

L'estratto che stai consultando
fa parte del volume in vendita
su **ShopWKI**,
il negozio online di **Wolters Kluwer**

[Torna al libro](#)



CEDAM

IPSOA

UTET[®]
GIURIDICA

il fisco

 ALTALEX

IPSOA InPratica



PROCEDURA CIVILE E ADR

2020

54. ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

- | | |
|---|--|
| <p>54.1. CARATTERI GENERALI</p> <p>54.1.1. Oggetto dell'espropriazione</p> <p>54.1.2. Limitazione dell'espropriazione</p> <p>54.1.3. Estensione del pignoramento</p> <p>54.1.4. Espropriazione congiunta delle cose mobili</p> <p>54.1.5. Competenza territoriale</p> <p>54.2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</p> <p>54.2.1. Contenuto dell'atto</p> <p>54.2.2. Trascrizione dell'atto</p> <p>54.2.3. Pignoramento successivo</p> <p>54.2.4. Iscrizione a ruolo</p> <p>54.3. CUSTODIA</p> <p>54.3.1. Procedure iniziate prima del 13/02/2019</p> <p>54.3.2. Procedure pendenti o iniziate dal 13/02/2019</p> <p>54.4. INTERVENTO</p> | <p>54.5. VENDITA E ASSEGNAZIONE</p> <p>54.5.1. Istanza di vendita</p> <p>54.5.2. Deposito della documentazione</p> <p>54.5.3. Nomina dell'esperto e determinazione del valore</p> <p>54.5.4. Udienza di autorizzazione alla vendita</p> <p>54.5.5. Ordinanza di vendita</p> <p>54.5.6. Vendita senza incanto</p> <p>54.5.7. Vendita con incanto</p> <p>54.5.8. Pagamento del prezzo</p> <p>54.5.9. Sospensione della vendita</p> <p>54.5.10. Inadempienza dell'aggiudicatario</p> <p>54.5.11. Trasferimento del bene</p> <p>54.5.12. Assegnazione</p> <p>54.5.13. Vendita negativa</p> <p>54.5.14. Delega delle operazioni di vendita</p> <p>54.6. DISTRIBUZIONE</p> |
|---|--|

54.1. CARATTERI GENERALI

54.1.1. Oggetto dell'espropriazione

Attraverso l'espropriazione immobiliare possono essere aggrediti i **diritti reali autonomamente trasferibili** che il debitore vanta su beni immobili.

Diritti reali suscettibili di espropriazione immobiliare	Diritti reali non espropriabili
Diritto di proprietà (anche <i>pro quota</i> e anche se si tratta di nuda proprietà)	Diritto d'uso
Diritto di usufrutto (ma non l'usufrutto legale dei genitori sui beni del figlio: art. 326, comma 1, c.c.)	Diritto di abitazione
Diritto di superficie	Diritto di servitù
Diritto di enfiteusi	

Con riferimento all'espropriazione della **nuda proprietà**, non si registra uniformità in giurisprudenza. **Cass. 22/07/1991, n. 8166** ha ritenuto che questo tipo di esecuzione si estenda al pieno diritto di proprietà qualora, iniziata l'espropriazione nei confronti del nudo proprietario, intervenga la morte dell'usufruttuario e la conseguente riespansione del diritto. **Cass. 25/08/2006, n. 18492** ha invece stabilito che il consolidamento del diritto di usufrutto, non indicato nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento, consente l'aggiudicazione e il trasferimento della sola nuda proprietà.

Se il debitore è **proprietario pro quota** dei beni, l'esecuzione sugli stessi avviene nelle forme stabilite per l'espropriazione dei beni indivisi, disciplinata agli artt. 599-602 c.p.c. (➔51.6.).

Non possono essere **oggetto di pignoramento i beni demaniali** (nonché, in quanto assimilabili, gli immobili gravati da **uso civico** (Cass. 28/09/2011, n. 19792) e gli **immobili** che costituiscono patrimonio **indisponibile degli enti pubblici**).

54.1.2. Limitazione dell'espropriazione

Sussiste un **limite generale** al pignoramento immobiliare per il creditore che vanti **ipoteca** su determinati immobili: l'esecuzione deve infatti rivolgersi in primo luogo su tali beni.

Il creditore ipotecario può pignorare immobili non soggetti ad ipoteca **solo** se sottopone al vincolo esecutivo anche quelli gravati dalla medesima (art. 2911 c.c.).

Se il creditore ipotecario estende il pignoramento a immobili non ipotecati a suo favore, violando il divieto generale previsto all'art. 2911 c.c., il giudice dell'esecuzione può, d'ufficio o su istanza di parte (art. 558 c.p.c.):

- disporre la riduzione del pignoramento, limitando l'espropriazione ai soli immobili ipotecati, qualora siano sufficienti a soddisfare il credito (art. 496 c.p.c.);
- oppure, se non vi è certezza che il ricavato della vendita dei beni gravati da ipoteca possa effettivamente soddisfare il debitore, può sospenderne la vendita fino al compimento di quella relativa agli immobili ipotecati.

Il provvedimento è assunto con ordinanza non revocabile o modificabile, ma è impugnabile con l'opposizione agli atti esecutivi con riferimento sia ad irregolarità formali che alla sua inopportunità (Cass. 06/03/1995, n. 2604).

Estensione del pignoramento

54.1.3.

Il pignoramento si estende automaticamente anche gli **accessori**, le **pertinenze** e i **frutti**, naturali e civili, della cosa pignorata (art. 2912 c.c.). (➔51.2.5.).

Attraverso l'espropriazione immobiliare è pertanto possibile sottoporre al vincolo anche le cose incorporate per **accessione** (artt. 934 ss. c.c.).

Espropriazione congiunta delle cose mobili

54.1.4.

Quando appare opportuno che l'espropriazione avvenga unitamente, insieme all'immobile possono essere pignorati anche gli arredi situati al suo interno (art. 556, comma 1, c.p.c.). In certi casi appare infatti più vantaggioso (in quanto il ricavato sarà probabilmente maggiore) vendere unitariamente l'immobile insieme al suo mobilio, anziché separatamente (si pensi ad una villa arredata con mobili d'epoca o ad un negozio dotato di banchi e scaffali). La dottrina evidenzia la necessità di indicare tale intenzione nell'atto di pignoramento immobiliare.

In tal caso **l'ufficiale giudiziario forma atti separati per l'immobile e per i mobili**, pignorati rispettivamente secondo le forme previste agli artt. 518 ss. (per il pignoramento nell'espropriazione mobiliare ➔52.) e 555 ss. c.p.c. (per il pignoramento nell'espropriazione immobiliare). L'ufficiale deposita però insieme gli atti nella cancelleria del tribunale (art. 556, comma 2, c.p.c.).

Per entrambi i pignoramenti, la competenza è radicata nel tribunale del luogo in cui si trova l'immobile.

Competenza territoriale

54.1.5.

Per l'esecuzione forzata sulle cose immobili (come per quelle mobili) è competente il **tribunale del luogo in cui queste si trovano** (art. 26, comma 1, c.p.c.).

Se le cose immobili non sono interamente comprese nella circoscrizione di un solo tribunale si applica l'art. 21 c.p.c., che in queste circostanze attribuisce la competenza, in via concorrente, ad ogni giudice nella cui circoscrizione si trova una parte dell'immobile (art. 21, comma 1, c.p.c.), essendo venuto meno il criterio principale del maggior tributo verso lo Stato previsto dall'art. 26 c.p.c. (Cass. 23/02/2007, n. 4213; secondo Cass. 29/03/1989, n. 1491, in mancanza di tributo, dovrebbe farsi riferimento al criterio del maggior valore).

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

54.2.

L'espropriazione immobiliare si esegue mediante **notificazione al debitore di un atto in cui devono già essere identificati i beni da pignorare**, e che dovrà essere successivamente **trascritto** nei registri immobiliari.

Perfezionamento del pignoramento - Il pignoramento immobiliare costituisce una fattispecie a formazione progressiva, per la quale alcuni dei suoi effetti vanno ricondotti alla notificazione mentre altri alla trascrizione dell'atto.

La notificazione al debitore assume autonoma rilevanza in quanto determina l'indisponibilità del bene, l'obbligo della custodia in capo al debitore e segna l'inizio del processo esecutivo. È l'atto di notificazione che rileva ai fini del rispetto del termine di efficacia del precetto (art. 481 c.p.c.) e del pignoramento (art. 497 c.p.c.), rispettivamente come atto da compiersi entro 90 giorni dalla notificazione del precetto e come *dies a quo* da considerare per la presentazione dell'istanza di vendita nel termine di 45 giorni.

Il pignoramento si completa però con la trascrizione, che non solo consente la produzione dei suoi effetti sostanziali nei confronti dei terzi e di pubblicità notizia nei confronti dei creditori concorrenti, ma costituisce altresì presupposto indispensabile perché il giudice dia seguito all'istanza di vendita del bene (Cass. 28/07/2017, n. 18758; Cass. 11/03/2016, n. 4751; Cass. 20/04/2015, n. 7998).

54.2.1. Contenuto dell'atto

L'atto di pignoramento presenta un **contenuto complesso**. Ad una parte proveniente dal difensore e da lui sottoscritta, se ne affianca un'altra (l'ingiunzione) che viene integrata dall'ufficiale giudiziario una volta che gli viene trasmesso l'atto.

Indicazione dei beni e dei diritti immobiliari - Al momento della redazione dell'atto di pignoramento, il difensore deve già individuare esattamente i beni e i diritti immobiliari che si intendono sottoporre a esecuzione (art. 555, comma 1, c.p.c.).

La loro indicazione deve avvenire specificando gli **estremi richiesti dal codice civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato**. A questo fine, l'art. 2826 c.c. prescrive che l'immobile deve essere specificamente designato con l'indicazione:

- della sua natura;
- del comune in cui si trova;
- dei dati di identificazione catastale (e secondo parte della dottrina anche l'indicazione di almeno tre dei confini dell'immobile: indicazione comunque richiesta ai fini della trascrizione).

Per i **fabbricati in corso di costruzione** devono essere indicati i dati di identificazione catastale del **terreno** su cui insistono.

La mancata indicazione degli elementi identificativi del bene pignorato, o un errore di identificazione tale da comportare incertezza assoluta sullo stesso, determina la nullità del pignoramento (Cass. 04/09/1985, n. 4612; Cass., ord., 31/01/2014, n. 2110).
La mera incompletezza degli estremi di identificazione richiesti può essere fatta valere con l'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. (Cass. 23/01/1998, n. 660).

Devono essere identificati in modo esatto anche i soggetti a favore e a carico dei quali verrà eseguita la trascrizione.

Ingiunzione al debitore e altri elementi indicati all'art. 492 c.p.c. - Come previsto in via generale dall'art. 492 c.p.c., l'atto di pignoramento dovrà inoltre essere integrato con i seguenti elementi provenienti dall'ufficiale giudiziario (➔ 51.2.1.):

- **ingiunzione al debitore** di non sottrarre i beni pignorati alla garanzia del credito (art. 492, comma 1, c.p.c.);
- l'**invito** 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 per l'esecuzione**, con l'**avvertimento** delle conseguenze che derivano da questa omissione (art. 492, comma 2, c.p.c.);
- l'**avvertimento** al debitore circa la facoltà, i termini e le modalità per proporre istanza di **conversione del pignoramento** (art. 492, comma 3, c.p.c.);
- l'**avvertimento** che l'opposizione dopo l'inizio dell'esecuzione forzata è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione, salvo che la medesima sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile (art. 492, comma 3, c.p.c.).

Sottoscrizione - L'atto deve essere sottoscritto, nelle parti di rispettiva competenza, dal difensore del creditore procedente (art. 170 disp. att. c.p.c.) e dall'ufficiale giudiziario.

L'omessa sottoscrizione del difensore comporta la nullità dell'atto (nonché conseguente invalidità di eventuale ordinanza di vendita). La nullità è sanata qualora se non viene rilevata d'ufficio o fatta valere con l'opposizione agli atti esecutivi prima della pronuncia dell'ordinanza di vendita, ovvero 20 venti giorni dalla conoscenza legale che di tale ordinanza abbia avuto il debitore (Cass. 20/04/2012, n. 6264).

54.2.2. Trascrizione dell'atto

Immediatamente dopo la notificazione del pignoramento, l'ufficiale giudiziario (o il creditore procedente, dopo aver ricevuto gli atti dall'ufficiale), deve provvedere alla **trascrizione** dell'atto nei registri immobiliari (art. 555, comma 2, c.p.c.).

Con la trascrizione dell'atto, il pignoramento immobiliare si perfeziona e, da quella data, produce **effetti nei confronti dei terzi**.

La trascrizione avviene mediante consegna al conservatore dei registri immobiliari di una **copia autentica dell'atto** e della **nota di trascrizione in doppio originale**.

La **nota di trascrizione** deve indicare (art. 2659 c.c.):

- il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale delle **parti**, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto c.c. e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo. Per i condominii devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale;
- il **titolo** di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;
- il cognome e il nome del **pubblico ufficiale** che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme, o l'**autorità giudiziaria** che ha pronunciato la sentenza;
- la **natura** e la **situazione dei beni** a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'art. 2826 c.c., nonché, nel caso previsto dall'art. 2645-*bis*, comma 4, c.c., la superficie e la quota espressa in millesimi di cui a quest'ultima disposizione.

Allo stesso modo che per la domanda giudiziale e per il sequestro conservativo sugli immobili, la trascrizione del pignoramento immobiliare ha efficacia ventennale e deve essere rinnovata prima di tale scadenza qualora non abbia esaurito la sua funzione (artt. 2668-*bis* e 2668-*ter* c.p.c.).

La rinnovazione avviene presentando al conservatore dei registri immobiliari una nota in doppio originale conforme alla prima trascrizione. In luogo del titolo si può presentare la nota precedente (art. 2668-*bis*, commi 2 e 3, c.c.).

La rinnovazione deve essere effettuata anche nei confronti degli eredi o degli aventi causa della persona contro la quale venne eseguita la trascrizione, qualora gli immobili risultino passati ad essi.

Se la nota di trascrizione contiene un'identificazione erronea del bene pignorato, la trascrizione deve essere rinnovata. Il pignoramento sarà efficace nei confronti dei terzi solo a seguito del rinnovo.

Pignoramento successivo

54.2.3.

Se un immobile già pignorato diviene oggetto di una nuova espropriazione (➔51.2.6.), il conservatore dei registri immobiliari ne fa **menzione nella nota di trascrizione** (art. 561, comma 1, c.p.c.).

Il **cancelliere inserisce il secondo pignoramento nel fascicolo** già formato in base al primo.

Se il **pignoramento successivo è tempestivo** (perfezionandosi con la trascrizione **prima della prima udienza** fissata per l'autorizzazione della vendita), l'esecuzione si svolge in un **unico processo**.

Se il **pignoramento successivo avviene dopo tale udienza** produce gli effetti di un **intervento tardivo** rispetto ai **beni colpiti dal primo pignoramento**; se colpisce **altri beni**, per questi ha luogo separato processo. (art. 524, comma 3, c.p.c.).

Iscrizione a ruolo

54.2.4.

Eseguita l'ultima notificazione, l'ufficiale giudiziario consegna senza ritardo al creditore l'atto di pignoramento e, qualora abbia curato la trascrizione, la relativa nota restituitagli dal conservatore dei registri immobiliari.

Entro **15 giorni dalla consegna dell'atto** da parte dell'ufficiale, il creditore (o un soggetto diverso, ad esempio ai fini di intervento o di opposizione: art. 159-*ter* disp. att. c.p.c.) deve depositare nella cancelleria del tribunale competente per l'esecuzione la **nota di iscrizione a ruolo**, insieme alle copie conformi del **titolo esecutivo**, del **precetto**, dell'**atto di pignoramento** e della **nota di trascrizione** (tale iscrizione viene solitamente in via telematica). Il cancelliere forma il fascicolo dell'esecuzione.

Riferimenti normativi	Giorni	Decorrenza	Sospensione feriale	PCT
Art. 557, comma 2, c.p.c.	15 giorni	dalla consegna da parte dell'ufficiale giudiziario dell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione, una volta eseguita l'ultima notifica	Si (Cass. 06/08/2013, n. 18652)	si

Ai soli fini dell'iscrizione a ruolo, la conformità agli originali cartacei delle copie degli atti da depositare unitamente alla nota di iscrizione è attestata dall'avvocato del creditore.

Secondo Trib. Lecce 29/11/2019, il mancato deposito nei termini della attestazione di conformità costituisce una mera irregolarità formale sanabile dal creditore precedente. Tale orientamento si pone in

senso contrario a Trib. Milano 29/06/2016, secondo cui la mancata attestazione di conformità equivale al mancato deposito ed implica l'inefficacia del pignoramento ai sensi dell'art. 557, comma 3, c.p.c., rilevabile d'ufficio.

Il pignoramento **perde efficacia** qualora la nota di iscrizione a ruolo e le copie dell'atto di pignoramento, del titolo esecutivo e del precetto siano depositate oltre il termine di 15 giorni dalla consegna al creditore. In tal caso il creditore deve farne dichiarazione da notificare al debitore entro 5 giorni dalla scadenza del termine di 15 giorni indicato, così da consentire a quest'ultimo di chiedere la cancellazione della trascrizione del pignoramento (art. 164-ter disp. att. c.p.c.). In assenza di tale dichiarazione, il debitore dovrà iscrivere a ruolo il procedimento al solo fine di ottenere un provvedimento di estinzione del processo esecutivo recante altresì l'ordine di cancellazione della trascrizione (Cass. 22/05/1993, n. 5796).

Il deposito della copia della nota di trascrizione può invece avvenire anche oltre il termine di 15 giorni previsto per il deposito della nota di iscrizione a ruolo e delle copie degli altri atti. Non può però essere depositata oltre il termine di 45 giorni stabilito per la presentazione dell'istanza di vendita (art. 497 c.p.c.).

54.3. CUSTODIA

Con il pignoramento, se l'immobile è occupato dal **debitore**, quest'ultimo diviene custode *ex lege* dei beni pignorati. Ma su istanza dei creditori il giudice, sentito il debitore, può nominare una persona diversa (art. 559, commi 1 e 2, c.p.c.). L'inosservanza degli obblighi di custodia determina la sostituzione del soggetto responsabile (art. 559, comma 3, c.p.c.).

Salvo che il giudice non lo ritenga inutile, quando dispone la vendita provvede in ogni caso a sostituire il custode con il soggetto incaricato di questa (IVG o altro soggetto: art. 559, commi 4 e 5, c.p.c.).

54.3.1. Procedure iniziate prima del 13/02/2019

Con la conversione del c.d. **decreto semplificazioni** (avvenuta con **L. 11/02/2019, n. 12**) è stato **ri-scritto integralmente l'art. 560 c.p.c.**, relativo alle modalità di custodia dell'immobile pignorato. Era originariamente previsto che la disciplina delle modalità di custodia seguisse forme diverse a seconda che la procedura esecutiva fosse iniziata prima o dopo il 13/02/2019.

54.3.2. Procedure pendenti o iniziate dal 13/02/2019

Le modalità di custodia relative alle procedure esecutive avviate a partire dal 13/02/2019, o ancora pendenti in quella data, nelle quali non sia stato pronunciato provvedimento di aggiudicazione del bene, seguono invece le forme previste nella **nuova versione dall'art. 560 c.p.c.** (così come ulteriormente modificate dall'art. 18-*quater*, comma 1, D.L. 30/12/2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla L. 28/02/2020, n. 8). Qualora l'immobile pignorato sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, la **perdita del possesso dell'immobile e delle sue pertinenze** avviene, in linea di principio, solo con il **decreto di trasferimento** (art. 560, comma 3, c.p.c.).

Il custode nominato ha il dovere di **vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato** con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità (art. 560, comma 2, c.p.c.).

Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che **l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti** (art. 560, comma 4, c.p.c.). Le modalità del diritto di visita sono contemplate e stabilite nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita (art. 560, comma 5, c.p.c.).

Nei casi in cui:

- sia **ostacolato il diritto di visita** di potenziali acquirenti;
- l'immobile **non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione**, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare;
- il debitore **violò gli altri obblighi** che la legge pone a suo carico;
- quando **l'immobile non si abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare**

il giudice ordina, sentito il custode ed il debitore, **la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare** (art. 560, comma 6, c.p.c.).

Al di fuori di tale circostanza, 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'art. 586 c.p.c. (art. 560, comma 8, c.p.c.).

Il nuovo art. 560 c.p.c. **non prevede più il divieto per il custode di locare l'immobile pignorato**, che rimane condotta vietata soltanto per il debitore (art. 560, comma 7, c.p.c.).

Procedimento accelerato di liberazione dell'immobile - È stato da ultimo reintrodotta una disciplina semplificata di liberazione dell'immobile, applicabile a tutte le procedure pendenti alla data di entrata in vigore della legge di conversione 28/02/2020, n. 8.

È ora previsto che l'ordine di liberazione dell'immobile possa essere attuato dal custode senza la necessità di dar seguito ad un autonomo procedimento di rilascio (artt. 605 ss. c.p.c.). In tale sub-procedimento, il custode può essere autorizzato ad avvalersi della forza pubblica e di eventuali ausiliari. Se il custode rinviene beni mobili che non formano oggetto dell'espropriazione, deve intimare a chi ha il possesso dell'immobile

che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente.

INTERVENTO

54.4.

L'intervento avviene secondo le regole generali previste all'art. 499 c.p.c. (➔51.3.). Legittimati ad intervenire sono i creditori indicati al par. ➔51.3.3.

Tempestività dell'intervento - La tempestività dell'intervento è determinata dalla sua realizzazione **non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita**. L'intervento è tempestivo anche in udienza successiva alla prima fissata per tale incumbente, se quest'ultima viene rinviata, purché prima dell'emissione dell'ordinanza di vendita (Cass. 18/01/2012, n. 689). I creditori intervenuti tempestivamente **partecipano all'espropriazione dell'immobile pignorato** e, se muniti di titolo esecutivo, possono **provocarne i singoli atti** (art. 564 c.p.c.).

Intervento tardivo dei creditori chirografari - I creditori chirografari che intervengono successivamente all'emissione dell'ordinanza di vendita, ma prima dell'udienza fissata per l'approvazione del progetto di distribuzione (art. 596 c.p.c.) **concorrono** alla medesima **per quella parte della somma ricavata che sopravanza** dopo che siano stati soddisfatti i diritti del creditore pignorante, dei creditori intervenuti tempestivamente e dei ceditori titolari di diritti di prelazione. Secondo Cass., ord., 22/10/2014, n. 22483, anche se titolati non possono compiere atti di impulso processuale, ma in senso contrario dispone Cass. 26/08/2014, n. 18227.

Intervento tardivo dei creditori privilegiati - I creditori iscritti e i privilegiati che intervengono dopo l'emissione dell'ordinanza di vendita, ma prima dell'udienza prevista dall'art. 596 c.p.c. (si veda subito oltre), **concorrono alla distribuzione della somma ricavata in ragione dei loro diritti di prelazione**. Se sono muniti di titolo esecutivo possono provocare atti dell'espropriazione (art. 566 c.p.c.).

Intervento oltre l'udienza ex art. 596 c.p.c. - La giurisprudenza non considera ammissibile l'intervento di creditori ancorché privilegiati, durante o dopo la celebrazione dell'udienza di discussione del progetto di distribuzione (art. 596 c.p.c.). Si tratta di un principio inderogabile, che vale anche se dopo l'approvazione del progetto di distribuzione vengano acquisite nuove somme di denaro e fissata nuova udienza (avente finalità meramente esecutiva) per modificare il progetto stesso (Cass. 31/03/2015, n. 6432).

Con riferimento al termine della celebrazione dell'udienza ex art. 596 c.p.c., è stato chiarito che l'intervento potrà esplicarsi sinché non abbia avuto luogo una attività di trattazione effettiva delle questioni inerenti la distribuzione delle somme. L'intervento è quindi ammissibile se l'udienza viene rinviata d'ufficio e anche qualora vengano trattate altre questioni prima della trattazione degli aspetti relativi al riparto (Cass., ord., 20/04/2016, n. 7810).

VENDITA E ASSEGNAZIONE

54.5.

Istanza di vendita

54.5.1.

Decorsi 10 giorni dalla data del pignoramento e, a pena di inefficacia, **entro 45 giorni** dal medesimo, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono **chiedere con ricorso la vendita dell'immobile pignorato** (art. 567, comma 1, c.p.c.).

Il termine dal quale decorrono i termini di cui agli artt. 501 e 497 c.p.c. è quello della notificazione del pignoramento, non quello della trascrizione (Cass. 28/07/2017, n. 18758).

Riferimenti normativi	Giorni	Decorrenza	Sospensione feriale	PCT
Art. 497, 501 e 557, comma 2, c.p.c.	Non prima di 10 giorni e non oltre 45 giorni	dalla notificazione del pignoramento	si (Cass. 06/08/2013, n. 18652)	si

Dal momento che il deposito avviene con modalità telematiche, la sottoscrizione dell'istanza sarà necessariamente apposta dal difensore.

54.5.2. Deposito della documentazione

Entro il **termine perentorio** di **60 giorni** dal deposito dell'istanza di vendita, il creditore deve depositare come allegato al ricorso, anche attraverso più depositi (art. 567, comma 2, c.p.c.):

- l'estratto del catasto che identifica l'immobile;
- i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Al posto di questi documenti, è data facoltà al creditore di sostituire gli stessi con un **certificato notarile** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative ai 20 anni antecedenti al pignoramento.

Se la documentazione relativa ai 20 anni antecedenti al pignoramento non consente di determinare con certezza la titolarità del bene in capo al debitore esecutato, il giudice dell'esecuzione, nell'ambito dei propri poteri ordinatori, dovrà richiedere anche la documentazione che consenta di risalire al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio. La mancata produzione di tale documentazione determina la chiusura anticipata del processo esecutivo (Cass. 11/06/2019, n. 15597).

Proroga del termine - Su istanza dei creditori o del debitore, il termine di 60 giorni per il deposito della documentazione può essere **prorogato** una sola volta per una durata non superiore ad ulteriori 60 giorni (art. 567, comma 3, c.p.c.). La proroga può essere concessa dal giudice qualora sussistano validi motivi, come ritardi imputabili agli uffici aditi o altri fatti che non dipendono dalla volontà del creditore.

Integrazione della documentazione - Il giudice, qualora il deposito dei documenti sia avvenuto tempestivamente ma venga ritenuta utile l'acquisizione di elementi ulteriori, concede un nuovo termine di **60 giorni**, non subordinato al vaglio dei giusti motivi (Cass., ord., 08/05/2014, n. 10009) per l'**integrazione della documentazione** (si ritiene che ciò sia ammissibile anche se è già stata concessa la proroga per giusti motivi).

Mancato deposito dei documenti - Se la proroga non è richiesta o non è concessa, oppure se la documentazione non è integrata nel termine assegnato, il **giudice**, sentite le parti, **dichiara con ordinanza l'inefficacia del pignoramento** relativamente all'immobile per il quale non è stata depositata la documentazione.

Il giudice dispone la **cancellazione della trascrizione del pignoramento** e dichiara altresì l'**estinzione del processo esecutivo** se non vi sono altri beni pignorati (art. 567, comma 3, c.p.c.). Avverso il provvedimento che dichiara o nega l'estinzione può proporsi reclamo ex art. 630, comma 3, c.p.c. (Cass. 17/03/2005, n. 5789).

54.5.3. Nomina dell'esperto e determinazione del valore

Entro il termine non perentorio di **15 giorni dal deposito della documentazione** ipocatastale (art. 567, comma 2, c.p.c.), il giudice dell'esecuzione dispone con provvedimento la **nomina l'esperto** incaricato della determinazione del valore del bene (art. 569, comma 1, c.p.c.) e l'**udienza per la comparizione** delle parti e dei creditori iscritti che non siano intervenuti.

Tra la data del provvedimento e la data fissata per l'udienza **non possono decorrere più di 90 giorni**.

L'**esperto** nominato dal giudice **presta giuramento** in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione.

L'esperto **controlla** innanzitutto la **completezza dei documenti** identificativi dell'immobile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (art. 177-bis disp. att. c.p.c.). Il giudice potrà così concedere il termine di 60 giorni per l'integrazione (art. 567, comma 3, c.p.c.).

L'esperto procede quindi alla **determinazione del valore di mercato dell'immobile**, attraverso il calcolo della sua superficie, con la specificazione di quella commerciale, e del valore per metro quadro e del valore complessivo. Nella relazione vengono inoltre esposti analiticamente gli adeguamenti

e le correzioni della stima, compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per specifici oneri, condizioni e spese indicati all'art. 568, comma 2, c.p.c.

Il contenuto della relazione di stima affidata all'esperto è specificato all'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c. (identificazione, anche catastale, e sommaria descrizione del bene; indicazione dello stato di possesso del bene con la segnalazione di eventuale occupazione di terzi; l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente e le formalità, vincoli od oneri che saranno invece cancellati o comunque a lui non opponibili; la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene; il controllo circa la possibilità di sanatoria di opere abusive; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi; l'informazione sulle spese eventuali spese dovute).
Oltre a tali informazioni si ritiene che l'esperto debba inserire anche quelle idonee a determinare la prestazione energetica dell'immobile.

Terminata la **relazione**, l'esperto ne invia copia al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo pec o altrimenti telefax o posta ordinaria) almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata dal giudice dell'esecuzione.

Le parti possono inviare all'esperto delle **note alla relazione almeno 15 giorni prima dell'udienza** e, in tal caso, possono depositarle all'udienza stessa. In tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

Udienza di autorizzazione alla vendita

54.5.4.

Verificata la regolarità della convocazione delle parti, all'udienza di comparizione viene vagliata la completezza della documentazione depositata, viene eventualmente discussa la relazione di stima dell'esperto e le parti possono fare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita. Il giudice potrà inoltre eventualmente disporre in ordine alla riunione di procedimenti esecutivi.

All'udienza deve essere convocato anche il debitore, ma la sua omessa audizione, non costituisce causa di nullità del procedimento (Cass. 25/08/2006, n. 18513). Deve necessariamente essere presente, a pena di nullità dell'eventuale vendita comunque disposta, almeno un soggetto legittimato al compimento di atti esecutivi (creditore procedente o un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo: Cass. 17/12/1984, n. 6603).

Il giudice deve fissare una nuova udienza in caso di non comparizione incolpevole di una parte (art. 485, comma 3, c.p.c.) e quando non può provvedere sull'istanza di vendita (ad esempio perché non è stato notificato avviso ai creditori ipotecari ex art. 498 c.p.c. o in caso di assenza di tutte le parti).

Onere di precisazione del credito - Per le **espropriazioni immobiliari avviate a partire dal 13/02/2019** vige ora l'onere per i creditori di precisare il proprio credito (nuova versione dell'art. 569 c.p.c.).

Salvo quanto previsto per l'intervento tardivo (art. 565 c.p.c.) e per l'intervento dei creditori iscritti e privilegiati (art. 566 c.p.c.), il creditore pignorante e i creditori già intervenuti devono notificare al debitore un atto, sottoscritto personalmente, in cui viene precisato 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 di autorizzazione alla vendita.

A seguito di tale notifica ed almeno entro 30 giorni prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita, il creditore pignorante e i creditori già intervenuti devono depositare tale atto nella cancelleria del giudice di esecuzione.

In difetto, agli effetti della liquidazione della somma pari alle spese dell'esecuzione e dell'importo dovuto dai creditori (somma di cui all'art. 495, comma 1, c.p.c.), 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.

Le parti devono in ogni caso, a pena di **decadenza**, proporre le **opposizioni agli atti esecutivi** (➔ 56.3.), se non sono già decadute dal diritto di proporle (art. 569, comma 2, c.p.c.).

Se vi sono **opposizioni**, il processo viene sospeso e il tribunale le decide con **sentenza**. Passata in giudicato quest'ultima, il giudice dell'esecuzione dispone la vendita con ordinanza (art. 569, comma 5, c.p.c.).

54.5.5. Ordinanza di vendita

Nel caso in cui si dia luogo alla vendita forzata, che assumerà in via tendenziale le forme della vendita senza incanto (➔51.4.3.), il giudice stabilisce con ordinanza (art. 569, comma 3, c.p.c.):

- un **termine non inferiore a 90 giorni, e non superiore a 120**, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto;
- le modalità con cui deve essere prestata la **cauzione**;
- se la **vendita è fatta in uno o più lotti**;
- il **prezzo base** determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- l'offerta minima;
- il termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dev'essere depositato, con le **modalità del deposito**;
- la **data dell'udienza per la deliberazione sull'offerta** e per l'eventuale gara tra gli offerenti, da svolgersi il giorno successivo alla scadenza del termine.

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 12 mesi.

Descrizione dell'immobile e modalità di visita - L'ordinanza di vendita dovrà contenere la **descrizione dell'immobile** e specificare l'**indice di prestazione energetica** del medesimo (art. 6, comma 3, D.Lgs. 19/08/2005, n. 192). Dovranno inoltre essere specificate le modalità attraverso cui sarà esercitato il diritto di visita (art. 560, comma 5, c.p.c.).

Fissazione dell'udienza per il riconoscimento dei crediti non titolati - Con l'ordinanza viene fissata (non oltre 60 giorni) udienza di comparizione del debitore e dei creditori intervenuti privi di titolo esecutivo, disponendone la notifica a cura di una delle parti (art. 499, comma 5, c.p.c.).

Ordinanza di vendita con incanto - Se il giudice ritiene probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un **prezzo superiore della metà** rispetto al valore del bene, nell'ordinanza di vendita (pubblicata a cura del professionista delegato o, in assenza di delega, dal cancelliere) dovrà essere indicato, eventualmente avvalendosi di un esperto (art. 576 c.p.c.):

- se la vendita si deve fare in uno o più lotti;
- il prezzo base dell'incanto determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- 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 su quotidiani e periodici di informazione (art. 490, comma 3, c.p.c.);
- 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 60 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato e le modalità del deposito.

Pignoramento di beni situati in più circoscrizioni - Se una parte dei beni colpiti dal pignoramento si trova in una circoscrizione diversa da quella del giudice dell'esecuzione, quest'ultimo può stabilire nell'ordinanza che l'incanto per quella parte dei beni avvenga davanti al tribunale del luogo in cui essa è situata. In tale caso, copia dell'ordinanza è trasmessa dal cancelliere al Presidente del tribunale delegato, il quale nomina un giudice che dovrà limitarsi al materiale compimento delle operazioni di vendita (art. 578 c.p.c.).

Cass. 29/03/1989, n. 1491 precisa che la "parte dei beni pignorati" cui fa riferimento l'art. 578 c.p.c. può consistere in una frazione di un unico immobile (divisibile, ovviamente, in lotti) ovvero in alcuni tra più immobili eterogenei e dotata di singola individualità ma assoggettati ad unico, cumulativo, pignoramento.

Indivisibilità di fondi - Il giudice non può disporre la divisione in lotti se l'immobile costituisce un'unità colturale o se il frazionamento ne potrebbe impedire la razionale coltivazione (art. 577 c.p.c.). La dottrina è divisa circa la riconducibilità o meno del limite indicato alla nozione civilistica di unità colturale ex art. 846 c.c. (parametro peraltro da ritenersi sostituito, secondo parte della dottrina, dalla nozione di compendio unico prevista al D.Lgs. 29/03/2004, n. 99).

Il divieto di frazionamento previsto all'art. 577 c.p.c. si applica anche alla vendita senza incanto (art. 572, comma 4, c.p.c.).

Vendita con modalità telematiche - Il giudice dell'esecuzione deve ora avvalersi obbligatoriamente dei mezzi telematici, salvo la sola eccezione per cui tale forma risulti **pregiudizievole per gli interessi dei creditori** o per il **sollecito svolgimento della procedura**.

L'art. 569, comma 4, c.p.c. precisa che le attività da compiersi telematicamente, nel rispetto della normativa regolamentare richiamata dall'art. 161-*ter* disp. att. c.p.c. (Decreto del Ministero della Giustizia del 26/02/2015, n. 32), sono:

- il versamento della cauzione;
- la presentazione delle offerte;
- lo svolgimento della gara tra gli offerenti;
- l'incanto;
- il pagamento del prezzo.

In particolare, è precisato che la presentazione delle offerte d'acquisto, della cauzione ai sensi degli artt. 571, 579, 580 e 584 c.p.c., nonché il versamento del prezzo, possono 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 (art. 173-*quinquies* disp. att. c.p.c.).

Fideiussione - La cauzione può essere prestata anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da soggetti appartenenti alle categorie professionali individuate dal giudice (banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione). La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, è stabilito che l'offerente comunichi a mezzo pec la dichiarazione di offerta di cui all'art. 571 c.p.c. (art. 173-*quinquies* disp. att. c.p.c.).

Svolgimento delle operazioni - Le gare telematiche avvengono su una piattaforma informatica messa a disposizione dal Gestore della Vendita, che è una società autorizzata dal giudice a gestire la vendita ed iscritta in apposito registro ministeriale. Attraverso questa piattaforma informatica gli offerenti accreditati possono presentare le proprie offerte (il cui contenuto è stabilito all'art. 12 del decreto ministeriale 26/02/2015, n. 32, il quale prevede altresì il bonifico bancario come unica modalità di versamento della cauzione). La domanda di partecipazione alla gara telematica è validamente presentata solo se trasmessa via pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (Trib. Mantova 22/07/2018).

Con riferimento alle modalità di svolgimento delle gare telematiche, il giudice dell'esecuzione potrà optare tra:

- **vendita telematica (pura) sincrona**: i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice o dal referente della procedura (il delegato) e di tutti gli offerenti;
- **vendita telematica (pura) asincrona**: 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;
- **vendita telematica mista**: i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo (si tratta quindi di una vendita sempre sincrona), sia in via telematica sia comparando fisicamente davanti al giudice o al referente della procedura.

Pubblicità della vendita - Nell'ordinanza di vendita il giudice dovrà inoltre precisare le forme di pubblicità della medesima.

In base alle regole esaminate per l'espropriazione in generale (➔51.1.3.), della vendita deve essere data in primo luogo pubblica notizia nel **portale delle vendite pubbliche** del sito del Ministero della giustizia (art. 490, comma 1, c.p.c.). Tale avviso deve essere curato dal professionista delegato per le operazioni di vendita o, in assenza di delega, del creditore pignorante o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo (art. 161-*quater* disp. att. c.p.c.).

È previsto poi che l'avviso di vendita, insieme a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta dall'esperto, debba essere inserito anche in **appositi siti internet** almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto (art. 490, comma 2, c.p.c.).

È ammessa poi, sempre entro 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, la possibilità di disporre la pubblicità della vendita in quotidiani o periodici di informazione (art. 490, comma 3, c.p.c.; ➔51.1.3.).

L'ordinanza di vendita può essere eventualmente **integrata** sino al momento dell'incanto, mentre è **revocabile** sino all'aggiudicazione. Contro la medesima si può proporre **opposizione agli atti esecutivi** (➔ 56.3.).

54.5.6. Vendita senza incanto

La vendita senza incanto si realizza attraverso la **presentazione di offerte d'acquisto sottoposte all'esame del giudice**.

Avviso della vendita - A norma dell'art. 570 c.p.c., dell'ordine di vendita è dato **pubblico avviso** (da considerare come una *provocatio ad offerendum* e non come un'offerta la pubblico ex art. 1336 c.c.), predisposto dal cancelliere o dal professionista delegato, indicando:

- gli estremi per l'identificazione dell'immobile,
- il suo valore come determinato,
- il sito internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima,
- il nome e il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore,
- l'avviso che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse.

A norma dell'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c., la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche è curata professionista delegato per le operazioni di vendita o, in mancanza, del creditore pignorante o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo. L'omessa pubblicità imputabile ai creditori determina l'estinzione del processo esecutivo (art. 631-*bis* c.p.c.; ➔ 51.1.3.).

Legittimazione - **Tutti, ad eccezione del debitore**, sono legittimati alla presentazione delle offerte. Queste possono essere depositate personalmente o a mezzo di avvocato per persona da nominare (art. 571, comma 1, c.p.c.).

Il divieto previsto a carico del debitore vale anche nel caso di interposizione fittizia o di negozi in frode alla legge. Se tali circostanze non ricorrono è pertanto ammessa la partecipazione alla vendita del coniuge del debitore, anche se in comunione legale (Cass. 02/02/1982, n. 605). Si applicano inoltre i divieti d'acquisto previsti dal codice civile (es. artt. 323 c.c., 1471 c.c., ecc.).

CASO 1 - Partecipazione alla vendita del debitore esecutato in qualità di rappresentante di un terzo

Il debitore esecutato A, amministratore della società X, partecipa alla vendita forzata in rappresentanza di quest'ultima. La sua partecipazione in questa veste, contestata da altri partecipanti alla vendita, viene considerata legittima (salvo il riconoscimento di fenomeni di abuso della personalità giuridica) da Cass. 16/05/2007, n. 11258).

Deposito dell'offerta di acquisto - L'offerta d'acquisto consiste nella **dichiarazione con l'offerente specifica il prezzo, il tempo, il modo** del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta deve essere **presentata in busta chiusa** presso la cancelleria del tribunale. Nella busta deve essere inserita anche copia di documento identificativo dell'offerente e assegno circolare per l'importo dell'eventuale cauzione, qualora sia disposta tale modalità di pagamento.

Il cancelliere ricevente deve **annotare all'esterno della busta il nome di chi materialmente provvede al deposito**, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Al momento del deposito, **l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio** nel comune nel quale ha sede il tribunale. In caso contrario le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.).

Inefficacia dell'offerta - L'offerta non è efficace (art. 571, comma 2, c.p.c.):

- se perviene **oltre il termine** stabilito nell'ordinanza di vendita;
- se è **inferiore o oltre un quarto al prezzo stabilito** nell'ordinanza di vendita;
- 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.

È in generale inefficace l'offerta presentata secondo modalità diverse da quelle specificate dal giudice nell'ordinanza di vendita, ed anche se si tratta di prescrizioni stabilite dal giudice di sua iniziativa ed in assenza di previsioni di legge in tal senso (Cass. 24/07/2012, n. 12880).

CASO 2 - Inefficacia dell'offerta per difformità dall'ordinanza di vendita

Nell'ambito di una vendita senza incanto, la società X invia offerta d'acquisto accompagnata, a titolo di cauzione, da due assegni circolari emessi dalla banca Y anziché, come stabilito dall'ordinanza di vendita, dalla banca Z. Tale offerta è da ritenersi inefficace (Cass. 24/07/2012, n. 12880).

Irrevocabilità dell'offerta - Per regola generale, l'offerta è irrevocabile. È consentita la revoca soltanto in due casi (art. 571, comma 3, c.p.c.):

- qualora il **giudice ordini l'incanto**;
- se sono **decorsi 120 giorni** dalla sua presentazione ed essa **non sia stata accolta**.

Esame delle offerte - Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti (art. 571, comma 4, c.p.c.). Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti (art. 572, comma 1, c.p.c.). Il rinvio delle operazioni di vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione (art. 161-*bis* disp. att. c.p.c.).

Offerta unica - Se è stata depositata **una sola offerta** (art. 572, commi 2 e 3):

- la medesima viene senz'altro accolta se corrisponde al prezzo indicato nell'ordinanza di vendita;
- viene accolta anche se è di valore inferiore (in misura non superiore a un quarto), a condizione che non venga presentata istanza di assegnazione del bene o che il giudice non ritenga di poter conseguire un prezzo superiore attraverso una nuova vendita (da celebrarsi di nuovo senza incanto ed allo stesso prezzo stabilito originariamente).

Pluralità di offerte - Se sono state presentate **più offerte**, il giudice dell'esecuzione invita in ogni caso gli offerenti (e quindi indipendentemente dal valore delle loro offerte) a una **gara sull'offerta più alta** (art. 573, comma 1, c.p.c.). Le modalità di svolgimento della gara potranno eventualmente essere stabilite nell'ordinanza di vendita.

Gli offerenti non sono obbligati a parteciparvi. In mancanza di adesioni, il giudice potrà valutare l'opportunità di una nuova vendita: in caso contrario, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente oppure, in caso di parità di valore, al primo offerente.

I criteri per orientare la scelta della migliore offerta sono specificati all'art. 573, comma 3, c.p.c., ai sensi del quale il giudice deve considerare:

- l'entità del prezzo,
- le cauzioni prestate,
- le forme, i modi e i tempi del pagamento,
- nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Se l'offerta migliore (individuata mediante gara o in assenza di essa) è inferiore al prezzo base e sono state presentate domande di assegnazione, prevalgono queste ultime (art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.).

Provvedimenti relativi alla vendita - Il giudice dispone **con un primo decreto il modo del versamento del prezzo e il termine**, dalla comunicazione del decreto, entro il quale provvedervi (art. 574, comma 1, c.p.c.).

Con il versamento del prezzo il **giudice pronuncia quindi decreto di trasferimento**, qualora non ritenga di sospendere la vendita se ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto (art. 586 c.p.c.).

Se è stato autorizzato il versamento rateale del prezzo, con il decreto di trasferimento l'aggiudicatario può essere **autorizzato ad immettersi nel possesso** dell'immobile venduto. Detta autorizzazione può avvenire a **condizione** che sia prestata una **fideiussione**, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro 30 giorni dall'adozione del provvedimento con cui viene disposto il rilascio dell'immobile al custode, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile. La fideiussione è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice (art. 574, comma 1, c.p.c.).

L'aggiudicazione può avvenire anche **per persona da nominare**: l'avvocato dell'aggiudicatario deve dichiarare in cancelleria nei 3 giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato; in caso contrario l'aggiudicazione diviene definitiva a nome suo (art. 583 c.p.c., richiamato dall'art. 574, comma 2, c.p.c.).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione dichiara con decreto la decadenza dell'aggiudicatario ed emette una nuova ordinanza di vendita.

Le somme versate dall'aggiudicatario inadempiente vengono incamerate dalla procedura a titolo di multa. Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita è inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto a versare la differenza, sempre che non sia coperta dalla cauzione e dalle somme che aveva versato e che gli sono state confiscate a titolo di multa (art. 587 c.p.c.).

54.5.7. Vendita con incanto

La vendita con incanto è una gara ad offerte in aumento. Questa modalità di vendita rappresenta oggi una **forma di liquidazione residuale**, essendo condizionata alla probabilità che attraverso la medesima sia **possibile conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene** (art. 503, comma 2, c.p.c.; art. 569, comma 3, c.p.c.).

L'incanto rappresenta una fase eventuale in caso di esito negativo della vendita senza incanto (art. 569, comma 3, c.p.c.) o di decadenza dell'aggiudicatario (art. 574, comma 3, c.p.c. e art. 587, comma 1, c.p.c.). È prevista poi in via alternativa all'amministrazione giudiziaria (art. 591 c.p.c.).

La possibilità di eseguire la vendita mediante incanto deve essere prevista nell'ordinanza di vendita. Se si tratta di beni situati in più circoscrizioni si applica l'art. 578 c.p.c. (➔54.5.5.).

Legittimazione - Anche nella vendita con incanto la legittimazione a presentare le offerte, che consistono nella dichiarazione di voler acquistare l'immobile partecipando all'asta, spetta a **chiunque ad eccezione del debitore**. Valgono gli stessi principi, in particolare in riferimento a fenomeni interpositori, richiamati per la vendita senza incanto (➔54.5.6.).

Oltre che personalmente e a mezzo di avvocato per persona da nominare, come per la vendita senza incanto, nella vendita con incanto le offerte possono essere proposte anche a mezzo di mandatario munito di procura speciale (art. 579 c.p.c.).

Cauzione - Per poter partecipare all'incanto ogni offerente deve prestare la cauzione secondo l'ammontare, i termini e le modalità determinate dal giudice nell'ordinanza di vendita. L'importo sarà in ogni caso **non superiore al decimo del prezzo base d'asta**.

La cauzione è **immediatamente restituita all'offerente se questo non diviene aggiudicatario**. Se tuttavia l'offerente o il suo procuratore speciale non ha partecipato all'incanto senza documentato e giustificato motivo, la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione (art. 580 c.p.c.).

Svolgimento dell'incanto - Se la vendita non avviene, come di regola previsto, secondo modalità telematiche, l'incanto ha luogo **davanti al giudice dell'esecuzione**, nella sala delle udienze pubbliche, o nel luogo indicato dal professionista delegato.

Non è necessario che vi partecipi il creditore e, in generale, le parti (non trovando applicazione la disciplina della mancata comparizione: art. 631, comma 1, c.p.c.). (➔57.2.3.).

Accertata la regolare presenza degli offerenti delle loro domande di partecipazione, viene aperto l'incanto. Anche per la vendita con incanto, le operazioni possono essere rinviate solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione (art. 161-bis disp. att. c.p.c.). I **partecipanti propongono le loro offerte**, che sono efficaci solo se superano il prezzo base o l'offerta precedente nella misura indicata nelle condizioni di vendita (art. 581, comma 2, c.p.c.). Ogni offerente cessa di essere tenuto per la sua offerta quando questa sia superata da un'altra (anche se dichiarata nulla).

L'incanto è valido anche in presenza di un solo offerente e il parametro di riferimento ai fini dell'aumento è costituito dal prezzo base fissato nelle condizioni di vendita (Cass. 15/05/2009, n. 11328).

Dello svolgimento dell'incanto viene **redatto processo verbale**, sottoscritto anche dall'aggiudicatario.

CASO 3 - Opposizione agli atti esecutivi per inosservanza delle modalità dell'incanto

Il professionista delegato, ritenendo erroneamente che ci fosse stata una precedente asta andata deserta, avvia l'incanto partendo da un prezzo base ribassato di un quinto rispetto al valore originario determinato nell'ordinanza di vendita. L'esecutato propone opposizione agli atti esecutivi, ma questa viene fondatamente rigettata: viene infatti rilevato come l'asta si fosse in realtà svolta con numerosi rilanci, pervenendo ad un prezzo di aggiudicazione superiore al prezzo originario, non ravvisandosi pertanto alcuna lesione dell'interesse protetto del debitore, consistente nel ricavare dalla vendita il maggior prezzo possibile in ragione della mancata lesione dell'interesse del debitore (Cass. 30/06/2014, n. 14774; Cass. 22/02/2006, n. 3950).

Aggiudicazione provvisoria - L'immobile è **aggiudicato all'ultimo offerente**, se nessuna maggiore offerta viene presentata nei tre minuti successivi (art. 581, comma 3, c.p.c.). A differenza della vendita senza incanto, quindi, il giudice non può compiere valutazioni discrezionali.

L'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il giudice che ha proceduto alla vendita, altrimenti le notificazioni e le comunicazioni a lui dirette possono farsi presso la cancelleria (art. 582 c.p.c.).

Anche nella vendita con incanto, se l'**aggiudicazione avviene per persona da nominare**, l'avvocato che ha vinto l'asta deve dichiarare entro 3 giorni, in cancelleria, il nome della persona e depositare il mandato. Altrimenti si considera personalmente aggiudicatario.

Offerte in aumento dopo l'incanto - L'aggiudicazione disposta a seguito dell'incanto è soltanto **provvisoria** perché **possono ancora essere presentate offerte**.

Queste, per essere efficaci, devono però intervenire **entro il termine non prorogabile di 10 giorni dall'incanto e superare di almeno un quinto il prezzo** raggiunto (art. 584, comma 1, c.p.c.).

Le offerte vanno presentate nella **forma prevista per la vendita senza incanto**: depositando in cancelleria una busta chiusa nella quale viene inserita la dichiarazione in cui è specificato il prezzo, il tempo, il modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (➔54.5.6.).

All'offerta deve essere accompagnata una **cauzione pari al doppio** di quella prevista nell'ordinanza di vendita (pari quindi, al massimo, ad un quinto del prezzo base d'asta).

Il giudice, verificata la regolarità delle offerte, indice la gara, della quale viene dato pubblico avviso e comunicazione all'aggiudicatario, fissando il termine perentorio entro il quale possono essere fatte ulteriori offerte.

La fase di rincaro conseguente alla formulazione di offerte in aumento non si configura come il proseguimento del precedente incanto, ma costituisce una fase autonoma, retta da regole proprie (Cass., ord., 13/07/2011, n. 15435).

Alla gara possono partecipare gli offerenti in aumento, l'aggiudicatario provvisorio, gli offerenti al precedente incanto che abbiano integrato la cauzione e, secondo l'interpretazione che pare preferibile, chiunque altro intenda partecipare (art. 584, comma 4, c.p.c.; Cass., ord., 13/07/2011, n. 15435). La gara si svolge secondo modalità non necessariamente identiche a quelle previste per l'eventuale gara di cui alla vendita senza incanto. Le medesime dovrebbero essere precisate nell'ordinanza di vendita.

Se nessuno degli offerenti partecipa alla gara (non solo quelli in aumento, come indurrebbe a ritenere la lettera dell'art. 584 c.p.c.), l'aggiudicazione diventa definitiva in capo a chi ha fatto l'offerta maggiore e il giudice dispone la confisca della cauzione degli offerenti in aumento che non si siano presentati senza giustificato motivo (art. 584, comma 5, c.p.c.).

Pagamento del prezzo

54.5.8.

A seguito dell'aggiudicazione definitiva, l'**aggiudicatario deve saldare il prezzo secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita** e consegnare al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento. Oltre al prezzo di aggiudicazione, l'acquirente dovrà versare **anche le spese per il trasferimento del bene** (in particolare oneri tributari).

Il **termine** per il deposito dell'importo dovuto **non può essere superiore**:

- **a 120 giorni** dall'aggiudicazione in caso di vendita senza incanto;
- **a 60 giorni** dalla medesima per la vendita con incanto.

Assunzione del debito - Se l'immobile è stato aggiudicato a un creditore ipotecario o l'aggiudicatario è stato autorizzato ad accollarsi un debito garantito da ipoteca (art. 508 c.p.c.; ➔51.4.11.), il giudice può limitare con decreto il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese di esecuzione e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti. Il **creditore accollatario conserva la garanzia reale sul bene**, mentre viene disposta la cancellazione delle altre iscrizioni e trascrizioni.

Pagamento per mezzo di finanziamento - Il pagamento del prezzo può avvenire anche attraverso l'erogazione di un finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura. Chi eroga il **finanziamento è garantito da ipoteca di primo grado sull'immobile** oggetto di vendita.

Di ciò dovrà essere fatta menzione nel decreto di trasferimento e il conservatore dei registri immobiliari non potrà eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata (art. 585, comma 3, c.p.c.).

54.5.9. Sospensione della vendita

Il giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita **quando ritenga che il prezzo versato sia notevolmente inferiore a quello giusto** (art. 586 c.p.c.).

Attraverso questo potere è data la possibilità al giudice di contrastare ad eventuali interferenze illecite e di rimediare a tutte quelle situazioni in cui il prezzo finale si discosti significativamente, per determinati motivi legati al procedimento di determinazione del prezzo di vendita, dal valore dell'immobile.

La giurisprudenza ha circoscritto la portata del potere sospensivo di cui all'art. 586 c.p.c., precisando le fattispecie che consentono la sospensione della vendita. Essa può essere esercitata solo se (Cass. 21/09/2015, n. 18451):

- siano sopravvenuti fatti nuovi rispetto al momento dell'aggiudicazione;
 - interferenze di natura criminale abbiano influito sul processo di vendita;
 - il prezzo del bene sia stato determinato in forza di dolo, scoperto dopo l'aggiudicazione;
- vengano prospettati al giudice fatti noti ad una parte già prima dell'aggiudicazione, purché sussista il consenso delle altre parti.

La sospensione può essere disposta non prima dell'aggiudicazione (Cass. 21/09/2015, n. 18451) e sino al deposito del decreto di trasferimento (Cass. 20/05/2015, n. 10251). Contro l'ordinanza di sospensione è possibile proporre opposizione agli atti esecutivi (Cass. 18/04/2003, n. 6272).

54.5.10. Inadempienza dell'aggiudicatario

Se l'aggiudicatario non deposita il prezzo nel termine stabilito o non versa anche una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine, il giudice (art. 587 c.p.c.):

- **dichiara la decadenza dell'aggiudicatario** e gli ordina, qualora sia stato immesso nel possesso, di rilasciare l'immobile al custode;
- **pronuncia la perdita della cauzione**, o delle rate già versate, a titolo di multa;
- **dispone un nuovo esperimento di vendita** (e l'aggiudicatario non ha diritto a riceverne avviso: Cass. 15/11/2019, n. 29732); 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.

L'art. 587 c.p.c. prevede espressamente che il nuovo esperimento di vendita debba svolgersi secondo le forme dell'incanto. Secondo parte della dottrina, tuttavia, contrariamente alla lettera della disposizione, il giudice dovrebbe privilegiare anche in questa circostanza la forma della vendita senza incanto, optando la vendita regolata dagli artt. 576 ss. c.p.c. solo se ritenga possibile attraverso questa modalità il conseguimento di un prezzo pari al valore del bene aumentato della metà.

54.5.11. Trasferimento del bene

A seguito del versamento del prezzo, il giudice (se non sospende la vendita a norma dell'art. 586 c.p.c. ➔ 54.5.9.) pronuncia il **decreto di trasferimento**.

Con il decreto (art. 586 c.p.c.):

- **viene disposto il trasferimento** del bene espropriato all'aggiudicatario, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza di vendita (è dibattuto l'onere di inserimento delle informazioni sulla prestazione energetica);
- viene **ordinato che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie**, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
- viene **ordinata la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive** alla trascrizione del pignoramento;
- viene **ingiunto al debitore o al custode di rilasciare l'immobile** venduto.

Il decreto **costituisce titolo per la trascrizione** della vendita sui libri fondiari e **titolo esecutivo per il rilascio** (art. 586, comma 3, c.p.c.).

Il decreto di trasferimento può essere **revocato, integrato o modificato** sino a quando non abbia avuto esecuzione (momento che coincide con il compimento da parte del cancelliere delle operazioni indicate all'art. 586, comma 1, c.p.c.: Cass. 16/09/2008, n. 23709), e contro il medesimo può proposta opposizione agli atti esecutivi.

CASO 4 - Opposizione al decreto di trasferimento per erronea indicazione di alcuni dati catastali

La società X avvia esecuzione immobiliare nei confronti del sig. A. Nell'atto di pignoramento vengono riportati per errore un numero non corretto di un subalterno e di una particella relative

all'immobile. Tale errore si ripete nell'ordinanza di vendita emessa nel corso del procedimento. Terminate positivamente le operazioni di vendita, nel decreto di trasferimento dell'immobile viene corretto l'errore relativo al subalterno e alla particella. Il sig. A propone opposizione agli atti esecutivi nei confronti del decreto di trasferimento, sostenendone la nullità in quanto difforme dall'ordinanza di vendita.

La Corte di Cassazione dà ragione alla società X, rilevando che tutte le questioni che possono dar luogo ad invalidità della vendita per erronea indicazione di taluni dati catastali relativi ai beni sottoposti ad esecuzione, devono essere fatte tempestivamente valere con l'opposizione agli atti esecutivi nei confronti dell'ordinanza di vendita. È invece da qualificarsi tardiva, in una simile situazione, l'opposizione avverso il decreto di trasferimento, atteso che il debitore esecutato, nel ricevere la notifica di tutti gli atti relativi alla procedura, ha l'onere di rilevare immediatamente l'erronea indicazione dei dati catastali e chiederne la rettifica (Cass. 16/05/2008, n. 12430).

CASO 5 - Oggetto del decreto di trasferimento

Il sig. A è proprietario di un terreno sul quale insiste un capannone abusivo. Il terreno suddetto costituisce oggetto di espropriazione immobiliare in cui risulta aggiudicatario il sig. B. Quest'ultimo concede in locazione il capannone al sig. C. Il sig. A, assumendo di essere ancora proprietario del capannone in quanto nel decreto di trasferimento del bene aggiudicato da B veniva fatto espresso riferimento al solo terreno, promuove nei confronti di C azione di convalida di sfratto, risoluzione del contratto di locazione, rilascio dell'immobile e pagamento dei canoni. Tale azione viene tuttavia ritenuta infondata. Il trasferimento del bene espropriato ha ad oggetto non solo i beni indicati espressamente nel relativo decreto, ma anche i beni ai quali gli effetti del pignoramento si estendono automaticamente ex art. 2912 c.c. (accessori, pertinenze, frutti, miglioramenti ed addizioni), nonché quei beni che, pur non espressamente menzionati nel predetto decreto, siano uniti fisicamente alla cosa principale, sì da costituirne parte integrante, come le accessioni propriamente dette (Cass. 28/06/2018, n. 17041).

Assegnazione

54.5.12.

L'assegnazione può essere richiesta:

- nel caso in cui la **vendita**, in qualsiasi forma, **non sia pervenuta all'aggiudicazione**;
- quando, **nella vendita senza incanto**, l'unica offerta (e il giudice non ritenga possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita) oppure quella più elevata all'esito della gara tra più partecipanti, **il prezzo finale risulti inferiore al valore dell'immobile** stabilito nell'ordinanza di vendita (art. 572, comma 3, c.p.c.; art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.).

Istanza di assegnazione - Nell'eventualità in cui la vendita non abbia luogo, i creditori possono presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, entro il termine di **10 giorni prima dell'udienza fissata per la vendita** (art. 588 c.p.c.). Si ritiene che il termine di 10 giorni sia ordinatorio (Cass. 18/04/2011, n. 8857).

L'istanza di assegnazione deve contenere l'**offerta di pagamento di una somma non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti** assistiti da prelazione anteriore a quello dell'offerente (art. 506 c.p.c.) e **non inferiore al prezzo base** stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (art. 589, comma 1, c.p.c.).

Se non vi sono creditori privilegiati e se non sono intervenuti altri creditori, il creditore procedente può offrire in pagamento una somma pari alla differenza fra il suo credito in linea capitale e il prezzo che intende offrire, oltre le spese (art. 589, comma 2, c.p.c.).

Provvedimento di assegnazione - Se la vendita va deserta 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** (art. 590, comma 1, c.p.c.). Avvenuto il versamento, il giudice pronuncia il **decreto di trasferimento**.

Assegnazione a favore di terzo - Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare in cancelleria, nei **5 giorni dalla pronuncia** in udienza del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

Gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza sono esclusivamente a carico del creditore (art. 590-bis c.p.c.).

54.5.13. Vendita negativa

Se non vi sono o non vengono accolte domande di assegnazione (od anche in caso di inadempienza dell'aggiudicatario) e sempre che non ritenga di disporre la chiusura anticipata della procedura (art. 164-*bis* disp. att. c.p.c.), il giudice, può scegliere di disporre l'amministrazione giudiziaria o di emettere una nuova ordinanza di vendita.

Amministrazione giudiziaria - Attraverso tale misura il bene viene temporaneamente gestito, cercando di incrementarne il valore, allo scopo di consentire condizioni più idonee ad ottenerne la vendita o l'assegnazione.

L'amministrazione giudiziaria, che costituisce una fase incidentale del procedimento di espropriazione, è disposta per un termine non superiore a 3 anni. Viene affidato ad uno o più creditori, o ad un istituto autorizzato, oppure allo stesso debitore se vi è il consenso di tutti i creditori. All'amministratore giudiziario si applicano le norme sulla custodia (art. 592 c.p.c.).

L'amministratore è tenuto a rendere il conto (art. 593 c.p.c.) e il giudice può disporre che le rendite siano assegnate ai creditori secondo quanto stabilito per la distribuzione del ricavato (art. 594 c.p.c.). Durante l'amministrazione giudiziaria ognuno può presentare offerte d'acquisto e i creditori possono chiedere che il giudice proceda a un nuovo tentativo di vendita (si ritiene non necessariamente con incanto, nonostante la lettera della legge) o all'assegnazione dell'immobile (art. 595, comma 1, c.p.c.).

Allo scadere del termine dell'amministrazione (salvo possibile proroga che non può comunque eccedere il termine di tre anni) deve essere disposto un nuovo tentativo di vendita.

Nuova ordinanza di vendita - Se non viene ordinata l'amministrazione giudiziaria, il giudice dell'esecuzione può:

- disporre che si faccia luogo a vendita con incanto, alle medesime condizioni precedenti, sempre che ritenga che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene (art. 591, comma 1, c.p.c.);
- disporre nuove 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. Se vengono disposte nuove condizioni di vendita o fissato un nuovo prezzo base, viene assegnato un nuovo termine, non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto secondo le modalità della vendita senza incanto (art. 591, comma 2, c.p.c.). Se è infruttuoso anche il secondo tentativo di vendita, il giudice assegna il bene al creditore o ai creditori richiedenti, fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Se non vi sono domande di assegnazione potranno essere disposti successivi esperimenti di vendita.

54.5.14. Delega delle operazioni di vendita

Il giudice deve di regola delegare le operazioni di vendita a dei professionisti. L'unica eccezione è data dal caso in cui, sentiti i creditori, il giudice dell'esecuzione ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti (art. 591-*bis*, comma 2, c.p.c.).

Soggetti delegabili - Le operazioni di vendita possono essere delegate a un notaio avente preferibilmente sede nel circondario o a un avvocato ovvero a un commercialista, iscritti negli appositi elenchi di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c.

Ordinanza di delega - All'udienza di autorizzazione alla vendita, il giudice dispone la delega predeterminando le modalità della vendita, gli adempimenti pubblicitari da porre in essere, i compiti affidati al professionista, le disposizioni in materia di custodia, il termine della delega.

Operazioni di vendita - A norma dell'art. 591-*bis*, comma 3, c.p.c., il professionista delegato provvede (qualora ciò sia previsto nell'ordinanza di delega):

- a determinare il valore dell'immobile a norma dell'art. 568, comma 1, c.p.c.;
- agli adempimenti pubblicitari (artt. 570 e 576 c.p.c.);
- alla deliberazione sull'offerta e agli eventuali ulteriori adempimenti (artt. 572, 573 e 574 c.p.c.);
- alle operazioni dell'incanto e all'aggiudicazione dell'immobile (art. 581 c.p.c.);
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- sulle offerte dopo l'incanto (art. 584 c.p.c.) e sul versamento del prezzo nella ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c.;

- sulla **istanza di assegnazione** (artt. 590 e 591, comma 3, c.p.c.);
- alla **fissazione del nuovo incanto** e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;
- alla fissazione dell'ulteriore incanto in caso di inadempienza dell'aggiudicatario (art. 587 c.p.c.);
- ad **autorizzare l'assunzione dei debiti** da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
- 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'art. 586 c.p.c.;
- alla **formazione del progetto di distribuzione** ed alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione;
- 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.

Procedimento - Tutte le attività che dovrebbero 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 o in altro luogo specificato nell'ordinanza di delega** (art. 591-*bis*, comma 3, c.p.c.).

Il professionista delegato **redige verbale delle operazioni di vendita**. Il verbale deve indicare le circostanze di luogo e di tempo nelle quali si svolgono le operazioni, le generalità dei presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario (art. 591-*bis*, comma 4, c.p.c.).

Il verbale è **sottoscritto esclusivamente dal professionista** delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale dei mandatari che presentano le offerte all'incanto (art. 591-*bis*, comma 5, c.p.c.).

Se non vengono 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 professionista delegato dimostri che ciò sia dipeso da causa a lui non imputabile (art. 591-*bis*, comma 10, c.p.c.).

Esito positivo della vendita - Avvenuta l'aggiudicazione e il versamento del prezzo, il professionista delegato **predispone il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice dell'esecuzione il fascicolo**. Al decreto, quando previsto dalla legge, deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale (art. 591-*bis*, comma 7, c.p.c.).

Le **somme versate dall'aggiudicatario sono depositate presso una banca o su un conto postale** indicati dal giudice (art. 591-*bis*, comma 8, c.p.c.).

Il delegato, qualora sia stabilito nell'ordinanza di delega, **esegue le formalità di registrazione e comunicazione del decreto** e ordina la restituzione delle cauzioni ai non aggiudicatari (art. 591-*bis*, comma 3, nn. 11 e 13).

Se il prezzo non è stato versato nel termine, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli il fascicolo (art. 591-*bis*, comma 6, c.p.c.).

Vendita negativa - Se la vendita non riesce si applica l'art. 591 c.p.c. che prevede la disposizione dell'**amministrazione giudiziaria** o la **fissazione di un nuovo incanto** alle medesime condizioni, ricorrendone i presupposti, o ancora la disposizione di nuove condizioni di vendita.

Si ritiene opportuno che le operazioni da compiere siano espressamente prestabilite nell'ordinanza di delega.

Ricorso al giudice dell'esecuzione - Nell'ambito delle operazioni di vendita delegate **ci si può rivolgere al giudice dell'esecuzione** in due distinte ipotesi (art. 591-*ter* c.p.c.):

- su **istanza del professionista** stesso **quando insorgano difficoltà**, sia materiali che giuridiche, nel corso delle operazioni; il giudice provvede con decreto;
- su **ricorso delle parti e degli interessati quando intendano proporre reclamo** contro il decreto emesso dal giudice su istanza del professionista o per opporsi ad atti compiuti dal medesimo nel corso delle operazioni. Il ricorso non sospende le operazioni di vendita salvo che il giudice, concorrendo gravi motivi, disponga la sospensione.

Se proposto reclamo, il giudice convoca le parti e dopo averle sentite provvede con ordinanza.

Contro detta ordinanza è ammesso il reclamo ai sensi dell'art. 669-*terdecies* c.p.c.

Il reclamo può essere presentato da qualunque interessato (il debitore, il creditore procedente e quelli intervenuti, gli offerenti, l'aggiudicatario ecc.).

Il reclamo avverso il provvedimento del giudice dell'esecuzione recante istruzioni per il professionista delegato deve essere presentato prima che le istruzioni reputate erranee od inopportune siano eseguite. Successivamente a tale momento, per l'eventuale illegittimità derivata, gli interessati possono però proporre reclamo avverso gli atti successivi, ovvero opposizione agli atti esecutivi avverso il primo atto del giudice dell'esecuzione conclusivo della relativa fase (Cass. 18/04/2011, n. 8864).

54.6. DISTRIBUZIONE

Diversamente da quanto avviene per l'espropriazione mobiliare, nell'espropriazione immobiliare il giudice provvede d'ufficio alla formazione del riparto.

Se vi è un solo creditore, viene disposto il pagamento in suo favore per capitale, interessi e spese, sentito il debitore (art. 510, comma 1, c.p.c.).

Se vi sono più creditori, il giudice dell'esecuzione procede alla distribuzione giudiziale ➔51.5.3. (artt. 596 ss. c.p.c.).

Il **progetto di distribuzione** viene **depositato in cancelleria** e viene **fissata udienza per l'audizione delle parti**. Se le parti non compaiono o non si oppongono, il progetto viene approvato. Dell'approvazione (o dell'eventuale modifica del progetto concordata da tutte le parti) se ne dà atto nel processo verbale e viene ordinato il pagamento delle quote. Eventuali controversie distributive (➔51.5.6.) sono risolte dal giudice con ordinanza (artt. 597 e 598 c.p.c.).

In caso di delega delle operazioni di vendita è controverso se il professionista debba semplicemente provvedere alla formazione del progetto di distribuzione e trasmetterlo al giudice, o se possa anche approvarlo direttamente lui stesso.

L'estratto che stai consultando
fa parte del volume in vendita
su **ShopWKI**,
il negozio online di **Wolters Kluwer**

[Torna al libro](#)



CEDAM

IPSOA

UTET[®]
GIURIDICA

il fisco

 ALTALEX