



**CORSO DI FORMAZIONE GIURIDICA**

**“IL CUSTODE GIUDIZIARIO  
E IL DELEGATO  
ALLA VENDITA  
NELL'ESECUZIONE  
IMMOBILIARE”**

**3-10-11 maggio / 21 giugno 2019**

Ore 9,30 Registrazione partecipanti

**Sala Convegni Autorità Portuale**

Via C. Colombo 6 – Marina di Carrara - Carrara (MS)

**Saluti:**

***Dott. Paolo Puzone – Presidente Tribunale di Massa***

***Avv. Salvatore Gioè – Presidente Ordine Avvocati di Massa Carrara***

***Avv. Roberta Catapiani – Presidente A.D.e.C Massa Carrara***

***On. Cosimo M. Ferri – Deputato, già Sottosegretario alla Giustizia***

**Interverranno in qualità di relatori:**

***Elisa Pinna, Fabrizio Nicoletti, Giovanni Fanticini, Alberto Cardino, Sabrina Passafiume, Franco De Stefano, Matteo Tassi***

I controlli preliminari del professionista  
prima della fase di vendita  
La sospensione della procedura esecutiva  
L'estinzione ex art. 164 bis disp. att. c.p.c.

Fabrizio Nicoletti

Giudice del Tribunale di Livorno

# Il ruolo del professionista delegato

Art. 591 bis c.p.c

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 all'articolo 590 e 591, terzo comma;

# Il ruolo del professionista delegato

- 8) alla fissazione del nuovo incanto e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 591;
- 9) alla fissazione dell'ulteriore incanto 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;
- 12) alla formazione del progetto di distribuzione ed alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvede ai sensi dell'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.

# La natura giuridica del delegato

- Non può adottare provvedimenti a contenuto giurisdizionale;
- Gli atti del professionista non possono costituire oggetto di opposizione agli atti esecutivi;
- Il controllo sugli atti del delegato compete al Giudice;
- Si tratta quindi di un ausiliario del giudice ex art. 62 c.p.c.;
- svolge una funzione pubblica, finalizzata all'esatta realizzazione della vendita forzata ed alla certezza dei conseguenti trasferimenti;
- L'inadempimenti ai doveri nascenti dalla funzione comporta il sorgere di una responsabilità extracontrattuale (non si applica la disposizione penale dell'art. 64 c. 2 c.p.c., ma in generale trovano applicazione le disposizioni sui reati commessi da pubblici ufficiali);

# I controlli finalizzati alla corretta prosecuzione della procedura

Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida (delibera C.S.M. 11 ottobre 2017)

*Costituisce presupposto di efficienza e celerità della procedura esecutiva immobiliare un preliminare controllo completo ed approfondito sull'esistenza della documentazione necessaria da depositare ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., sul rispetto dei termini di cui agli artt. 497 e 557 cpc.*

*Tale controllo potrà essere demandato, negli ufficio in cui ciò è possibile, all'Ufficio del processo; negli altri casi o al perito e/o al custode. Potrà quindi essere richiesta la compilazione di un file mirato a consentire una rapida ostensione dei dati reperiti nel fascicolo e un sollecito e non dispersivo riscontro, da parte del singolo magistrato, della consistenza e della completezza della documentazione posta al vaglio dell'ufficio.*

# Verifica della documentazione

- Il creditore deve depositare pena l'inefficacia del pignoramento:
  - entro 15 giorni dalla data di restituzione della notifica del pignoramento (art. 557 c.p.c.):
    - Nota di iscrizione a ruolo;
    - Copia conforme del titolo esecutivo;
    - Copia dell'atto di pignoramento;
    - Copia della nota di trascrizione;
  - Entro 90 giorni dalla notifica del pignoramento: istanza di assegnazione o di vendita (art. 497 c.p.c.); il termine è sospeso per la presentazione dell'opposizione ex art. 617 c.p.c. (art. 628);
  - Entro 60 giorni (prorogabili una volta) dall'istanza di vendita:
    - Estratto del catasto (visura attuale e storica);
    - Certificati delle iscrizioni e trascrizioni eseguite nel ventennio sull'immobile pignorato;
    - In alternativa, certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

# Verifica degli avvisi

- Occorre verificare che siano stati effettuati:
  - La notifica entro cinque giorni dal pignoramento dell'avviso contenente l'indicazione del creditore pignorante, del credito per cui si procede, del titolo e delle cose pignorate a tutti i creditori che hanno un titolo di prelazione risultante dai pubblici registri (art. 498 c.p.c.);
  - La notifica del pignoramento ai comproprietari, con divieto di lasciar separare dal debitore la sua parte delle cose comuni (art. 599 c. 2 c.p.c.);
  - l'avviso a colui che abbia eseguito sull'immobile pignorato un sequestro conservativo (art. 158 disp. att. c.p.c.).
- E' opportuno controllare nelle visure la presenza di iscrizioni per verificare se vi siano pignoramenti successivi che devono essere riuniti.



TRIBUNALE DI				
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'				
Creditore Procedente	prova			
Debitore	prova			
Titolo				
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	-	
<b>Pignoramento</b>	R.G.		R.P.	
Annotaz./trascriz.			di data	
Atti opponibili?	si	Quali?		
	Data di notifica (497 c.p.c.)			
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)			
<b>Iscrizione a ruolo</b>	Data deposito nota iscriz.		04/09/2017	
Scadenza in festivo?	si	titolo esecutivo	1	si
<b>Documentazione depositata</b>	precetto		1	si
	atto di pignoramento		1	si
<b>INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.</b>	nota di trascrizione		1	si
	attestazione conformità della documentazione			
	5 da parte del legale		si	
<b>Istanza di vendita</b>	Data deposito istanza v.		04/05/2017	
Scadenza in festivo?	no	(497;567 c.p.c.)		
<b>INEFFICACIA EX ART. 497 C.P.C.</b>				

<b>Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.</b>	Data dep. documentazione	03/07/2017
Scadenza in festivo? <input type="text" value="no"/>	Ottenuta proroga del termine?	no
	Numero immobili pignorati	2
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)		no
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i		
N. estratto/i catastale/i depositato/i		2
<b>Individuazione beni pignorati</b>		
<b>DOCUMENTI MANCANTI</b>		
	<b>Nome</b>	<b>(si/no)</b>
Notifica ex art. 498 c.p.c.		no
		no
		no
	<b>Nome</b>	<b>(si/no)</b>
Notifica ex. art.599 c.p.c.		no
		no
		no
Annotazione altri pignoramenti	<b>Nome</b>	

# I controlli per garantire la stabilità della vendita

Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida (delibera C.S.M. 11 ottobre 2017)

il delegato provvederà preliminarmente:

- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne il giudice;

# I controlli per garantire la stabilità della vendita

- a redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012 n. 179, convertito dalla l. 17 dicembre 2012 n. 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.
- ad acquisire 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.;
- a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto;
- a redigere, entro sessanta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, l'avviso di vendita ....

# Verifica della corrispondenza del diritto del debitore

Verifica della corrispondenza del diritto pignorato con il titolo di proprietà risultante dalla documentazione agli atti (nota di trascrizione, relazione notarile o documentazione ipocatastale):

- Pignorata proprietà intera, ma proprietario di diritto reale minore o di una quota del diritto: nullità del pignoramento, non potendosi frazionare il diritto;
- Pignorato diritto reale minore o quota inferiore, ma titolare dell'intera proprietà: si procede per il minor titolo purché non si dia luogo alla costituzione di nuovi diritti sul bene oggetto del pignoramento (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 6833 del 03/04/2015);
- Pignorate alcune stanze di un unico appartamento: pignoramento nullo (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 4612 del 04/09/1985);
- Proprietà superficiaria;
- Pignorata una quota diversa da quella di proprietà del debitore;
- Omesso pignoramento di una pertinenza.

# Verifica della corrispondenza del diritto del debitore

- Difformità dei dati catastali tra atto di pignoramento (e nota di trascrizione) e titoli di provenienza: l'esecuzione è improcedibile (tranne che sia frutto di una variazione o sia non sostanziale);
- Difformità tra pignoramento e nota di trascrizione: art. 2665 c.c. la trascrizione è invalida se la discordanza induca incertezza sulle persone, sul bene o sul rapporto giuridico a cui si riferisce l'atto;
- vizio del pignoramento: necessario rinnovare il pignoramento;
- Pignoramento parziale: nuovo pignoramento da riunire (anche per pertinenze con autonomo identificativo)
- Vizio della nota di trascrizione: occorre eseguire una nuova trascrizione con efficacia ex nunc.

# Verifica della continuità delle trascrizioni

- art. 2650 cc. «Nei casi in cui, per le disposizioni precedenti, un atto di acquisto è soggetto a trascrizione, le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente non producono effetto, se non è stato trascritto l'atto anteriore di acquisto»;
- Occorre verificare che ogni atto di provenienza sia legato ad uno precedente, per diritto trasmesso e soggetti coinvolti;
- Occorre procedere alla trascrizione delle accettazioni di eredità, anche per eventuali accettazioni tacite.

# Verifica dell'esistenza di diritti minori sul bene

- Il delegato dovrà verificare se sul bene insistano diritti minori quali:
  - Contratti di locazione opponibili (in tale caso verificare che sia stata data disdetta dal custode);
  - Diritti d'abitazione aventi data certa anteriore al pignoramento, quale l'assegnazione della casa familiare;
  - Contratti di affitto di azienda che comprendano il bene pignorato;
- E' necessario anche prestare attenzione alla trascrizione di domande giudiziali per usucapione, rivendica, rispetto delle distanze legali, revocatorie, se antecedenti alla data del pignoramento e dell'iscrizione dell'ipoteca.



# Rapporto riepilogativo iniziale

art. 16 *bis*, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012 n. 179, convertito dalla l. 17 dicembre 2012 n. 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119 (Obbligatorietà del deposito telematico degli atti processuali)

"Il professionista delegato a norma dell'art. 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"

# Certificato di matrimonio

- Comunione legale e pignoramento: se pignorata solo la quota, nullità del pignoramento perché la comunione legale non prevede quote; se pignorato l'intero, nessun problema; se pignorate due quote del 50%, ipotesi discussa.
- Fondo patrimoniale e opponibilità alla procedura: art. 162 comma 4 cod. civ. condiziona l'opponibilità ai terzi del fondo patrimoniale all'annotazione a margine dell'atto di matrimonio, se precedente al pignoramento o all'iscrizione dell'ipoteca il bene può essere venduto solo se il credito è sorto per soddisfare bisogni estranei alla famiglia.

# Unioni civili

È opportuno acquisire il certificato di stato civile dell'esecutato, dal quale possono emergere eventuali unioni civili;

Art. 13 L. 20.5.2016 n. 76:

Il regime patrimoniale dell'unione civile tra persone dello stesso sesso, in mancanza di diversa convenzione patrimoniale, è costituito dalla comunione dei beni. In materia di forma, modifica, simulazione e capacità per la stipula delle convenzioni patrimoniali si applicano gli articoli 162, 163, 164 e 166 del codice civile. Le parti non possono derogare né ai diritti né ai doveri previsti dalla legge per effetto dell'unione civile. Si applicano le disposizioni di cui alle sezioni II, III, IV, V e VI del capo VI del titolo VI del libro primo del codice civile.

# La conformità del bene

173 quater disp. att. c.p.c. Avviso delle operazioni di vendita da parte del professionista delegato

L'avviso di cui al terzo 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, 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.

# La conformità del bene

## **D.P.R: 380/2001 art. 30 ...**

2. 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.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi. ....

# La conformità del bene

**D.P.R: 380/2001 art. 46.** *Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 8).* — 1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

....

5. 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 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

# Difformità edilizia

- La presenza di abusi non impedisce la vendita;
- L'aggiudicatario potrà chiedere il condono, ove concedibile;
- Necessario evidenziare nella perizia se l'immobile è sanabile ed indicare gli oneri (numero 7 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.);
- Se l'immobile non è sanabile il valore deve essere indicato per l'uso sino alla demolizione;
- Non si applica l'art. 1 bis D.L. 78/2010 sulla nullità degli atti in caso di difformità tra planimetrie catastali e stato dei luoghi, in quanto la norma fa riferimento a «atti pubblici» e «scritture private» aventi ad oggetto il trasferimento del bene;

# Vizi del bene

- L'esclusione dalla garanzia per vizi di cui all'art. 2922 c.c. non opera per l'aliud pro alio, dubbi ci sono sulla mancanza delle qualità essenziali;
- Possibile l'esercizio della garanzia ex art. 1489 c.c. se l'immobile sia gravato da diritti personali o reali presenti vizi non indicati nella perizia;
- Art. 2921 c.c. l'acquirente può ripetere il prezzo, o parte di esso, in caso di evizione, salvo che non sia indicato il rischio nell'avviso e detratto il valore dal prezzo;
- Prelazione sui beni culturali trascritta, obbligo di denuncia da parte dell'aggiudicatario entro 30 gg. Dal decreto di trasferimento



# Determinare il valore dell'immobile

- Il valore è determinato in base al valore di mercato, tenuto conto del contenuto della perizia, e all'occupazione o meno del bene;
- È opportuno verificare che lo stimatore abbia determinato gli abbattimenti per lo stato di occupazione, gli eventuali oneri e la mancanza di garanzia;
- è sempre opportuno verificare l'effettiva occupazione da parte di terzi, sia nel caso di occupazione con titolo opponibile, sia nel caso di occupazione senza titolo, al fine di verificare la necessità o meno di un abbattimento;
- È necessario verificare che nella perizia si dia conto degli aspetti relativi alla conformità urbanistica ed alla presenza degli abusi, con indicazione dei costi di ripristino;
- Il delegato provvederà ad effettuare gli abbattimenti del prezzo secondo quanto indicato nell'ordinanza di delega per le vendite successive alla prima, e comunque tenere conto di eventuali modifiche delle condizioni di fatto che possano comportare una riduzione o un aumento del prezzo.

# Aggiornamento visure

È opportuno prima della vendita, specie se la stima è stata effettuata molto prima, effettuare nuove visure ipotecarie, al fine di verificare se siano intervenuti provvedimenti di sequestro penale finalizzato alla confisca obbligatoria o provvedimenti di accertamento dell'intervenuta usucapione, che impediscono la prosecuzione della procedura esecutiva, o prima dell'emissione del decreto di trasferimento, al fine di verificare che non siano intervenute nuove iscrizioni da cancellare.

E' altresì opportuno aggiornare il certificato di destinazione urbanistica, che ha valenza annuale

# La sospensione della procedura esecutiva

Art. 623 c.p.c.

Salvo che la sospensione sia disposta dalla legge o dal giudice davanti al quale è impugnato il titolo esecutivo, l'esecuzione forzata non può essere sospesa che con provvedimento del giudice dell'esecuzione

# La sospensione necessaria

- *Quanto è disposta dalla legge: art. 52 in caso di ricusazione del giudice; art. 48 in caso di regolamento di competenza, 601 c.p.c. in ambito di pignoramento della quota indivisa.*
- *A seguito della sospensione del giudice della cognizione, venendo meno il titolo esecutivo, salvo che siano intervenuti creditori muniti di titolo;*
- *Concordato preventivo (art. 168 L.F.);*
- *Procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento*

# La sospensione facoltativa

- 624 c.p.c. «se è proposta opposizione all'esecuzione a norma degli articoli 615 e 619, il giudice dell'esecuzione, concorrendo gravi motivi, sospende, su istanza di parte, il processo con cauzione o senza»
- 618 cpc Il giudice dell'esecuzione fissa con decreto l'udienza di comparizione delle parti davanti a sé e il termine perentorio per la notificazione del ricorso e del decreto, e dà, nei casi urgenti, i provvedimenti opportuni. All'udienza dà con ordinanza i provvedimenti che ritiene indilazionabili ovvero sospende la procedura ...

## 624 bis c.p.c.

Il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto. Sull'istanza, il giudice provvede nei dieci giorni successivi al deposito e, se l'accoglie, dispone, nei casi di cui al secondo comma dell'articolo 490, che, nei cinque giorni successivi al deposito del provvedimento di sospensione, lo stesso sia comunicato al custode e pubblicato sul sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima. La sospensione è disposta per una sola volta. L'ordinanza è revocabile in qualsiasi momento, anche su richiesta di un solo creditore e sentito comunque il debitore.

# Effetti della sospensione

- Art. 626 c.p.c. «Quando il processo è sospeso, nessun atto esecutivo può essere compiuto, salvo diversa disposizione del giudice dell'esecuzione;
- Possibili:
  - Attività che non comportano la progressione del processo, ma si traducono nell'amministrazione o conservazione del compendio pignorato;
  - Disporre la liberazione dell'immobile;
  - Sostituzione del custode;
  - Ridurre o convertire il pignoramento;

## Art. 624 c. 3 c.p.c.

Nei casi di sospensione del processo disposta ai sensi del primo comma, se l'ordinanza non viene reclamata o viene confermata in sede di reclamo, e il giudizio di merito non è stato introdotto nel termine perentorio assegnato ai sensi dell'articolo 616, il giudice dell'esecuzione dichiara, anche d'ufficio, con ordinanza, l'estinzione del processo e ordina la cancellazione della trascrizione del pignoramento, provvedendo anche sulle spese. L'ordinanza è reclamabile ai sensi dell'articolo 630, terzo comma.

La disposizione di cui al terzo comma si applica, in quanto compatibile, anche al caso di sospensione del processo disposta ai sensi dell'articolo 618.



# Art. 627 cpc Riassunzione

Il processo esecutivo deve essere riassunto con ricorso nel termine perentorio fissato dal giudice dell'esecuzione e, in ogni caso, non più tardi di sei mesi dal passaggio in giudicato della sentenza di primo grado o dalla comunicazione della sentenza di appello che rigetta l'opposizione

# La chiusura anticipata dell'esecuzione

**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.

# Possibili interpretazioni

- Necessità di contemperare l'interesse del creditore con la ragionevole durata del processo, per evitare che rimangano pendenti procedure con scarse probabilità di definizione;
- Necessità di contemperare l'esigenza del creditore alla vendita del bene con l'interesse del debitore a non vedere eccessivamente svalutato il valore dei suoi beni.

# Art. 591 c.p.c.

## **Provvedimento di amministrazione giudiziaria o di incanto**

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 perchè 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.

2. 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.

3. 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.

# Art. 118 Legge Fallimentare

1. Salvo quanto disposto nella sezione seguente per il caso di concordato, la procedura di fallimento si chiude:

1) se nel termine stabilito nella sentenza dichiarativa di fallimento non sono state proposte domande di ammissione al passivo;

2) quando, anche prima che sia compiuta la ripartizione finale dell'attivo, le ripartizioni ai creditori raggiungono l'intero ammontare dei crediti ammessi, o questi sono in altro modo estinti e sono pagati tutti i debiti e le spese da soddisfare in prededuzione;

3) quando è compiuta la ripartizione finale dell'attivo;

4) quando nel corso della procedura si accerta che la sua prosecuzione non consente di soddisfare, neppure in parte, i creditori concorsuali, né i crediti prededucibili e le spese di procedura. Tale circostanza può essere accertata con la relazione o con i successivi rapporti riepilogativi di cui all'art. 33.

## Art. 532c.p.c.

Il giudice fissa altresì il numero complessivo, non superiore a tre, degli esperimenti di vendita, i criteri per determinare i relativi ribassi, le modalità di deposito della somma ricavata dalla vendita e il termine finale non superiore a sei mesi, alla cui scadenza il soggetto incaricato della vendita deve restituire gli atti in cancelleria. Quando gli atti sono restituiti a norma del periodo precedente, il giudice, se non vi sono istanze a norma dell'articolo 540-bis, dispone la chiusura anticipata del processo esecutivo, anche quando non sussistono i presupposti di cui all'articolo 164-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice

# La relazione illustrativa

«Il giudice dell'esecuzione sarà chiamato a compiere una specifica valutazione a riguardo evitando che vadano avanti (con probabili pregiudizi erariali anche a seguito di azioni risarcitorie per danno da irragionevole durata del processo) procedimenti di esecuzione forzata pregiudizievoli per il debitore ma manifestamente non idonei a produrre il soddisfacimento degli interessi dei creditori in quanto generatori di costi processuali più elevati del concreto valore di realizzo degli asset patrimoniali pignorati. L'ordinanza di chiusura anticipata per infruttuosità sarà impugnabile nelle forme dell'opposizione agli atti esecutivi».

# Criteri

- Valore di stima inferiore ai costi presumibili della procedura;
- Valore raggiunto a seguito dei ribassi insoddisfacente a garantire, anche minimamente i creditori, alla luce dei costi della procedura;
- Beni di oggettiva impossibile vendita;
- Il numero di tentativi di vendita può essere un indizio di probabile insuccesso della procedura;
- È certamente escluso quando vi sia stata una aggiudicazione, anche a prezzo molto basso, o un'istanza di assegnazione da parte di un creditore



GRAZIE