e sufficienti a redigere la bozza di progetto di graduazione e distribuzione dei crediti di cui al n. 12 dell'art. 591-*bis*, terzo comma, c.p.c., è prassi nella gran parte dei Tribunali, talvolta espressamente richiesto dal Giudice al delegato, inviare la minuta del progetto di distribuzione predisposto alle parti, se del caso fissando un termine per eventuali osservazioni[161].
Il delegato potrà tenere conto o meno delle osservazioni eventualmente ricevute che, opportunamente trasmetterà sempre al Giudice unitamente al progetto di distribuzione e alla restante documentazione acquisita.

12. La trasmissione al Giudice (o deposito del progetto di distribuzione) da parte del professionista delegato

Il professionista, una volta definita la minuta del progetto di distribuzione (che la abbia modificata o meno sulla base delle osservazioni pervenute)[162], provvede a

iscritte dopo il sequestro sono improduttive di effetti verso il sequestrante. Conseguentemente la somma ricavata dall'esecuzione deve essere distribuita effettuando dapprima una proporzione tra tutti i crediti dei creditori chirografari e di quelli ipotecari (declassati a chirografari) e poi attribuendo al sequestrante un importo non eccedente quello per il quale la misura cautelare era stata concessa». È anche opinione prevalente che, effettuata la proporzione ed individuata la parte di credito del sequestrante da soddisfare con preferenza, possano essere riconosciuti i crediti ipotecari secondo il loro ordine di iscrizione.

[161] Ordinanza di Roma: «comunicandolo a mezzo PEC alle parti ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni».

[162] Non vi sono obblighi in proposito, ma si ritiene opportuno, nel caso di modifica al progetto di valutare il reinoltro alle parti della nuova minuta.

trasmetterla al Giudice ovvero a depositarla nel fascicolo processuale, corredata di tutta la documentazione acquisita, nei tempi previsti[163].

Il Giudice ai sensi dell'art. 596 c.p.c., entro 10 giorni da questo deposito del progetto[164] (ovvero dalla trasmissione di cui al n. 12 del terzo comma dell'art. 591-*bis*), apportate le eventuali variazioni, lo deposita nel fascicolo della procedura perché possa essere consultato dai creditori e dal debitore e ne dispone la comunicazione al professionista delegato.

Il Giudice, naturalmente, oltre che modificare direttamente o non modificare affatto il progetto trasmesso dal professionista, può anche rimandarlo al delegato per apportare alcune modifiche o ricontrollarne alcune voci. In tale caso il delegato depositerà nuova minuta secondo le istruzioni ricevute.

Una volta che il Giudice abbia depositato il progetto di distribuzione e la cancelleria ne abbia data comunicazione al delegato, si apre la seconda sequenza procedimentale, quella dell'approvazione del progetto di distribuzione, oggi fisiologicamente delegata al professionista.

[163] Incluse le osservazioni ricevute, che il Giudice potrà esaminare per decidere se modificare o meno la minuta del progetto depositata. Nell'ordinanza di Roma è addirittura previsto che, in caso di osservazioni, l'udienza si svolga avanti al Giudice e alla presenza del delegato.
[164] Come descritto nell'art. 596 c.p.c., che parla di deposito del progetto.

CAPITOLO XIV

L'iter di approvazione del progetto di distribuzione

(artt. 499, 510, 596, 597 e 598 c.p.c.)

Sommario: 1. L'approvazione del progetto di distribuzione. – 2. Il deposito da parte del Giudice del progetto di distribuzione e la sua comunicazione al delegato. – 3. L'eventuale comunicazione alle parti del progetto di distribuzione depositato dal Giudice. – 4. La fissazione della data di audizione delle parti avanti al professionista per la discussione del progetto. – 5. La comunicazione della data fissata per la discussione del progetto. – 6. La richiesta ai creditori delle coordinate bancarie su cui effettuare i versamenti una volta approvato il progetto. – 7. La richiesta alla banca della quantificazione della somma depositata e disponibile. – 8. Il deposito nel fascicolo informatico dell'atto di fissazione dell'audizione delle parti per la discussione. – 9. L'audizione per la discussione del progetto di distribuzione e l'approvazione del progetto di distribuzione. – 10. L'accordo tra tutte le parti di cui all'art. 598, comma 1, c.p.c. – 11. Il caso in cui sorgano contestazioni. – 12. L'ordine di pagamento agli aventi diritto delle singole quote entro sette giorni. – 13. L'esecuzione successiva dell'ordine di pagamento agli aventi diritto delle singole quote – i mandati di pagamento. – 14. Il rapporto riepilogativo finale di cui all'art. 591-*bis*, ultimo comma, c.p.c. – 15. Il particolare caso della condanna in danno *ex* art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c. – 16. Il particolare caso degli accantonamenti di cui all'articolo 510 c.p.c. e la distribuzione successiva delle somme accantonate.

1. L'approvazione del progetto di distribuzione

L'originaria formulazione della delega delle operazioni di vendita al (solo) notaio introdotta con la l. n. 302 del 1998 non prevedeva la delega della fase di approvazione del progetto di distribuzione; la riforma del 2005 l'aveva senz'altro prevista, con una riformulazione degli articoli 596 e 598 c.p.c.[1] non del tutto chiara, quanto alle sue modalità applicative.

[1] Art. 596. Vigente a seguito della riforma del 2005: «(Formazione del progetto di distribuzione). Se non si può provvedere a norma dell'articolo 510 primo comma, il Giudice dell'esecuzione o il professionista delegato a norma dell'articolo 591-*bis*, non più tardi di trenta giorni dal versamento del prezzo, provvede a formare un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, e lo deposita in cancelleria affinchè possa essere consultato dai creditori e dal debitore, fissando l'udienza per la loro audizione.
Tra la comunicazione dell'invito e l'udienza debbono intercorrere almeno dieci giorni».

In questi anni di loro applicazione e che hanno preceduto la riforma c.d. Cartabia, mentre la delega alle operazioni di vendita è divenuta fisiologica[2] e per così dire "necessaria", la fase di approvazione del progetto di distribuzione, in alcuni Tribunali, ha continuato ad essere riservata al Giudice dell'esecuzione, in altri (in alcuni casi in concomitanza con l'emergenza Covid)[3] è stata affidata al professionista delegato (lo stesso già incaricato delle operazioni di vendita o altro professionista tra quelli delegabili).
In tale secondo caso le stesse ordinanze hanno ovviato ad alcuni difetti di coordinamento della normativa primaria stabilendo termini e direttive relativi alle modalità attuative di questa fase[4].

Oggi, ed è questa una delle novità più rilevanti della riforma Cartabia in materia di esecuzioni immobiliari, gli articoli 596 e 598 c.p.c. sono stati riformulati e la fase distributiva risulta fisiologicamente delegata al professionista, proprio in virtù del rinvio (di cui al nuovo ultimo comma dell'art. 596 c.p.c.)[5] a quanto già previsto per le operazioni di vendita dal secondo comma dell'art. 591-*bis* c.p.c., secondo cui: «Il Giudice non dispone la delega ove, sentiti i creditori, ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti».

Il nuovo art. 596 c.p.c. (Formazione del progetto di distribuzione) stabilisce (per quel che qui interessa), che: «Entro dieci giorni dal deposito del progetto, il Giudice dell'esecuzione esamina il progetto di distribuzione e, apportate le eventuali variazioni, lo deposita nel fascicolo della procedura perché possa essere consultato dai creditori e dal debitore e ne dispone la comunicazione al professionista delegato. Il professionista delegato fissa innanzi a sé entro trenta

---

Art. 598 vigente a seguito della riforma 2005: «(Approvazione del progetto). Se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale e il Giudice dell'esecuzione o professionista delegato a norma dell'articolo 591-*bis* ordina il pagamento delle singole quote, altrimenti si applica la disposizione dell'articolo 512».

[2] Dalla riforma del 2015 con l'introduzione del comma 2 dell'art. 591-*bis* c.p.c., nella parte di formulazione ancora vigente.

[3] In occasione dell'emergenza Covid presso il Tribunale di Verona.

[4] Ad esempio, richiedendo al professionista il deposito del verbale di approvazione, ma riservandosi un visto con dichiarazione di definitività e ordine di pagamento delle quote (la cui esecuzione fosse comunque rimessa al professionista). Così la prassi presso il Tribunale Verona.

[5] Art. 596, ultimo comma, c.p.c.: «Nell'ipotesi di cui all'art. 591-*bis*, secondo comma, il Giudice dell'esecuzione provvede alla formazione del progetto di distribuzione, al suo deposito in cancelleria e alla fissazione dell'udienza di audizione delle parti nel rispetto del termine di cui al secondo comma».

giorni l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione. Tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni».

Il nuovo articolo 597 c.p.c.(Mancata comparizione) si adegua disponendo che: «La mancata comparizione per la discussione del progetto di distribuzione innanzi al professionista delegato o all'udienza innanzi al Giudice dell'esecuzione nell'ipotesi di cui all'articolo 596, quarto comma, importa approvazione del progetto per gli effetti di cui all'articolo 598».

Il nuovo art. 598 c.p.c. (Approvazione del progetto) stabilisce che: «Se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale e il professionista delegato a norma dell'articolo 591-*bis* o il Giudice dell'esecuzione nell'ipotesi di cui all'articolo 596, quarto comma, ordina il pagamento agli aventi diritto delle singole quote entro sette giorni.
Se vengono sollevate contestazioni innanzi al professionista delegato, questi ne dà conto nel processo verbale e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione, il quale provvede ai sensi dell'articolo 512».

Dalla struttura del procedimento sembra potersi dedurre che:
– la delega della fase distributiva è delega di attività ulteriori rispetto a quelle di cui all'art. 591-*bis* c.p.c.;
– occorre un apposito provvedimento[6], per quanto fisiologico, di incarico al professionista della fase distributiva e, nel caso in cui il Giudice intenda invece riservare a sé la fase di approvazione, il relativo provvedimento deve essere motivato;
– anche nel caso di delega della fase di approvazione della distribuzione, le direttive del Giudice dell'esecuzione risultano di fatto fisiologiche e utili per stabilire (o interpretare) termini e modalità attuative e si aggiungono a quelle eventualmente già date e di cui all'art. 591-*bis* e 596 c.p.c., riferite alle attività da esso contemplate (fino alla formazione del progetto);
– si potranno avere anche deleghe al professionista della sola fase distributiva (ove la liquidazione sia già avvenuta avanti allo stesso Giudice in altra sede, come nel caso di somme rinvenienti da vendita in sede divisionale endoesecutiva o da assegnazione a comproprietario *ex* art. 601 c.p.c.).

[6] Non sembra potersi ritenere inclusa in un generico rinvio alle attività di cui l'art. 591-*bis* c.p.c. anche la delega alla fase di approvazione della distribuzione.

Dal punto di vista delle ordinanze esaminate, sebbene non possa escludersi (proprio per la distinzione delle fasi e delle norme di riferimento) che il Giudice dell'esecuzione:
– deleghi prima le operazioni di vendita e solo successivamente quelle di distribuzione, o
– deleghi le operazioni di vendita ad un professionista e quelle di distribuzione ad un altro, o
– ritenga di delegare le sole operazioni di vendita e non quelle di approvazione della distribuzione[7],
nella gran parte dei casi esaminati, già con il provvedimento di autorizzazione alla vendita *ex* art. 569 c.p.c. (e di delega al professionista delle operazioni di vendita *ex* art. 591-*bis* c.p.c.), il Giudice conferisce e specifica al medesimo professionista (o ad altro tra quelli iscritti nell'elenco *ex* art. 179-*ter* disp att. c.p.c.) l'incarico di svolgere la fase di approvazione del progetto, fissando termini anche ulteriori o diversi da quelli previsti nello schema legale e/o dando particolari istruzioni attuative[8].
A volte le istruzioni non sono contenute nella delega, ma in circolari o provvedimenti generali, solitamente pubblicati sul sito del Tribunale o circolarizzate dai Giudici ai professionisti delegati[9].

Un esempio di direttiva ai delegati è quella adottata presso il Tribunale di Roma[10], secondo cui l'alternativa tra fissazione dell'udienza da parte del Giudice avanti a sé e fissazione dell'audizione delle parti per la discussione del progetto avanti al delegato, dipende dalla circostanza che nei 15 giorni fissati alle parti (dalla comunicazione della minuta del progetto del professionista) siano state presentate o meno osservazioni.
Nel caso in cui non siano state presentate osservazioni, il professionista depositerà istanza affinché l'udienza si svolga avanti al Giudice e disporrà diverse bozze del progetto da discutere all'udienza, a cui è tenuto a presenziare.
Nel caso in cui siano state presentate osservazioni fisserà l'audizione avanti a sé.

Nello schema legale (previsto dall'art. 596 c.p.c.) la sequenza procedimentale è apparentemente semplice, ovvero:

---

[7] Tribunale di Genova e di Savona.
[8] Verona, Pisa, Mantova, Napoli, Roma, Milano, Vibo Valentia.
[9] *Vademecum* Torino, *Istruzioni PDD* Roma.
[10] Ordinanza di delega post Cartabia.

– il professionista delegato entro 30 giorni dalla comunicazione del deposito del progetto nel fascicolo della procedura da parte del Giudice, fissa avanti a sé l'audizione delle parti per la discussione del progetto, avendo cura che tra la comunicazione dell'invito e la data per la comparizione intercorrano almeno 10 giorni;
– alla data fissata per l'audizione avanti a sé:
• se sorgono contestazioni, il professionista delegato ne deve dare atto nel processo verbale e deve rimettere gli atti al Giudice che provvederà ai sensi dell'art. 512 c.p.c.,
• se nessuno compare (art. 597 c.p.c.) o se, pur comparendo, nessuno solleva contestazioni, il progetto è approvato;
– se il progetto è approvato o se si raggiunge un accordo tra tutte le parti, il professionista delegato ne deve dare atto nel processo verbale e deve ordinare il pagamento agli aventi diritto delle singole quote entro 7 giorni[11] (art. 598 c.p.c.);
– entro 10 giorni dalla (comunicazione della) approvazione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico (art. 591-*bis* ultimo comma c.p.c.)[12].

A ben vedere, però, sussistono diversi dubbi interpretativi:
– sui termini ivi indicati, quando il Giudice non li abbia meglio specificati (o derogati nell'esercizio del proprio potere direttivo del processo);
– su cosa debba intendersi per accordo idoneo alla definizione della fase (accordo su un progetto in ipotesi diverso da quello depositato dal Giudice e su cui è stata fissata l'audizione per la discussione);
– sull'interpretazione di quella "comunicazione" dell'approvazione di cui all'ultimo comma dell'art. 591-*bis* c.p.c.

Inoltre, allargando lo sguardo a tematiche più generali, vi sono almeno due

[11] Delle varie disposizioni questa è quella che nella prassi sembra prestarsi ad interpretazioni tra loro molto diverse.
[12] Comma 14. «Entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico […]».

questioni processuali estremamente delicate e di incerta soluzione, che in questa sede vanno quanto meno segnalate al professionista, se pur non trattate:
– quella circa l'individuazione dell'atto finale e di chiusura del procedimento, ovvero se la fase debba intendersi integralmente affidata al professionista delegato, il cui verbale di approvazione con ordine di pagamento delle quote sia anche atto finale del procedimento, o se il Giudice delegante possa modulare questa sequenza e riservarsi una forma di controllo;
– quella relativa ai mezzi di impugnazione degli atti del delegato nella fase distributiva ovvero se sia applicabile o meno, agli atti del professionista in attuazione di questo incarico, il sistema previsto dall'art. 591-*ter* c.p.c.[13]

2. Il deposito da parte del Giudice del progetto di distribuzione e la sua comunicazione al delegato

Una volta che il Giudice ritenga il progetto di distribuzione definito, anche a seguito delle modifiche dallo stesso apportate (o apportate dal professionista delegato su sua richiesta), lo deposita nel fascicolo informatico e la cancelleria dà comunicazione dell'avvenuto deposito al professionista delegato.

Da questo momento decorrono gli eventuali termini fissati al delegato per la propria attività successiva[14].

Non è, invece, positivamente prevista una comunicazione alle parti del processo di questo deposito da parte del Giudice e in molte ordinanze è reiterato quanto previsto dall'art. 596 c.p.c. ovvero che, entro 30 giorni dalla comunicazione al delegato del deposito del progetto, il professionista convocherà le parti per la discussione del progetto[15].

---

[13] E. CAVUOTO, *Il regime degli atti del professionista nell'espropriazione immobiliare delegata tra novità e ritorni al passato*, Studio CNN 6/2023/PC, in *www.notariato.it*.

[14] Non è normativamente prevista una comunicazione del deposito del progetto da parte del Giudice alle parti, sebbene alcune ordinanze la prevedano a cura del delegato (ordinanza di Mantova: «Il professionista delegato dovrà comunicare ai creditori e al debitore l'avvenuto deposito in cancelleria del progetto di distribuzione da parte del Giudice dell'esecuzione onde consentirne la consultazione») anche perché il professionista dovrà comunque dare comunicazione della data fissata per l'approvazione con un certo anticipo (che dovrebbe consentire la consultazione eventualmente non ancora effettuata) e lo stesso professionista nel dare la comunicazione della data ben potrebbe allegare il progetto depositato dal Giudice.

[15] Ordinanza Roma. Nell'ordinanza di Milano si legge: «fissare la comparizione delle parti avanti a sé entro 30 giorni dalla comunicazione dell'autorizzazione da parte del Giudice dell'esecuzione».

In alcune ordinanze, però, è espressamente prevista una comunicazione alle parti dell'avvenuto deposito a carico del professionista delegato[16] e, in una tra quelle esaminate, il termine dei 30 giorni per la convocazione/audizione sul progetto viene fatto decorrere dalla comunicazione del medesimo progetto agli ausiliari e alle parti, effettuata a cura dello stesso professionista[17], anziché dalla comunicazione al professionista a cura della cancelleria.

3. L'eventuale comunicazione alle parti del progetto di distribuzione depositato dal Giudice

In alcuni distretti, anziché la comunicazione anticipata della minuta del progetto redatto dal professionista delegato (di cui al capitolo precedente), prima del suo deposito, è espressamente prevista in delega la comunicazione alle parti (a cura del delegato) del progetto per così dire definitivo, cioè quello depositato dal Giudice per la sua discussione/approvazione, contenente la liquidazione degli ausiliari e delle spese documentate e legali e le eventuali variazioni o correzioni effettuate o fatte apportare dal Giudice[18].

Lo scopo di tale comunicazione, successiva al deposito da parte del Giudice, può essere funzionale semplicemente alla consultazione del progetto, ma anche a far emergere anticipatamente motivi di contestazione.

Nella maggior parte dei distretti, il professionista delegato in conformità alla previsione legale, non effettua alcuna comunicazione alle parti dell'avvenuto deposito del progetto da parte del Giudice, ma procede direttamente, nei termini stabiliti, alla fissazione dell'audizione delle parti per la discussione del progetto avanti a sé (dando in quella circostanza indicazione dell'avvenuto deposito del progetto da parte del Giudice)[19].

---

[16] Ordinanze di Roma, di Pisa, di Mantova. Anche dove non prevista, la comunicazione sarà implicita o esplicita nella successiva convocazione da parte del delegato per l'audizione per la discussione del medesimo progetto.

[17] Ordinanza di Roma.

[18] Ordinanze di Mantova.

[19] Anche se non espressamente previsto dalla norma o dal provvedimento di delega, nulla osta alla allegazione del progetto di distribuzione depositato dal Giudice unitamente all'avviso di convocazione. Espressamente ordinanza di Pisa.

4. La fissazione della data di audizione delle parti avanti al professionista per la discussione del progetto

Quanto al termine dei 30 giorni che ai sensi del secondo comma dell'art. 596 c.p.c. decorre dalla comunicazione al professionista dell'avvenuto deposito del progetto di distribuzione, è interpretato e modulato in modo diverso nelle varie ordinanze:

– in alcuni casi come termine acceleratorio fissato al delegato e riferito all'atto di fissazione dell'audizione (non alla data fissata per l'audizione), per cui il delegato entro 30 giorni dalla comunicazione sembrerebbe dover avere fissato una data (che può essere stabilita ragionevolmente anche oltre i 30 giorni), ma nel rispetto del termine dei 10 giorni tra ricezione della convocazione e data di svolgimento (anche in considerazione dei tempi necessari alle comunicazioni). Questa sembra un'interpretazione ragionevole operativamente[20];

– in altri casi come termine acceleratorio riferito alla vera e propria data fissata per la discussione del progetto (che prende il nome di udienza quando svolta davanti al Giudice)[21]. In alcune ordinanze è anche specificato che il termine (se pur riferito alla data dell'audizione) decorra da un ulteriore termine e non dalla comunicazione della cancelleria[22]. Questa interpretazione può mettere in difficoltà il delegato nei casi in cui occorra effettuare notifiche in modalità tradizionale (ad esempio al debitore che ha eletto domicilio o dichiarato la propria residenza *ex* art. 492 c.p.c.), in quanto 20 giorni[23] in taluni distretti possono non essere sufficienti ad organizzare la notifica e ad ottenerne prova documentale.

Unitamente alla data e all'ora va ovviamente indicato anche il luogo in cui si

[20] Sembrerebbe essere quella dell'ordinanza di Verona.

[21] *Vademecum* di Torino, nel quale è specificato che i 30 giorni entro cui debba svolgersi l'udienza decorrano dalla data di apposizione del visto o di deposito del progetto modificato da parte del giudice, ma che: «Nel caso in cui l'ordine di liberazione sia emesso contestualmente al decreto di trasferimento il termine di cui alla lettera b) decorrerà dal deposito del verbale di rilascio. n.b.: in ogni caso l'udienza di discussione non potrà avere luogo prima della trascrizione del decreto di trasferimento che il delegato deve sollecitamente eseguire».

[22] Dopo ulteriori 15 giorni dalla comunicazione del deposito del progetto nell'ordinanza di Pisa.

[23] 30 giorni diminuiti dei 10 che devono intercorrere in favore delle parti. Abbiamo già visto che inserito alle notifiche da effettuare al debitore presso la cancelleria il Giudice o il Tribunale può dare disposizioni agevolative. V. ordinanza di Milano.

svolgerà l'audizione delle parti. Quanto al luogo ove svolgere la discussione, sebbene non si possa ritenere applicabile direttamente quanto previsto dall'art. 591-*bis*, comma 1, c.p.c. in merito al luogo di svolgimento delle operazioni di vendita (che dovrebbe essere stabilito dal Giudice), anche in difetto di apposite istruzioni, si può ritenere che il luogo di svolgimento dell'audizione per la discussione non possa essere un luogo qualsiasi, ma debba coincidere o con quello già indicato per lo svolgimento delle operazioni di vendita o con lo studio del professionista delegato (ovvero quello indicato nella domanda di iscrizione nell'elenco *ex* art. 179-*ter* come domicilio professionale nel circondario e considerato un requisito anche per la sua permanenza).

Quanto alle modalità di svolgimento dell'audizione per la discussione, si segnala che essa avverrà, in difetto di diverse istruzioni, in presenza fisica avanti al professionista.
In alcune ordinanze è espressamente autorizzata e suggerita la modalità cartolare di cui all'art. 127-*ter* c.p.c.[24]
L'individuazione della modalità è naturalmente essenziale per individuare la forma delle eventuali contestazioni che, in caso di audizione/udienza in modalità tradizionale, anche se già depositate nel fascicolo, si ritiene debbano essere sollevate e confermate in occasione dell'audizione /udienza.

5. La comunicazione della data fissata per la discussione del progetto

Una volta individuata la data, l'ora e il luogo di svolgimento dell'audizione delle parti per la discussione del progetto occorre darne comunicazione a tutte le parti: creditori, debitore e terzo eventualmente esecutato[25].

---

[24] Ordinanza di Mantova: «L'approvazione del progetto di distribuzione dovrà avvenire, stante la natura generale della disposizione di cui all'art. 127-*ter* c.p.c., secondo le modalità della trattazione scritta come regolate da tale norma e, quindi, come specificate nella circolare interna del 5 settembre 2023». Ordinanza di Pisa: «L'udienza di approvazione potrà tenersi anche nelle forme di cui all'art. 127-*bis* e 127-*ter* c.p.c., con mezzi audiovisivi o con note di trattazione scritta in sostituzione dell'udienza in presenza, dovendo fissare comunque l'udienza in presenza laddove anche solo una delle parti lo richieda». V. anche modello di *Progetto di distribuzione* – fissazione udienza di Firenze.

[25] Ordinanza di Pisa: «Il Delegato dovrà fissare il luogo, il giorno e l'ora di celebrazione dell'udienza nella quale si discuterà il progetto di distribuzione, e ne darà comunicazione alle parti in uno al progetto di distribuzione, avendo cura che tra la comunicazione e la data dell'udienza decorra un termine di almeno dieci giorni».

Si tratta di uno degli adempimenti più importanti e delicati, la cui irregolare o mancata esecuzione può viziare il procedimento di approvazione.

Per quanto riguarda le parti costituite, abbiamo già visto che lo strumento della PEC è ormai divenuto quello ordinario di comunicazione[26], considerato l'obbligo dei difensori di munirsi di domicilio digitale.

Le questioni più delicate, però, riguardano (oltre ai casi di mancata notifica a mezzo PEC al legale costituito)[27] la comunicazione della data fissata per la discussione del progetto:

– al debitore e all'eventuale terzo esecutato. Come già visto ai sensi del nuovo art. 492 c.p.c. (per il debitore e per il terzo esecutato *ex* art. 604, comma 2, c.p.c.) «il pignoramento deve altresì contenere l'invito rivolto al debitore ad effettuare presso la cancelleria del Giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale, con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notificazioni o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso Giudice, salvo quanto previsto dall'articolo 149-*bis*»;

– al terzo decaduto dall'aggiudicazione, destinatario del provvedimento di condanna (al pagamento della differenza tra prezzo della sua aggiudicazione e prezzo di quella successiva andata a buon fine) pronunciato e/o definito contestualmente all'approvazione del progetto di distribuzione quando nella somma da distribuire siano ricomprese le somme che l'aggiudicatario inadempiente sia condannato a pagare *ex* art. 177 disp. att. c.p.c.;

– all'aggiudicatario[28], quando prevista in ordinanza di delega.
Per questi due ultimi casi ricordiamo che ai sensi del nuovo art. 582 c.p.c. (Dichiarazione di residenza, elezione di domicilio o domicilio digitale

[26] V. capitolo II.
[27] Per causa imputabile al legale (mancata dotazione di casella PEC risultante dai pubblici registri, mancato recapito PEC per casella piena) o non imputabile al legale (mancato funzionamento della posta elettronica del mittente o altro).
[28] Ordinanza di Vibo Valentia.

dell'aggiudicatario): «L'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il Giudice che ha proceduto alla vendita o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale.
In mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del Giudice stesso, salvo quanto previsto dall'articolo 149-*bis*» e già prima dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., (Dichiarazione di residenza e domicilio digitale dell'offerente): «Chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria, salvo quanto previsto dall'articolo 149-*bis* del codice».
Qualora, pertanto, il soggetto destinatario della comunicazione abbia dichiarato la residenza o eletto un domicilio nel comune di riferimento, il professionista dovrà tenere conto dei tempi di esecuzione delle notifiche presso tale residenza o domicilio fisico.
Nel caso in cui, poi, il destinatario non abbia dichiarato o eletto un domicilio fisico o digitale, come già visto[29], si pongono alcune questioni relative alle modalità attuative dell'eventuale comunicazione presso la cancelleria e all'interpretazione del rinvio all'art. 149-*bis* contenuto oggi nelle norme di riferimento[30].

Tali questioni possono agevolmente essere risolte dallo stesso Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 151 c.p.c., secondo cui «il Giudice può prescrivere anche d'ufficio che la notificazione sia eseguita in modo diverso da quello stabilito dalla legge […] quando lo consigliano circostanze particolari o esigenze di maggiore celerità, di riservatezza o di tutela della dignità».
Ed è esattamente quanto previsto in alcune ordinanze a proposito della comunicazione dell'audizione delle parti per la discussione del progetto[31].

---

[29] V. capitolo II.

[30] Stante la non abilitazione (almeno al momento) dei professionisti delegati in quanto tali, alla pubblicazione sull'apposita area web prevista per un certo tipo di notifiche non andate a buon fine per il cancelliere, gli avvocati e gli ufficiali giudiziari.

[31] Ordinanza di Milano ove si legge che: il delegato a proposito della convocazione per la discussione del progetto, deve «notificare il relativo invito ai creditori, anche via PEC, e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c., ove lo stesso non abbia precedentemente dichiarato la residenza o eletto domicilio e la procedura sia successiva al 1° marzo 2006, tra la comunicazione dell'invito

6. La richiesta ai creditori delle coordinate bancarie su cui effettuare i versamenti una volta approvato il progetto

È frequente (per espressa previsione in ordinanza di delega o meno) che, con l'invito all'audizione per la discussione del progetto, il professionista richieda alle parti l'inoltro delle coordinate bancarie (o la conferma di quelle già inviate o indicate nella precisazione dei crediti) per la successiva esecuzione degli ordini di pagamento (coordinate che in taluni casi vengono inserite nel verbale di approvazione)[32].

Fermo restando che sarà possibile anche l'indicazione successiva, è evidente che l'anticipata raccolta di tali dati consente di eseguire celermente anche gli adempimenti successivi all'approvazione del progetto.

Qui basti segnalare che molte ordinanze danno dettagliate istruzioni su:

e la data di comparizione innanzi al delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni; Notifica al debitore presso la cancelleria ai sensi dell'art. 151 c.p.c.: quando il debitore non ha eletto domicilio *ex* art. 492 c.p.c. e si tratti di procedure introdotte successivamente al 1 marzo 2006, tenuto conto della necessità di contenere in tempi ragionevoli la durata del processo esecutivo e della idoneità delle seguenti modalità a consentire una conoscenza dell'atto equipollente a quella della notifica a mezzo ufficiale presso la cancelleria, ai sensi dell'art. 151 c.p.c., si autorizza il delegato a notificare l'avviso di convocazione al debitore:
– sia tramite deposito dell'invito nel fascicolo telematico, deposito da considerarsi equipollente alla notifica in cancelleria in considerazione della disponibilità dell'atto presso la cancelleria stessa;
– sia – ove possibile al fine di garantire l'effettività della comunicazione – con mezzi informali quali mail, telefono, servizi di messaggistica ditale ecc., dando atto nel verbale dell'udienza delle comunicazioni effettuate e dei riscontri avuti della loro ricezione da parte del debitore».

[32] Ordinanza di Pisa: «Ai creditori in procinto di percepire somme in sede di distribuzione andrà inviato, anche, l'invito ad indicare le coordinate bancarie del creditore, e/o del difensore anticipatario, per l'esecuzione dei bonifici delle somme spettanti, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore. Il Delegato dovrà invitare i creditori che percepiranno somme in base al piano di riparto, a far pervenire prima dell'udienza, le menzionate indicazioni, secondo le modalità ed i tempi previsti dal Delegato stesso, con l'avvertenza che i termini indicati sono perentori e che il mancato rispetto di tali formalità comporterà il ritardo nel pagamento delle somme spettanti a tutti i creditori». Anche ordinanza di Napoli: «inviterà nel verbale di aggiudicazione o, comunque, con atto successivo: i) ogni creditore ad indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi». Tribunale di Savona, la *Direttiva per il professionista delegato per la formazione del piano di riparto* parla di modulo sottoscritto per le banche da soggetto munito di poteri di firma e negli altri casi dalla parte personalmente con firma autenticata dall'avvocato.

– come e quando debbano essere chieste le coordinate bancarie a cui poi effettuare i bonifici in attuazione del progetto,
– con quali modalità debbano essere comunicate[33],
o forniscono specifiche indicazioni espresse di dettaglio come, ad esempio:
– che le coordinate bancarie devono essere inserite nel progetto di distribuzione da approvare,
– che i conti su cui effettuare i versamenti siano esclusivamente intestati al creditore con esclusione del legale o di terzi[34].

7. La richiesta alla banca della quantificazione della somma depositata e disponibile

Non sembra indispensabile, ma in alcuni distretti è previsto, contestualmente alla organizzazione della fase di approvazione, anche una forma di coordinamento tra delegato e istituto bancario, nel senso che il professionista viene autorizzato a chiedere all'istituto bancario di riferimento un conteggio finale della somma giacente e distribuibile, che tenga già conto delle spese di chiusura[35] per poter effettuare successivamente i pagamenti agli aventi diritto con esattezza e dare contestuale ordine di chiusura del conto corrente.

Tale richiesta potrebbe essere effettuata anche prima del deposito della bozza del progetto di distribuzione o dopo la approvazione del progetto in vista della sua esecuzione, come potrebbe anche non essere prevista[36].

In alternativa alla richiesta di esatta quantificazione delle somme in concreto da distribuire, la prassi più diffusa è quella:
– di inserire nel progetto di distribuzione una frase di chiusura che, in riferimento

[33] Circolare ai delegati Savona: il modulo da utilizzare «dovrà essere sottoscritto personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato» (presso il Tribunale di Savona l'approvazione è svolta avanti al giuidce che firma il mandato di pagamento). Ordinanza di Bologna: «I pagamenti sopra indicati saranno effettuati previa consegna all'esperto contabile dell'apposito modello H, in cui saranno indicate le coordinate bancarie del creditore per l'esecuzione del pagamento. Il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato».
[34] Ordinanze di Pisa e di Napoli, circolare ai delegati Savona.
[35] Ordinanza di Pisa; *Direttiva per il professionista delegato per la formazione del piano di riparto* di Savona.
[36] Prassi del Tribunale di Verona.

alla somma spettante all'ultimo creditore per cui vi sia capienza (anche solo parziale) precisi: «oltre alle eventuali somme per interessi netti maturati e maturandi sino all'estinzione del conto della procedura al netto delle imposte e delle spese dovute per le operazioni bancarie» e
– di procedere all'esecuzione di tutti gli ordini di pagamento (anche online, se possibile) tranne l'ultimo (che dovrebbe essere riservato all'ultimo creditore capiente secondo la graduazione e) che dovrebbe essere effettuato mediante operazione allo sportello contestualmente alla chiusura del conto e con addebito delle relative spese.

Si tratta di una prassi che non pone alcun problema di legittimità nel caso in cui l'ultimo versamento riguardi l'ultimo singolo creditore incapiente, ma che pone invece un virtuale problema di legittimità laddove vi sia un concorso di creditori incapienti su cui in proporzione dovrebbero essere fatte gravare le spese bancarie finali.

8. Il deposito nel fascicolo informatico dell'atto di fissazione dell'audizione delle parti per la discussione

Anche se non espressamente previsto in delega, è certamente consigliabile depositare tempestivamente l'atto di fissazione dell'audizione per la discussione del progetto nel fascicolo informatico, per il suo aggiornamento e per darne comunicazione al Giudice[37].

Quanto alle comunicazioni effettuate a tutte le parti con invito a comparire, in assenza di diverse apposite istruzioni, valuterà il professionista quando depositarle (in relazione ai tempi di loro esecuzione):
– se appena eseguite o, comunque, prima dello svolgimento della discussione o
– se successivamente allo svolgimento della audizione, unitamente al verbale di approvazione per consentire l'eventuale complessivo controllo di regolarità da parte del Giudice.

[37] Ordinanza di Pisa: «Il Delegato dovrà depositare telematicamente il provvedimento di fissazione dell'udienza e comunicarlo via PEC a tutti i creditori intervenuti e al debitore costituito», i quali potranno far pervenire le proprie osservazioni prima dell'udienza ed entro il termine che verrà stabilito dal Delegato.

9. L'audizione per la discussione del progetto di distribuzione e l'approvazione del progetto di distribuzione

Abbiamo già detto che secondo alcune ordinanze di delega l'audizione delle parti avanti al delegato (che quando svolta avanti al Giudice viene chiamata udienza di audizione delle parti *ex* art. 596 ultimo comma, c.p.c.), può tenersi «anche nelle forme di cui all'art. 127-*bis* e 127-*ter* c.p.c., con mezzi audiovisivi o con note di trattazione scritta in sostituzione dell'udienza in presenza»[38].
In assenza di espressa autorizzazione, l'audizione si svolge in modalità tradizionale alla presenza del professionista delegato.

Alla data fissata per la discussione del progetto possono verificarsi diverse situazioni:
– qualora nessuno compaia o pur comparendo nessuno contesti il progetto, il professionista delegato verbalizzerà l'avvenuta approvazione del progetto di distribuzione e depositerà il relativo verbale nel fascicolo informatico[39];
– qualora siano proposte osservazioni o contestazioni e su di essa non si raggiunga alcun accordo, il professionista delegato darà atto della controversia insorta e rimetterà al Giudice per la sua risoluzione *ex* art. 512 c.p.c.

Nel caso di approvazione del progetto di distribuzione, l'art. 598 c.p.c. prevede l'ordine del pagamento agli aventi diritto delle singole quote entro sette giorni (su cui nel prosieguo) e la chiusura del procedimento esecutivo[40], nel caso di contestazione *ex* art. 512 c.p.c. spetterà al Giudice risolvere la controversia distributiva e in esito alla risoluzione ordinare il pagamento delle quote spettanti.

Oltre a queste due ipotesi se ne può verificare una terza, quella del raggiungimento di un accordo tra tutte le parti.

10. L'accordo tra tutte le parti di cui all'art. 598, comma 1, c.p.c.

L'art. 598, comma 1, c.p.c. ipotizza che: «Se il progetto è approvato o si raggiunge

[38] Ordinanza di Pisa con la specifica che debba «fissare comunque l'udienza in presenza laddove anche solo una delle parti lo richieda» e ordinanza di Mantova.
[39] Ordinanza di Pisa indica «depositarlo telematicamente entro tre giorni lavorativi dall'udienza». Ordinanza di Mantova.
[40] Salvo che non si tratti di una distribuzione parziale e il procedimento debba proseguire.

l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale e il professionista delegato a norma dell'articolo 591-*bis* o il Giudice dell'esecuzione nell'ipotesi di cui all'articolo 596, quarto comma, ordina il pagamento agli aventi diritto delle singole quote entro sette giorni».
In talune ordinanze si ipotizza espressamente un'attività di tipo compositivo da parte del professionista delegato[41].

Quel che è importante sapere e chiarire, per il professionista delegato, è quale sia l'accordo di cui si discorre e come debba comportarsi il professionista quando l'accordo non riguardi tutte le parti del processo, ma solo alcune di esse.

Certamente l'accordo cui partecipino tutte le parti ovvero tutti i creditori e tutte le parti esecutate (il debitore e il terzo esecutato) corrisponde alla fattispecie disciplinata dall'art. 598, comma 1, c.p.c. e consente al professionista la verbalizzazione dell'approvazione di un progetto diverso da quello depositato dal Giudice e su cui sia stata convocata l'audizione delle parti per la discussione.

Secondo taluni[42], però, l'accordo potrebbe riguardare anche solo alcuni creditori (quelli interessati alla modifica) comparsi, senza necessità che vi sia accordo da parte del debitore. Tale soluzione non sembra affatto sicura, in quanto fondata su una presunta indifferenza[43] del debitore e dei creditori concorrenti[44], rispetto alla modifica del progetto di distribuzione.

Nel dubbio interpretativo (e in assenza di dettagliate apposite istruzioni)[45], pertanto, al di fuori del caso in cui l'accordo sia raggiunto tra tutti i creditori concorrenti e tutte le parti esecutate, è certamente consigliabile che il professionista delegato in qualsiasi caso di modifica del progetto di distribuzione (anche se concordata tra le parti comparse), si limiti a:

---

[41] Ordinanza di Pisa.
[42] A. CRIVELLI, *La distribuzione del ricavato dopo la riforma Cartabia. Iter di approvazione del progetto di distribuzione*, Studio CNN 57-2024/PC, par. 4, in *www.notariato.it*.
L'ordinanza di Pisa prevede che «laddove all'udienza sorgano contestazioni il Delegato dovrà tentarne la composizione ricercando l'accordo delle parti, se ciò non risulta possibile esse andranno sottoposte al Giudice […]» non è chiarito se una volta raggiunto l'accordo tra i soli soggetti comparsi occorra il deposito di una nuova minuta di progetto su cui invitare tutte le restanti eventuali parti.
[43] Mancanza di interesse.
[44] Difficilmente il debitore è insensibile o indifferente al pagamento di un creditore o di un altro.
[45] Ad esempio l'ordinanza di Vibo Valentia prevede che il delegato possa predisporre una nuova bozza (se si raggiunga un accordo) da depositare nuovamente.

– dare atto e verbalizzare la mancata approvazione del progetto (depositato dal Giudice e su cui sono state convocate le parti per la discussione), le dichiarazioni delle parti comparse e l'eventuale modifica proposta,
– rimettere gli atti al Giudice affinché lo stesso possa valutare se:
• incaricare il delegato di depositare una nuova bozza del progetto di distribuzione che tenga conto dell'accordo raggiunto e proposto per una nuova audizione sempre avanti a sé, previa convocazione di tutte le parti,
• ritenere insorta di fatto una controversia distributiva su cui pronunciarsi *ex* art. 512 c.p.c., provvedendo in prima persona all'approvazione del nuovo progetto come modificato[46] o di quello precedentemente depositato, nel caso non ritenga accoglibili le proposte delle parti che abbiano raggiunto l'accordo.

11. Il caso in cui sorgano contestazioni

Ai sensi dell'art. 598, comma 2 c.p.c.: «se vengono sollevate contestazioni innanzi al professionista delegato, questi ne dà conto nel processo verbale e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione, il quale provvede ai sensi dell'articolo 512».
In alcune ordinanze è anche specificato il tipo di relazione cui è invitato il professionista in tali casi, dettagliata e illustrativa della questione sollevata[47].
In alcuni casi è anche richiesto al professionista di prendere posizione sulle questioni sollevate[48] e di presenziare personalmente[49] all'udienza fissata dal Giudice per risolvere la controversia *ex* art. 512 c.p.c.

[46] Come se accogliesse la contestazione delle parti e la loro proposta.
[47] Ordinanza di Pisa: «Laddove all'udienza sorgano contestazioni il Delegato dovrà tentarne la composizione ricercando l'accordo delle parti, se ciò non risulta possibile esse andranno sottoposte al Giudice, perché si pronunci ai sensi dell'art. 512 c.p.c., consegnandogli il verbale contenente i rilievi formulati, compendiati e ordinatamente esposti in uno ad una breve relazione con cui il Delegato prenderà posizione sulle voci contestate». Ordinanza di Milano: «nel caso in cui sorgano controversie *ex* art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo a questo Giudice unitamente alle contestazioni dell'opponente e una breve relazione con la quale prenda posizione sulle voci contestate onde consentire la fissazione di udienza; a detta udienza il professionista delegato dovrà comparire personalmente».
[48] Ordinanza di Pisa: «Laddove all'udienza sorgano contestazioni il Delegato dovrà tentarne la composizione ricercando l'accordo delle parti, se ciò non risulta possibile esse andranno sottoposte al Giudice, perché si pronunci ai sensi dell'art. 512 c.p.c., consegnandogli il verbale contenente i rilievi formulati, compendiati e ordinatamente esposti in uno ad una breve relazione con cui il Delegato prenderà posizione sulle voci contestate». Ordinanza di Milano: «nel caso in cui sorgano controversie *ex* art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo a questo Giudice unitamente

Qui basti ricordare che:
– ove non sia stata autorizzata la trattazione cartolare, le contestazioni devono essere sempre fatte valere, in quanto tali, all'udienza/audizione fissata avanti al professionista mediante comparizione personale dei legali (eventualmente reiterando o richiamando le note scritte già depositate);
– il professionista delegato è privo di qualsiasi competenza a risolvere eventuali controversie distributive;
– salvo il caso di accordo tra tutte le parti (e salve diverse istruzioni), l'approvazione non può che riguardare il solo progetto depositato dal Giudice e su cui le parti sono state invitate a discutere.

12. L'ordine di pagamento agli aventi diritto delle singole quote entro sette giorni

Fino all'ultima riforma Cartabia, l'art. 598 c.p.c. descriveva l'approvazione del progetto di distribuzione e l'ordine di pagamento delle singole quote come due disposizioni contestuali, la seconda delle quali connotava di esecutività la prima[50].

Alcune recenti sentenze di Cassazione, relative all'individuazione dell'ultimo atto del processo esecutivo (cioè quello di sua definizione e chiusura), non hanno esitato ad individuarlo nell'approvazione del progetto di distribuzione e contestuale ordine di pagamento delle singole quote, trattando quest'ultimo come la dichiarazione di esecutività della stessa approvazione del progetto di distribuzione[51].
I casi concreti trattati riguardavano tutti casi in cui l'approvazione si era svolta avanti al Giudice dell'esecuzione.

---

alle contestazioni dell'opponente e una breve relazione con la quale prenda posizione sulle voci contestate onde consentire la fissazione di udienza; a detta udienza il professionista delegato dovrà comparire personalmente».
[49] Ordinanza di Milano, ordinanza di Roma.
[50] Art. 598 vigente fino al 17 ottobre 2022 e ancora applicabile alle procedure anteriori al 28 febbraio 2023: «Se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale e il Giudice dell'esecuzione o professionista delegato a norma dell'articolo 591-*bis* ordina il pagamento delle singole quote, altrimenti si applica la disposizione dell'articolo 512».
[51] Cass., 20 novembre 2023, n. 32143 e Cass., 20 novembre 2023, n. 32146.

Queste medesime sentenze hanno anche distinto con nettezza l'ordine di pagamento di cui parla l'art. 598, comma 1 c.p.c., da quell'ordine che ne è l'esecuzione pratica, cioè quello che deve essere dato all'istituto bancario dal cancelliere (oggi dal professionista delegato)[52] per l'attuazione concreta dell'ordine di pagamento.

Alla luce di queste pronunce ci si è domandati come dover interpretare la nuova

[52] Cass., 20 novembre 2023, n. 32143, (anche) in tema di revocabilità dell'approvazione del progetto. La pronuncia distingue l'ultimo atto del processo espropriativo e conclusivo di fase (il provvedimento con cui, preso atto dell'approvazione del progetto di distribuzione il Giudice dichiara l'esecutività e ordina il pagamento delle quote del progetto approvato) dalla sua esecuzione, cioè l'effettivo incasso. Per effetto dell'approvazione del progetto di distribuzione, quindi, e dell'emissione dell'ordine di pagamento da parte del Giudice, la procedura esecutiva è chiusa, giacché l'incasso delle somme a disposizione di quella costituisce una materiale attività dovuta, ma complementare e la pendenza di un'opposizione distributiva non impedisce tale chiusura: «[…] riguardando il materiale incasso delle somme a disposizione di quella una materiale attività dovuta, ma complementare, ne consegue che il provvedimento conclusivo del processo, che non sia stato opposto *ex* art. 617 c.p.c. dalla parte interessata, è suscettibile di revoca ai sensi dell'art. 487 c.p.c. (ove ne sussistano i presupposti, e sempre che ad esso non sia stata, frattanto, data esecuzione con l'emissione e l'incasso dei mandati di pagamento) solo laddove essa sia esercitata entro venti giorni dall'adozione del provvedimento, se emesso in udienza, o dalla sua comunicazione se proveniente da riserva, giacché, in caso contrario, l'esercizio del potere di revoca comporterebbe l'elusione della decadenza dal potere di proporre l'opposizione distributiva *ex* artt. 617 e 512 c.p.c., nella quale la parte interessata è, a quel punto, già incorsa». Cass., 20 novembre 2023, n. 32146, principi di diritto (GHP caso di fallimento in pendenza di opposizione 617 c.p.c.): «[…] (c) l'esecuzione per espropriazione immobiliare si chiude con il provvedimento di approvazione del progetto di distribuzione; la circostanza che il pagamento dei creditori, ordinato con detto provvedimento, avvenga nonostante la pendenza di una opposizione distributiva non impedisce la chiusura dell'esecuzione, la quale ultima si potrà riaprire con effetto *ex tunc* nel caso di accoglimento dell'opposizione» «[…] riguardando il materiale incasso delle somme a disposizione di quella una materiale attività dovuta, ma complementare» e ancora: «L'esecuzione forzata immobiliare si conclude con il provvedimento con cui il Giudice dell'esecuzione, preso atto dell'approvazione del progetto di distribuzione ai sensi dell'art. 598 c.p.c. (nel testo applicabile *ratione temporis*), ovvero risolvendo le contestazioni avanzate dai creditori concorrenti e/o dal debitore esecutato a norma dell'art. 512 c.p.c., dichiara l'esecutività del progetto, ordinando il pagamento delle singole quote in favore degli aventi diritto» […] «Ne consegue che il provvedimento conclusivo del processo, che non sia stato opposto *ex* art. 617 c.p.c. dalla parte interessata, è suscettibile di revoca ai sensi dell'art. 487 c.p.c. (ove ne sussistano i presupposti, e sempre che ad esso non sia stata frattanto data esecuzione, con l'emissione e l'incasso dei mandati di pagamento) solo se la revoca stessa sia esercitata entro venti giorni dall'adozione del provvedimento, se emesso in udienza, o dalla sua comunicazione se proveniente da riserva, giacché in caso contrario l'esercizio del potere di revoca comporterebbe l'elusione della intervenuta decadenza dal potere di proporre l'opposizione distributiva, ai sensi degli artt. 617 e 512 c.p.c., in cui la parte interessata è a tal punto già incorsa».

formulazione dell'art. 598, comma 1, c.p.c. nella quale è previsto in modo esplicito (con anche la previsione di un termine acceleratorio) un possibile iato temporale tra l'approvazione del progetto e l'ordine di pagamento delle singole quote ovvero tra l'approvazione del progetto e la sua dichiarazione di esecutività, che fino ad oggi (quando l'approvazione avvenisse avanti al Giudice) gli era contestuale.

Secondo una prima ricostruzione (cui sembrano aderire diverse ordinanze)[53] nella nuova formulazione, il termine dei 7 giorni oggi (diversamente da ieri) sarebbe riferito all'esecuzione materiale e successiva di quell'ordine di pagamento che è implicito nella dichiarazione di approvazione del progetto.
Il Giudice dell'esecuzione potrebbe in tal senso anche dare disposizioni apposite, ad esempio: invitare il delegato ad una tempestiva comunicazione dell'approvazione del progetto (mediante deposito nel fascicolo telematico) e ad attendere un certo tempo (se non addirittura un vero e proprio visto da parte del Giudice)[54], prima di dare esecuzione materiale al progetto approvato. Il tutto per consentire al Giudice una forma di controllo.

[53] Ordinanza di Vibo Valentia: «ordinare, dopo l'approvazione del progetto di distribuzione, comunque da sottoporre all'esame del GE per il visto, all'istituto di credito depositario delle somme, il pagamento in favore degli aventi diritto delle singole quote entro 7 giorni, mediante l'assegnazione ai creditori (e a chiunque altro sia destinatario di un pagamento) tramite assegni circolari e/o bonifico bancario sulle coordinate Iban eventualmente comunicate dai singoli creditori e/o ausiliari con le proprie note di precisazione del credito o con le proprie istanze di liquidazione dei compensi». Ma anche si veda Tribunale di Roma, *Verbale di approvazione del progetto di distribuzione/rimessione atti GE* ove si legge si «dichiara approvato lo stesso e manda alla cancelleria per l'emissione dei mandati predisposti dallo scrivente, da effettuarsi entro 7 giorni dal presente verbale» (oltre che per la lavorazione della separata e contestuale istanza di chiusura della procedura per il caso di riparto finale). In tale contesto non è chiaro se il termine di 7 giorni sia riferito all'emissione dei mandati di pagamento (predisposti dal professionista) da parte della cancelleria o alla loro predisposizione da parte del professionista. Ordinanza di Milano: «una volta approvato il progetto di distribuzione senza contestazioni, a depositare entro il giorno successivo il verbale dell'udienza di approvazione, ad attendere 20 giorni dalla comunicazione del visto del Giudice e ad effettuare i pagamenti entro i successivi 7 giorni». Il riferimento ai 7 giorni di cui all'art. 598 c.p.c. fa pensare che queste ordinanze non distinguano l'ordine di pagamento inteso come dichiarazione di esecutività del progetto di distribuzione approvato dall'ordine di pagamento all'istituto bancario di sua esecuzione mediante i versamenti/bonifici previsti.

[54] Ordinanza di Milano: «una volta approvato il progetto di distribuzione senza contestazioni, a depositare entro il giorno successivo il verbale dell'udienza di approvazione, ad attendere 20 giorni dalla comunicazione del visto del Giudice e ad effettuare i pagamenti entro i successivi 7 giorni». Anche ordinanza di Vibo Valentia.

Secondo altra ricostruzione si dovrebbe, invece, escludere che la stessa formulazione già vigente in precedenza[55] («il Giudice dell'esecuzione o professionista delegato a norma dell'articolo 591-*bis* ordina il pagamento delle singole quote») possa oggi indicare un'attività diversa da quella tradizionale di ordine di esecutività del progetto approvato.
La disposizione per come formulata riguarderebbe, ancora oggi, l'ordine di esecutività del progetto approvato, lasciando al professionista delegato la possibilità di provvedere in due momenti diversi (alla verbalizzazione dell'approvazione e all'ordine di pagamento delle singole quote).

Non solo, ma si potrebbe anche ritenere che, ove lo ritenga rispondente alle esigenze di tutela delle parti (*ex* art. art. 596, ultimo comma, c.p.c.), il Giudice possa anche riservarsi la pronuncia dell'ordine di pagamento delle singole quote con la formale definizione e chiusura del procedimento[56].

L'intervallo di tempo previsto (di 7 giorni) consentirebbe al Giudice, in ogni caso e quale che sia l'interpretazione cui si intenda aderire, un controllo sull'operato del professionista, quanto meno prima della sua esecuzione materiale[57].

Resta il dato che:
– in caso di apposite istruzioni il professionista vi si debba scrupolosamente attenere;
– in difetto di espresse istruzioni in senso diverso, comunque si intenda la disposizione riformulata, il professionista può fisiologicamente sempre procedere a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione e

[55] Fin dall'origine del codice art. 598: «Se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale e il Giudice dell'esecuzione ordina il pagamento delle singole quote, altrimenti si applica la disposizione dell'articolo 512».
[56] Prima dell'ultima riforma c.d. Cartabia, in alcuni Tribunali era prevista la delega a professionista della fase distributiva e in via di fatto (senza istruzioni formali scritte) il Giudice si riservava il visto di definitività e l'ordine di pagamento delle quote spettanti; come se, viste le difficoltà di coordinamento e la scarsa chiarezza delle norme, si intendesse la delega come limitata ad alcune attività con riserva al Giudice di un controllo finale e della dichiarazione di esecutività e definizione del procedimento.
[57] A. CRIVELLI, *La distribuzione del ricavato dopo la riforma Cartabia. Iter di approvazione del progetto di distribuzione*, cit., par. 4, propone la possibilità per il Giudice di disporre di un visto di controllo e definizione della procedura prima dell'ordine di pagamento. Le ordinanze che si occupano di dare direttive su questa fase indicano sempre l'obbligo di depositare tempestivamente (a volte indicando i giorni) nel fascicolo il verbale di approvazione con gli adempimenti ad esso propedeutici (le varie comunicazioni, se non già depositate).

contestualmente ordinare il pagamento delle singole quote (intendendosi per "pagamento delle singole quote" l'ordine di esecutività)[58];
– quanto all'ordine all'istituto bancario attuativo/esecutivo dei pagamenti previsti è quanto meno opportuno, anche se non richiesto espressamente nell'ordinanza di incarico, che esso sia sempre dato solo dopo la comunicazione formale/deposito nel fascicolo informatico al Giudice dell'avvenuta approvazione, che per evidenti motivi di opportunità[59] deve essere tempestiva[60].

13. L'esecuzione successiva degli ordini di pagamento agli aventi diritto delle singole quote – i mandati di pagamento

Come abbiamo appena sopra detto, alcune recenti Cassazioni in applicazione della disciplina vigente prima della c.d. riforma Cartabia, hanno precisato e distinto l'ordine di pagamento agli aventi diritto di cui all'art. 598 c.p.c., cioè il provvedimento (contestuale o meno all'approvazione del progetto) di esecutività del progetto di distribuzione, dall'ordine alla banca di effettuare i versamenti previsti che ne sarebbe la mera attuazione pratica (si tratta dei mandati di pagamento del cancelliere nei distretti in cui le somme non siano gestite dal professionista delegato)[61].

Queste recenti sentenze hanno chiarito che il procedimento esecutivo si chiude ed è definito indipendentemente dall'esecuzione pratica e operativa di tali ordini, che si collocano dopo la chiusura del procedimento[62].

---

[58] In tal senso l'interpretazione data da ordinanza di Pisa: «Il Delegato dichiarerà pertanto esecutivo il progetto di distribuzione e, decorso il termine di venti giorni dall'udienza di approvazione del progetto distribuzione, provvederà all'emissione dei bonifici e alla chiusura del conto intestato alla procedura».

[59] Anche in considerazione di quella recente sentenza secondo cui l'eventuale revoca è possibile nei soli ristretti termini di impugnazione del provvedimento finale costituito dall'approvazione del progetto e contestuale ordine di pagamento delle singole quote.

[60] Laddove le ordinanze la dispongano, parlano di termini estremamente brevi (3 giorni secondo *Vademecum* Torino, il giorno successivo per ordinanza Milano).

[61] Tribunale di Roma.

[62] Cass., 20 novembre 2023, n. 32143 e Cass., 20 novembre 2023, n. 32146. Da questo punto di vista non è chiaro cosa intenda la recente circolare dei giudici delle esecuzioni del Tribunale di Verona del 16 giugno 2025, secondo cui, pur essendo il verbale di approvazione del progetto di distribuzione adottato dal professionista delegato ai sensi dell'art. 598 c.p.c. «atto di per sé autoesecutivo e che legittima l'adozione dei mandati di pagamento nel termine indicato nella citata disposizione, non è l'atto conclusivo del procedimento esecutivo»; e che «pur in assenza

Nessuna delle ordinanze di delega esaminate prevede espressamente una distinzione tra approvazione del progetto e ordine di pagamento delle singole quote, ma solo tra approvazione del progetto ed esecuzione dei bonifici alla banca.
Alcune ordinanze di delega, nel dare istruzioni al delegato sui propri adempimenti finali, proprio e solo in riferimento all'esecuzione materiale dei versamenti in conformità al progetto di distribuzione approvato, indicano a volte proprio un termine di 7 giorni[63], a volte un termine maggiore[64], a volte nessun termine[65].

In taluni casi è anche previsto che, unitamente all'ultimo verbale di approvazione della distribuzione, il professionista presenti istanza alla cancelleria perché provveda alla chiusura della posizione sul SIECIC[66].

di un'espressa previsione normativa, continua ad essere il provvedimento adottato dal Giudice dell'esecuzione che, verificata la regolarità del procedimento di approvazione del progetto di distribuzione (controllando *in primis* la regolarità della convocazione di) tutte le parti del processo esecutivo avanti al professionista delegato ai fini della discussione del progetto dichiara definita la procedura esecutiva».

[63] V. ordinanza Milano: «una volta approvato il progetto di distribuzione senza contestazioni, a depositare entro il giorno successivo il verbale dell'udienza di approvazione, ad attendere 20 giorni dalla comunicazione del visto del Giudice e ad effettuare i pagamenti entro i successivi 7 giorni»; anche ordinanza di Vibo Valentia 7 giorni dal visto del Giudice; mentre ordinanza di Roma 7 giorni dall'approvazione del progetto.

[64] Ordinanza di Pisa: «Il Delegato dichiarerà pertanto esecutivo il progetto di distribuzione e, decorso il termine di venti giorni dall'udienza di approvazione del progetto distribuzione, provvederà all'emissione dei bonifici e alla chiusura del conto intestato alla procedura. Il Delegato dovrà depositare in Cancelleria in unico atto la documentazione bancaria, le eventuali fatture e quietanze dei pagamenti eseguiti nel corso della procedura. In caso di riparto finale all'esito dei pagamenti rimetterà la suddetta documentazione al GE instando per la dichiarazione di estinzione».

[65] Ordinanza di Bologna: «7) Il delegato contabile, – *ex* art. 598, comma 2 c.p.c. –, senza indugio provvederà all'emissione dei bonifici e successivamente ad operazioni concluse alla chiusura del conto corrente intestato alla procedura, depositando telematicamente nel fascicolo del processo le quietanze bancarie attestanti gli avvenuti pagamenti, unitamente alle relative fatture, ricevute e documentazioni accessorie con valore di rapporto riepilogativo finale *ex* art. 591-*bis*, comma 14 c.p.c. in caso di riparto finale dichiarare a verbale esaurita la procedura esecutiva, nonché in formato analogico presso la Cancelleria delle esecuzioni gli originali della predetta documentazione contabile».

[66] Tribunale di Roma *Istanza alla cancelleria chiusura procedura*. SIECIC sta per Sistema Informatizzato per l'Esecuzione Civile Informatizzato.

14. Il rapporto riepilogativo finale di cui all'art. 591-*bis*, ultimo comma, c.p.c.

L'art. 591-*bis*, ultimo comma, c.p.c. prevede che, «entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico».
È sorta questione su come interpretare questi 10 giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto.

Secondo una prima ricostruzione si tratterebbe di un difetto di coordinamento tra disposizioni, in quanto la comunicazione dell'approvazione del progetto (al delegato e da parte della cancelleria)[67] non potrebbe che riguardare il caso di approvazione del progetto di distribuzione avanti al Giudice, in funzione dell'esecuzione successiva dei pagamenti da parte del professionista.
Se ciò fosse vero, l'unica lettura possibile sarebbe che il professionista (che entro 7 giorni dall'approvazione del progetto deve già avere dato l'ordine di esecutività e/o l'ordine alla banca di esecuzione dei pagamenti), entro 10 giorni dalla medesima approvazione del progetto avanti a sé dovrebbe anche depositare il rapporto riepilogativo finale in cancelleria.

Secondo altra ricostruzione, invece, non vi sarebbe un difetto di coordinamento, ma si tratterebbe della comunicazione da parte del professionista al Giudice dell'avvenuta approvazione avanti a sé.
Il termine utilizzato, forse non appropriato per descrivere un obbligo di relazione, comporterebbe l'obbligo per il professionista di comunicare l'approvazione del progetto (senza un espresso termine)[68] e successivamente una relazione sugli adempimenti e l'attività svolta.

In entrambi i casi, se la comunicazione/deposito dell'approvazione del progetto deve essere tempestiva[69], si tratterebbe di un termine estremamente breve e che potrebbe non essere comunque sufficiente per il deposito della documentazione relativa all'avvenuta esecuzione degli ordini di pagamento (in riferimento ad esempio ai tempi di chiusura del conto corrente).

---

[67] Di solito si parla, infatti, di «comunicazioni di cancelleria».
[68] Il *Vademecum* di Torino lo indica in 3 giorni; l'ordinanza di Milano lo indica nel giorno successivo.
[69] Come suggerito dalle ordinanze che la prevedono espressamente.

Non è un caso che alcune ordinanze stabiliscano termini diversi per questo adempimento finale (anche tenuto conto dei termini già fissati per l'esecuzione dei mandati di pagamento)[70].

Laddove il Giudice abbia dato istruzioni sul punto, il delegato vi si atterrà.
Laddove, invece, non siano state date istruzioni, si suggerisce al professionista:
– di provvedere nei 10 giorni dalla comunicazione all'ufficio dell'approvazione del progetto di distribuzione (e contestuale ordine di pagamento delle singole quote), non solo a dare gli ordini bancari in conformità, ma anche a rendicontare all'ufficio dell'avvenuto ordine e/o degli eventuali maggiori tempi necessari per il deposito della documentazione finale,
in alternativa e più prudentemente,
– di relazionarsi con il proprio Giudice per concordare una diversa tempistica operativa.

Alcune ordinanze di delega, disciplinano accuratamente questi adempimenti finali, ad esempio stabilendo che:
– il professionista delegato senza indugio provvederà all'emissione dei bonifici e successivamente, ad operazioni concluse, alla chiusura del conto corrente intestato alla procedura, depositando telematicamente nel fascicolo del processo le quietanze bancarie attestanti gli avvenuti pagamenti, unitamente alle relative fatture, ricevute e documentazioni accessorie con valore di rapporto riepilogativo finale *ex* art. 591-*bis*, comma 14 c.p.c. […] nonché in formato analogico presso la Cancelleria delle esecuzioni gli originali della predetta documentazione contabile[71];
– «il Delegato dovrà depositare in Cancelleria in unico atto la documentazione bancaria, le eventuali fatture e quietanze dei pagamenti eseguiti nel corso della

[70] Circolare di Savona e ordinanza di Firenze: 60 giorni dall'approvazione del progetto. Il *Vademecum* di Torino, distingue il rapporto riepilogativo finale di cui all'art. 591-*bis*, ultimo comma, c.p.c., «volto a consentire una verifica da parte del Giudice dell'attività del delegato, da una nota di deposito finale che contiene un elenco della documentazione depositata dal delegato a conclusione delle operazioni che permetta alla Cancelleria un controllo agile e al contempo completo prima del passaggio del fascicolo all'archivio, adempimento imprescindibile affinché il fascicolo non risulti più pendente sul ruolo». Si prevede anche un modello di Nota di deposito finale per la cancelleria.

[71] Ordinanza di Bologna in riferimento al delegato contabile (esempio di delega frazionata tra professionisti) con la precisazione che «I pagamenti sopra indicati saranno effettuati previa consegna all'esperto contabile dell'apposito modello H, in cui saranno indicate le coordinate bancarie del creditore per l'esecuzione del pagamento. Il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato». Anche circolare di Savona.

procedura. In caso di riparto finale all'esito dei pagamenti rimetterà la suddetta documentazione al GE instando per la dichiarazione di estinzione»[72];
– «a seguito dell'approvazione del progetto di riparto, esauriti tutti gli incombenti, il Professionista delegato deve predisporre in duplice copia il modello […] da depositare presso la banca ove sono depositate le somme della procedura […] e, conseguentemente, fornire prova di avere effettuato tutti gli adempimenti delegati conseguenti alla firma del decreto di trasferimento e conseguenti all'approvazione del progetto di riparto, mediante deposito telematico di copia degli atti sul PCT, entro e non oltre 60 giorni dall'estinzione della procedura»[73].

15. Il particolare caso della condanna in danno *ex* art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito (o se – oggi – non è assolto l'obbligo di rilascio della dichiarazione *ex* art. 585, comma 4, c.p.c.), è previsto che il Giudice dell'esecuzione, oltre a dichiarare la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciare la perdita della cauzione a titolo di multa (art. 587 c.p.c.), lo condanni con decreto al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita (art. 177 disp. att. c.p.c.).

In alcuni Tribunali la condanna in danno è adottata contestualmente alla dichiarazione di decadenza e incameramento della cauzione con formula generica (in quanto difetta sia della determinazione della somma che dell'indicazione del soggetto a favore del quale essa è pronunciata)[74], per poi essere specificata nell'importo e nel beneficiario con l'approvazione del progetto di distribuzione.

In altri Tribunali essa è adottata solo in sede di distribuzione, momento in cui è possibile sia la quantificazione della condanna che l'individuazione del beneficiario[75].

---

[72] Ordinanza di Pisa.
[73] Circolare ai delegati di Savona, specificando che «In caso di mancato deposito, il Funzionario di Cancelleria, dopo aver sollecitato il professionista, qualora il sollecito rimanga senza esito, ne darà tempestiva comunicazione formale al Giudice dell'esecuzione per l'assunzione dei provvedimenti di competenza conseguenti al mancato adempimento (comunicazione al presidente del Tribunale per la cancellazione dall'Albo)».
[74] Tribunale di Verona.
[75] *Istruzioni PDD* del Tribunale di Roma: «prima della predisposizione della bozza di riparto

In ogni caso è solo con l'approvazione del progetto di distribuzione che può essere definitivamente individuato il soggetto al cui favore la condanna è pronunciata, legittimato ad utilizzarla come titolo esecutivo.

Qui basti segnalare, rispetto a quanto già detto[76], che è opportuno che il professionista chiarisca sempre con il proprio Giudice la sequenza organizzativa per la definizione del decreto di condanna che resta atto del Giudice[77].

16. Il particolare caso degli accantonamenti di cui all'articolo 510 c.p.c. e la distribuzione successiva delle somme accantonate

Il mancato coordinamento degli articoli 596 e 598 con l'art. 510 c.p.c., lascia aperto il dubbio sul potere del delegato di disporre in autonomia gli accantonamenti previsti dagli articoli 499 e 510 c.p.c. e sulla sua competenza (eventualmente successiva) a distribuire le somme accantonate.

Ove l'ordinanza di delega contenga indicazioni sul punto, il delegato le seguirà scrupolosamente.
Ove, invece, nulla la delega disponga sul punto ed il progetto di distribuzione depositato dal Giudice preveda degli accantonamenti a favore di creditori non titolati, si suggerisce al delegato di:
– procedere come in tutti gli altri casi alla fissazione dell'audizione delle parti per la discussione del progetto;
– in difetto di contestazione, verbalizzare l'approvazione del progetto e ordinare il pagamento delle singole quote liquide relative alla somma distribuibile;
– rimettere il fascicolo al Giudice dell'esecuzione, affinché questi provveda

finale, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per la soddisfazione di tutti i creditori, a richiedere al Giudice dell'esecuzione l'emissione del decreto di condanna *ex* artt. 587, comma 2 e 177 disp att. c.p.c. in relazione agli aggiudicatari decaduti e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori che sarebbero rimasti in tutto o in parte insoddisfatti, in proporzione ai rispettivi crediti».

[76] Capitolo X, capitolo XII.

[77] *Le Istruzioni e specifiche per il professionista delegato* febbraio 2025 del Tribunale di Roma precisano che il professionista nella formazione del progetto deve depositare una bozza del provvedimento in formato editabile redatta secondo il modello presente sul sito del Tribunale. Occorre però chiarire se il provvedimento che deve essere pronunciato dal Giudice vada emesso primo o dopo l'approvazione del progetto e quali comunicazioni eventualmente effettuare all'aggiudicatario decaduto per instaurare una forma di contraddittorio.

ad indicare il termine di durata dell'accantonamento ai sensi dell'articolo 510, comma 3, c.p.c. depositando in cancelleria le somme accantonate in base al progetto approvato[78] o chiedendo gli eventuali diversi provvedimenti in merito.

In tal modo la futura distribuzione delle somme accantonate potrà svolgersi avanti al Giudice dell'esecuzione, cui il fascicolo e le somme siano già stati rimessi[79] e resterà in facoltà del Giudice dell'esecuzione disporre un'eventuale successivo incarico al delegato per il supplemento di distribuzione di cui all'articolo 510, commi 3 e 4, c.p.c.

Non rientrano nella competenza naturale del professionista incaricato delle operazioni distributive né la risoluzione delle controversie sollevate *ex* art. 512 c.p.c. e la sospensione in tutto o in parte della distribuzione di cui al suo ultimo comma; né la determinazione della durata dell'accantonamento; né l'ordine di distribuzione anche parziale di cui all'art. 596, comma 3, c.p.c.[80]

[78] Circolare ai delegati di Savona: «Il delegato provvederà, in esito ai pagamenti, a depositare in cancelleria la documentazione comprovante l'attività svolta e la movimentazione delle somme, nonché, in caso di accantonamenti, a depositare anche le somme relative ad essi in cancelleria, per la futura distribuzione».

[79] Per un esame della fase successiva di distribuzione delle somme accantonate dinanzi al Giudice dell'esecuzione cfr. E. ASTUNI, in AA.VV., *Le nuove modifiche al processo esecutivo di cui alla l. n. 263 del 2005*, cit., 189 ss.

[80] In favore dei creditori con diritto all'accantonamento o in favore dei creditori i cui crediti costituiscano oggetto di controversia o in favore dei creditori che avrebbero diritto alla distribuzione in mancanza dell'accantonamento o del credito contestato, su presentazione di un certo tipo di fideiussione a garanzia dell'eventuale restituzione delle somme che risultino poi ripartite in eccesso, oltre interessi.

Per la legge italiana la fotocopia di una pubblicazione (o parte di essa) coperta da diritto d'autore (Copyright) è illecita. Quindi ogni fotocopia che ne eviti l'acquisto è reato.
Fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, comma 4, della legge 22 aprile 1941 n. 633 ovvero dall'accordo stipulato tra SIAE, AIE, SNS e CNA, CONFARTIGIANATO, CASA, CLAAI, CONFCOMMERCIO, CONFESERCENTI il 18 dicembre 2000.
Le riproduzioni ad uso differente da quello personale potranno avvenire, per un numero di pagine non superiore al 15% del presente volume, solo a seguito di specifica autorizzazione rilasciata da AIDRO, Corso di Porta Romana 108, 20122 Milano, fax 02 89280864, e-mail: autorizzazioni@aidro.org.

Periodico semestrale registrato presso il Tribunale di Roma al n. 39/2018 del 22 febbraio 2018

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità dell'Editore per involontari errori e/o inesattezze; pertanto il lettore è tenuto a controllare l'esattezza e la completezza del materiale utilizzato. Le opinioni espresse negli scritti firmati impegnano solo gli Autori, non riflettendo necessariamente quelle della rivista. Questo numero è stato chiuso in redazione il 27 settembre 2025

La Direzione della rivista è presso la Fondazione Italiana del Notariato ETS, via Flaminia, 160 - 00196 Roma - tel. 06. 36.209.410 - fax 06.32.20.479 - Internet: http://www.fondazionenotariato.it - e-mail: info.fondazione@notariato.it
L'Amministrazione è presso la casa editrice Giuffrè Francis Lefebvre S.p.A., via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano - tel. 02.380.891 - fax 02.38089432 - Internet: www.lefebvregiuffre.it - e-mail: vendite@giuffrefl.it
Pubblicità: Giuffrè Francis Lefebvre S.p.A. - Servizio Pubblicità, via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano - tel. 02.38.089.380 - fax 02.38089426 - e-mail: periodici@giuffrefl.it
Direttore responsabile: Antonio Delfino
R.O.C. n. 6569 (già RNS n. 23 vol. 1 foglio 177 del 2/7/1982)
Pubblicità inferiore al 45%

Questa testata è associata a
USPI
Unione Stampa Periodica Italiana

CONDIZIONI DI ABBONAMENTO PER IL 2026

Unione europea	**€ 100,00**
Paesi extra Unione europea	**€ 200,00**
Prezzo di un singolo numero	**€ 55,00**
(Extra U.E. € 105,00)	

Il pagamento può effettuarsi direttamente all'Editore:
- con versamento sul c.c.p. 721209, indicando chiaramente gli estremi dell'abbonamento;
- a ricevimento fattura (riservata ad enti e società);
- acquisto on-line tramite sito "shop.giuffre.it";
- oppure tramite gli Agenti Giuffrè a ciò autorizzati (https://shop.giuffre.it/agenti).

Le comunicazioni in merito a mutamenti di indirizzo vanno indirizzate all'Editore.
Per ogni effetto l'abbonato elegge domicilio presso Giuffrè Francis Lefebvre S.p.A. - Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano.

I contributi pubblicati in questa rivista potranno essere riprodotti dall'Editore su altre, proprie pubblicazioni, in qualunque forma.

La Fondazione, costituita per volontà del Consiglio Nazionale del Notariato e della Cassa Nazionale del Notariato, ha per scopo la valorizzazione e la diffusione della conoscenza del ruolo storico e sociale della cultura notarile e del notariato italiano, a garanzia dei diritti dei cittadini e del pubblico interesse.

BIBLIOTECA DELLA FONDAZIONE ITALIANA DEL NOTARIATO

LE OPERAZIONI DELEGATE IN ESPROPRIAZIONE FORZATA IL PERCORSO OPERATIVO

A distanza di quasi venti anni dalla pubblicazione del "Percorso operativo" del Consiglio Nazionale del Notariato su "Le operazioni delegate nel processo di espropriazione forzata immobiliare", il volume si propone di fornire un nuovo strumento di lavoro aggiornato alla luce delle numerose e radicali riforme che nel frattempo hanno interessato il processo di espropriazione forzata in genere e la delega delle operazioni di vendita in specie.
Si pensi, a titolo esemplificativo, alla centralità della vendita senza incanto (ed alla conseguente marginalizzazione della vendita con incanto), alla progressiva digitalizzazione del processo in generale e della vendita forzata in particolare, all'introduzione della sostanziale obbligatorietà del ricorso alla delega al professionista delle operazioni di vendita ed alla vendita telematica, all'ampliamento delle competenze del professionista delegato anche in sede di distribuzione, ai nuovi requisiti per l'accesso e la permanenza negli elenchi di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c.
L'opera non mira ad approfondire una o più problematiche, né a trattare gli istituti processuali coinvolti, ma solo a fornire una serie di indicazioni utili per il notaio nell'esecuzione della delega e di ciascun adempimento pratico connesso, avvertendolo delle possibili criticità registrate in materia.

FONDAZIONE ITALIANA DEL NOTARIATO ETS

Via Flaminia, 160 - 00196 Roma
www.fondazionenotariato.it

FSC

21102426