

AVVISO DI VENDITA

STRUMENTO CON CUI I TERZI POSSONO VENIRE A
CONOSCENZA DELLA VENDITA E PARTECIPARVI

Convegno A.D.E.C. MASSA CARRARA
Marina di Carrara, 03/05/2019
A cura di Elisa Pinna

PROCESSO DI ESECUZIONE FORZATA

- Il processo esecutivo si presenta strutturato non già come una sequenza continua di atti preordinati ad un unico provvedimento finale, ma come una **successione di subprocedimenti**, cioè una serie autonoma di atti ordinati a distinti provvedimenti successivi, sicché nell'ambito del processo esecutivo, allorché segua il suo andamento fisiologico, si possono distinguere 4 diverse fasi:
 - 1. autorizzazione alla vendita che si conclude con la relativa ordinanza;
 - 2. la pubblicazione dell'avviso di vendita che si conclude con l'aggiudicazione;
 - 3. trasferimento del bene;
 - 4. distribuzione del ricavato.

*L'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. E LA
DELEGA DELLE OPERAZIONI DI
VENDITA*

LEX SPECIALIS

NATURA GIURIDICA DELLA DELEGA

- Strumento programmatico che descrive i compiti del delegato e delinea le scelte operative preventivamente compiute dal giudice.
- Forma con cui di regola deve svolgersi il procedimento di vendita.
- *«Il giudice non dispone la delega ove, sentiti i creditori, ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti» (art. 591-bis comma 2 c.p.c.):*
 - Se tale modalità abbrevia i tempi di durata della liquidazione del bene
 - Se il valore del compendio subastato è molto modesto

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

- Delegato deve essere inquadrato tra gli ausiliari del giudice
- La Corte ha avuto occasione di chiarire che il notaio delegato alle operazioni di vendita immobiliare (e così anche gli altri professionisti menzionati nell'art. 591 bis c.p.c. e, nel caso di vendita mobiliare, dall'art. 534 bis c.p.c.) rientra fra gli ausiliari del giudice, come del resto è espressamente stabilito dalla disposizione generale dell'art. 68 c.p.c., in quanto **chiamato a contribuire con la propria attività al compimento degli atti propri dell'ufficio giudiziario delegante** (su tale qualificazione del notaio con riguardo alla delega alle operazioni divisionali, v. Cass. n. 12949/99). **Cass. civ. Sez. II, Sent., (ud. 23/10/2012) 01-02-2013, n. 2474**

EVOLUZIONE NORMATIVA

- L. 03 AGOSTO 1998 N. 302 ha introdotto nel codice di rito gli artt. 534-bis, 534-ter, 591-bis e 591-ter c.p.c.: possibilità di delegare ai notai le operazioni di vendita (ma solo quelle con incanto) di beni immobili e mobili registrati.
- DL. 14 MARZO 2005 CONV. L. 14 MAGGIO 2005 N. 80:
Ha trasformato il processo di vendita superando l'alternativa tra vendita senza incanto e vendita con incanto, contemplando queste due modalità come fasi distinte, l'una necessaria e l'altra eventuale di un unico procedimento liquidatorio;
Ha ampliato la categoria dei professionisti delegabili: possibilità di delegare indifferentemente notai, avvocati e commercialisti, iscritti negli elenchi ex art. 179-ter disp. att. c.p.c., conferendo l'incarico di gestire l'intero procedimento della vendita.

EVOLUZIONE NORMATIVA

- DL 27 GIUGNO 2015 N. 83 CONV. L. 6 AGOSTO 2015 N. 132 ha prescritto obbligatorietà della delega ai professionisti delle operazioni di vendita; salvo che sentiti i creditori si ravvisi l'esigenza di procedere direttamente a tutela degli interessi delle parti.
- Quindi, evoluzione normativa verso un sistema efficiente e competitivo.

ORDINANZA CHE DISPONE LA VENDITA

- **Trasparenza, coerenza ed immutabilità**
- **LEX SPECIALIS** che regge, rispetto al contenuto minimo previsto dalla legge, la singola vendita della singola procedura esecutiva.

ORDINANZA CHE DISPONE LA VENDITA

- Il **subprocedimento di vendita è scandito da condizioni di forma, sostanza e tempo** che devono non solo essere **conoscibili e chiare** fin dall'avvio di quello, ma soprattutto rimanere tali e **restare ferme per tutto lo sviluppo successivo** e fino all'emanazione del decreto di trasferimento, che quel subprocedimento conclude;
- e, a tutto concedere, la modifica potrà anche aver luogo (come ricorda Cass. Sez. Un., 12 gennaio 2010, n. 262, che quelle esigenze pone a fondamento perfino della qualificazione di perentorietà "da sistema" di un termine, quale quello per il versamento della cauzione), ma pur sempre prima che la vendita abbia inizio: onde evitare il mutamento o la violazione delle regole a gioco ormai iniziato ed avviato.

ORDINANZA CHE DISPONE LA VENDITA

- Il **particolare rigore** che deve caratterizzare ogni suo sviluppo discende dall'immediata e diretta funzionalizzazione del subprocedimento di vendita alla trasparente correttezza **dell'individuazione del miglior offerente possibile** in base a condizioni non mutate e non violate per nessun potenziale partecipante dopo l'inizio della gara: funzionalizzazione a sua volta orientata a **conseguire il più pieno soddisfacimento delle ragioni del creditore con il minor sacrificio possibile di quelle del debitore**.
- Significativamente, tale ultimo è lo scopo del processo esecutivo ormai codificato dall'art. 164 bis c.p.c., introdotto dal D.L. 12 settembre 2014, n. 132, art. 19, comma 2, lett. b), conv. con mod. in L. 10 novembre 2014, n. 162.

ORDINANZA CHE DISPONE LA VENDITA

- Può allora essere disattesa?
- No.
- L'ordinanza del giudice dell'esecuzione che fissa le modalità della vendita **va rispettata alla lettera**, visto che quegli, in relazione evidentemente alle peculiarità del caso concreto, ha ritenuto tutte **quelle modalità**, comprese quelle relative alla pubblicità, **come indispensabili** all'espletamento della vendita coattiva stessa nelle migliori condizioni possibili in relazione al contesto in cui essa avrebbe dovuto avere luogo (**Cass. 24570/2018**).

ORDINANZA CHE DISPONE LA VENDITA

- L'unica reazione avverso l'ordinanza del giudice dell'esecuzione, alla pari di ogni altro provvedimento, non è quella di disattenderla sic et simpliciter per emendarla arbitrariamente di elementi o previsioni ritenuti superflui o sbagliati, ma quella di **impugnarla o renderla oggetto di revoca o modifica** e prima di porla in esecuzione.

VIOLAZIONE ISTRUZIONI CONTENUTE NELL'ORDINANZA

- Le condizioni del subprocedimento di vendita, come fissate dal giudice dell'esecuzione **anche in relazione ad eventuali particolari modalità di pubblicità**, pure ulteriori o diverse rispetto a quelle minime stabilite dall'art. 490 c.p.c., devono essere **scrupolosamente rispettate, a garanzia del mantenimento** - per tutto lo sviluppo della vendita forzata - **dell'uguaglianza e della parità di condizioni iniziali tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, nonché dell'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra** e, di conseguenza, sulla **trasparenza** assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte e sulla **complessiva legalità della procedura** (Cass. Sez. 6 - 3, Sentenza n. 9255 del 2015; Cass. 24570/2018).

VIOLAZIONE ISTRUZIONI CONTENUTE NELL'ORDINANZA

- Pertanto, al loro rispetto hanno interesse tutti i soggetti del processo esecutivo, compreso il debitore; ed esse vanno applicate - a meno di revoca o modifica o di impugnazione fruttuosamente esperita prima dell'espletamento della vendita - rigorosamente, **determinando una qualsiasi inottemperanza l'illegittimità dell'aggiudicazione che ugualmente ne segua, per vizi dello stesso subprocedimento di vendita** (Cass. Sez. 6 - 3, Sentenza n. 9255 del 2015; Cass. 24570/2018).
- Accolta opposizione ex art. 617 c.p.c. avverso gli atti relativi all'aggiudicazione in esito ad una vendita svoltasi senza il rispetto di quelle istruzioni

VIOLAZIONE ISTRUZIONI CONTENUTE NELL'ORDINANZA

- **Ogni scostamento** dalle specifiche istruzioni sancite nel caso concreto deve dirsi, **senza possibilità di prova del contrario**, come **idoneo in astratto ed ex ante** ad influire sull'esito successivo della gara, come perturbazione del percorso di raggiungimento delle relative notizie alla platea indifferenziata di potenziali interessati all'acquisto.

CONTENUTO

- Il contenuto delle attività delegabili è specificamente enunciato dall'art. 591-bis comma 2 c.p.c.
- In particolare, il Professionista delegato ricevuta la comunicazione da parte della Cancelleria del Giudice, dell'ordinanza di delega, esaminati gli atti, provvede alla determinazione del valore dell'immobile (se incluso nella delega) e poi alla redazione dell'avviso di vendita.

AVVISO DI VENDITA

STRUMENTO CON CUI I TERZI POSSONO VENIRE A
CONOSCENZA DELLA VENDITA E PARTECIPARVI

AVVISO DI VENDITA

- L'avviso di vendita è l'atto iniziale della sequenza subprocedimentale della vendita o liquidazione del bene staggito (Cass. SU 1995 n. 11168)

NATURA GIURIDICA

- Invito ad offrire.
- La funzione dell'avviso di vendita è quella di notiziare qualsivoglia interessato della vendita del bene subastato fornendo informazioni sul bene e sulle modalità di partecipazione alla gara.
- Non può assimilarsi all'offerta al pubblico ex art 1336 c.c. perché l'offerta vale come proposta contrattuale e se accettata dal terzo determina la conclusione del contratto,
- Non può assimilarsi nemmeno alla promessa al pubblico art 1989 c.c. che è vincolante non appena sia pubblicata .

NOTIFICA AVVISO DI VENDITA

- *Cosa succede quando viene omessa la notificazione dell'avviso di vendita al debitore esecutato?*

NOTIFICA AVVISO DI VENDITA

- Non esiste norma giuridica che preveda l'obbligo di notifica dell'avviso di vendita.
- La Suprema Corte ha affermato che, pur in assenza di un vero e proprio obbligo giuridico di notificazione dell'ordinanza di vendita, **sono nulle la vendita immobiliare e la successiva aggiudicazione in caso di omessa notifica al debitore dell'ordinanza di fissazione della vendita**, posto che detta omissione impedisce all'esecutato di richiedere la conversione del pignoramento e viola il **diritto al contraddittorio, desumibile anche dall'art. 111 Cost., che va salvaguardato nel processo esecutivo ogni qualvolta detto diritto sia funzionale all'esercizio di facoltà sostanziali o processuali da parte dell'esecutato.** (Cassazione civile, sez. III, 05/03/2009, n. 5341)

NOTIFICA AVVISO DI VENDITA

- Tale orientamento giustifica tale adempimento sulla base del principio del contraddittorio funzionale all'esercizio del diritto di difesa del debitore e al fine di consentire al debitore di richiedere la conversione del pignoramento ex art 495 c.p.c. considerato che all'epoca la stessa poteva essere richiesta in qualsiasi momento anteriore alla vendita.
- Ma ora il termine ultimo per la conversione ex art 495 c.p.c. è l'udienza ex art. 569 c.p.c..
- Quindi, anche volendo affermare che va sia una norma implicita nell'ordinamento che preveda l'obbligo di notifica dell'avviso di vendita in ogni caso sarebbe **onere del debitore opponente che impugni l'aggiudicazione con l'opposizione agli atti esecutivi ex art 617 c.p.c. dimostrare la lesione della sua posizione giuridica sostanziale che giustifichi la caducazione dell'atto.**

CASS. SENTENZA N. 5341 DEL 2009

- Esecutato aveva domandato al G.E. di sospendere l'esecuzione intrapresa nei suoi confronti (e/o l'efficacia del decreto di trasferimento di un immobile di sua proprietà, se già emesso) sulla premessa:
 - - di avere **appreso, casualmente**, che, un suo immobile era stato venduto all'asta e aggiudicato;
 - - che egli non aveva mai ricevuto la notifica dell'ordinanza di fissazione della vendita immobiliare, resa fuori udienza e depositata;
 - -che l'omissione di tale comunicazione gli aveva impedito di richiedere la conversione del pignoramento, essendo ormai inutilmente decorso il relativo termine.

CASS. SENTENZA N. 5341 DEL 2009

- G.E. revoca l'aggiudicazione, poiché dalla documentazione prodotta, emergeva che **l'ordinanza di vendita con delega non era mai stata notificata al debitore.**
- Aggiudicatario impugnava con opposizione ex art. 617 c.p.c. provvedimento del giudice, sulla premessa secondo cui il G.E. non avrebbe potuto comunque revocare l'aggiudicazione, dovendosi al più limitare a sospendere l'esecuzione.

CASS. SENTENZA N. 5341 DEL 2009

- Il Tribunale: pur in presenza di una maggioranza quanto condivisibile giurisprudenza di legittimità predicativa dell'insussistenza di un obbligo giuridico di notificare al debitore esecutato l'ordinanza di vendita emessa nel corso del procedimento in cui comunque risulti regolarmente compiuto l'avviso ex art. 569 c.p.c., la **nuova formulazione dell'art. 111 Cost., e la sua "rilettura", in tema di garanzia del contraddittorio**, sì come compiuta tanto da parte del Giudice delle leggi (Corte cost. 497/02), quanto dalla stessa corte di legittimità (Cass. 12122/03) - imponeva oggi di ritenere che, **anche in seno al processo di esecuzione, tale primaria esigenza processuale andasse soddisfatta ogni qualvolta oggetto di discussione o decisione fossero diritti sostanziali o comunque posizioni giuridicamente protette**, onde realizzarsi appieno il diritto di difesa di cui all'art. 24 Cost.;
- che la lesione concretamente prospettata dal debitore, e cioè la perdita della facoltà di depositare istanza di conversione del pignoramento, integrava un **vero e proprio vulnus di un suo diritto soggettivo**, generatosi in conseguenza della violazione del generale principio di cui all'art. 112 c.p.c.;

CASS. SENTENZA N. 5341 DEL 2009

- La Corte: in tema di espropriazione forzata, **pur in assenza di un vero e proprio obbligo giuridico di notificazione dell'ordinanza di vendita, sono nulle la vendita immobiliare e la successiva aggiudicazione in caso di omessa notifica al debitore dell'ordinanza di fissazione della vendita**, posto che detta omissione impedisce all'esecutato di richiedere la conversione del pignoramento e viola il diritto al contraddittorio, desumibile anche dall'art. 111 Cost., che va salvaguardato nel processo esecutivo ogniqualvolta detto diritto sia funzionale - come anticipato - all'esercizio di facoltà sostanziali o processuali da parte dell'esecutato (nello stesso senso: Cass. n. 24532 del 20/11/2009).
- Rigetta il ricorso, avendo la sentenza correttamente applicando proprio i principi affermati dalla **Corte con la sentenza 12122/03**

NOTIFICA AVVISO DI VENDITA

- Ancora, recentemente la Suprema Corte ha affermato che, pur in assenza di un vero e proprio obbligo giuridico di notificazione dell'ordinanza di vendita, sono nulle la vendita immobiliare e la successiva aggiudicazione in caso di omessa notifica al debitore dell'ordinanza di fissazione della vendita, posto che detta omissione impedisce all'esecutato di richiedere la conversione del pignoramento e viola il diritto al contraddittorio, desumibile anche dall'art. 111 cost., che va salvaguardato nel processo esecutivo ogniqualvolta detto diritto sia funzionale all'esercizio di facoltà sostanziali o processuali da parte dell'esecutato (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 26930 del 19/12/2014).
- Tale arresto va circoscritto alla **vendita esattoriale** ove è espressamente previsto che il pignoramento si attua con la notifica dell'avviso di vendita che è previamente trascritto e poi notificato al debitore esecutato ex art 78 DPR 602/73.

CASS. SENTENZA N. 26930 DEL 2014

- Esecutato impugna con opposizione agli atti esecutivi decreto di trasferimento.
- Lamentava di essere venuto a conoscenza dell'espropriazione a suo carico solo a seguito della notifica del decreto di trasferimento dell'immobile venduto, deducendo - per quanto qui rileva - la nullità dell'avviso di vendita immobiliare stante il mancato perfezionamento della procedura di sua notificazione ex art. 140 c.p.c., (mancata affissione dell'avviso di deposito dell'atto da notificare presso la sua abitazione; mancanza della cartolina di ritorno della lettera raccomandata contenente l'avviso di deposito dell'atto presso la casa comunale), con conseguente nullità di tutti gli atti successivi e, in particolar modo: della vendita, del verbale di aggiudicazione e del decreto di trasferimento.

CASS. SENTENZA N. 26930 DEL 2014

- Pacifica la nullità della notificazione dell'avviso di vendita per mancanza dei requisiti formali indispensabili al raggiungimento dello scopo (artt. 140 - 156 2[^] co. cpc), **l'estensione della nullità a tutti gli atti consequenziali deriva ex lege dall'art. 159 c.p.c..**
- La Corte: la **nullità va affermata a presidio dell'integrità del contraddittorio**; previsto pure con riguardo al processo esecutivo, là dove il coinvolgimento del debitore (come di qualsiasi altra parte) sia preordinato dalla legge all'esercizio protetto di diritti sostanziali.

CASS. SENTENZA N. 26930 DEL 2014

- Il debitore esecutato ha qui avuto notizia della vendita soltanto con la notificazione del decreto di trasferimento, sicché la mancata notificazione dell'avviso di vendita gli ha impedito di evitare l'espropriazione, chiedendo la conversione del pignoramento ovvero estinguendo il debito e le spese dell'esecuzione (tra le domande qui proposte dall'esecutato vi era anche quella di essere ammesso al deposito di una cauzione a riprova della sua capacità economica di evitare l'espropriazione); e non vi è dubbio che non si tratti di un pregiudizio reintegrabile per equivalente monetario mediante risarcimento del danno.
- Tale arresto va **circoscritto alla vendita esattoriale** ove è espressamente previsto che il pignoramento si attua con la notifica dell'avviso di vendita che è previamente trascritto e poi notificato al debitore esecutato ex art 78 DPR 602/73.

CASS. SENTENZA N. 26930 DEL 2014

- La **regola contenuta nell'art. 2929 c.c.**, secondo il quale la nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita e l'assegnazione non ha effetto riguardo all'acquirente o all'assegnatario, **non trova applicazione quando la nullità riguardi proprio la vendita o l'assegnazione**, sia che si tratti di vizi che direttamente la concernano, sia che si tratti di vizi che rappresentino il riflesso della tempestiva e fondata impugnazione di atti del procedimento esecutivo anteriori ma ad essi obbligatoriamente prodromici

NOTIFICA AVVISO DI VENDITA

- *Cosa succede quando viene omessa la notificazione dell'avviso di vendita al creditore iscritto non costituito?*

NOTIFICA AVVISO DI VENDITA

- Art. 569 ultimo comma c.p.c.:
- Con l'ordinanza che dispone la vendita il giudice fissa il termine entro il quale essa deve essere notificata, a cura del creditore che ha chiesto la vendita o di un altro autorizzato, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi.

NOTIFICA AVVISO DI VENDITA

- L'omessa notifica dell'ordinanza di fissazione delle modalità della vendita ex art. 569, ult. comma, cod. proc. civ. ai creditori iscritti ex art. 498 cod. proc. civ. che non siano comparsi all'udienza non comporta alcuna nullità qualora l'assegnazione o la vendita avvengano egualmente pur in difetto di tali adempimenti, ma solo la responsabilità, ex art. 2043 cod. civ., del creditore procedente per le conseguenze dannose subite dagli stessi a seguito del provvedimento di vendita o di assegnazione emesso illegittimamente, giacché la mancata notifica dell'avviso costituisce violazione di un obbligo imposto da una norma giuridica, ed integra un'ipotesi di illecito extracontrattuale (Cass. 18336/2014).

CONTENUTO

INFORMAZIONI SUL BENE

- Descrizione del lotto (Dati Catastali art. 570 c.p.c. e 2826 c.c.)
- Identificazione del diritto oggetto di trasferimento e di eventuali diritti accessori (diritti su aree condominiali o comuni o limitazioni)
- Valore del bene
- Status urbanistico (173 quater disp.att. c.p.c. -Certificato di destinazione urbanistica Responsabilità extracontrattuale del CTU Cass. n.4030/2018)
- Stato di occupazione
- Sito internet nel quale è pubblicata la relazione di stima
- Nome e recapito del Custode giudiziario

DESCRIZIONE DEL BENE

- In tema di espropriazione forzata immobiliare, perché possa considerarsi osservato il precetto di legge, quanto al contenuto degli avvisi di vendita immobiliari, è sufficiente che questi contengano la **corretta descrizione catastale** dell'immobile ed il **prezzo base fissato dal giudice** dell'esecuzione. (Cass. 31/03/2006, n. 7610).

DESCRIZIONE DEL BENE

E quindi in caso di non corrispondenza tra il bene descritto nell'avviso di asta e quello oggetto di espropriazione?

CASS. SENTENZA N. 7610 DEL 2006

Debitore impugna decreto di trasferimento, lamentando la difformità tra la consistenza effettiva dell'immobile, quale risulta descritta dall'esperto nella relazione e quale risulta descritta invece nell'avviso di vendita formato dal notaio e del quale è stata fatta pubblicità sotto il profilo del numero di vani e della superficie.

Quindi che dall'avviso di vendita con incanto pubblicato sui quotidiani "non è dubitabile la difformità tra il bene descritto attraverso tutte le forme di pubblicità disposte dal G.E. nella sua ordinanza ex art. 576 c.p.c. e il bene oggetto di espropriazione, **tra la consistenza del primo e la effettiva consistenza del secondo**".

CASS. SENTENZA N. 7610 DEL 2006

La Corte: in tema di espropriazione forzata immobiliare, realizzata la pubblicità degli avvisi di vendita con incanto ai sensi dell'art. 490 c.p.c., integra un apprezzamento di fatto non censurabile in sede di legittimità, ove sorretta da una motivazione logica e priva di errori giuridici, la **verifica sulla sussistenza di eventuali errori ed imprecisioni nella descrizione dell'immobile**, come apparsa sui suddetti avvisi, e, in caso positivo, **sulla loro idoneità, o meno, a potersi ritenere causa di nullità del procedimento o della vendita**, tenuto presente, altresì, che - perché possa considerarsi osservato il precetto di legge, quanto al contenuto degli avvisi di vendita immobiliari - **è sufficiente che questi contengano la corretta descrizione catastale dell'immobile ed il prezzo base fissato dal giudice dell'esecuzione.**

CASS. SENTENZA N. 7610 DEL 2006

- Non rilevante l'errore relativo al numero dei vani «reali»:
- in materia ciò che rileva e che permettere di ritenere osservato il precetto di legge è esclusivamente la descrizione "catastale" dell'immobile in vendita e il prezzo base dell'incanto.

DESCRIZIONE DEL BENE

- In tema di esecuzione immobiliare, **è onere degli interessati all'acquisto**, prima di avanzare offerte, **consultare la relazione di stima** e il fascicolo processuale da cui possono essere ricavabili le circostanze rilevanti ai fini della precisa individuazione delle caratteristiche del bene offerto in vendita, così come l'esistenza di eventuali oneri o diritti di terzi inerenti allo stesso, e in generale le informazioni comunque rilevanti ai fini della determinazione del suo valore (Cass. 25/10/2016, n. 21480).

INDICE PRESTAZIONE ENERGETICA

- Art 13 D.Lgs. n. 28/2011 ha introdotto i commi 2-bis e 2-quater nel D.Lgs. 192/ 2005
- **Art 2-quater.** Nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica.
- Tesi dominante negativa fondata su tre diversi ordini di argomentazione: Letterale, esegetica e sistematica.

INDICE PRESTAZIONE ENERGETICA

- Tale disciplina è stata modificata successivamente con il **DL 63/2013 conv. L. 90/2013** che ha previsto:
- Obbligo di dotazione all'atto di trasferimento a titolo gratuito e del contratto dell'attestato di prestazione energetica a pena di nullità del contratto.
- Sistema sanzionatorio: sanzioni amministrative per il proprietario ed il responsabile dell'annuncio.
- Ulteriore riformulazione della disciplina **DL 145/2013 conv. L. 9/2014**, con espressa estensione dell'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica agli "atti di trasferimento a titolo oneroso".
- Rivolta alle vendite consensuali. Può estendersi anche alle vendite coattive?

PREZZO

- In tema di espropriazione forzata, non incide sulla validità dell'ordinanza di vendita all'incanto la circostanza che il prezzo base sia stato fissato con riferimento ad una stima effettuata da un esperto, verosimilmente inferiore al valore effettivo di mercato, trattandosi di un dato indicativo, che non pregiudica l'esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo attraverso la gara tra più offerenti (Cassazione civile, sez. III, 10/02/2015, n. 2474).

PREZZO

*E quindi in caso di erronea indicazione del prezzo
nell'avviso di vendita?*

Dal punto di vista del debitore...

CASS. SENTENZA N. 14774 DEL 2014

- Commesso un errore da parte del notaio delegato allo svolgimento delle operazioni di vendita, il quale ha ribassato il prezzo base d'asta, ritenendo erroneamente che il precedente esperimento fosse andato deserto, mentre esso non si era tenuto avendo in quel momento il giudice dell'esecuzione sospeso la procedura esecutiva.
- G.E. rigetta ricorso in opposizione, perché pur avendo constatato l'irregolarità della procedura non era stato dimostrato che la violazione abbia comportato la lesione dell'interesse protetto del debitore, di ricavare dalla vendita il maggior prezzo possibile, avendo detta violazione impedito ulteriori e più convenienti offerte di acquisto (v. Cass. n. 3950 del 2006).

CASS. SENTENZA N. 14774 DEL 2014

- La Corte: non è sufficiente la mera violazione delle disposizioni che disciplinano le modalità dell'incanto per condurre all'accoglimento dell'opposizione.
- Correttamente il giudice adito ha rigettato l'opposizione a fronte del fatto che, pur partendo da un prezzo base illegittimamente ribassato di un quinto, l'asta si sia poi svolta con numerosi rilanci, pervenendo ad un prezzo di aggiudicazione ben superiore non solo al prezzo base ribassato ma anche al prezzo originario (il prezzo base aveva già subito due ribassi, un legittimo a fronte di un primo tentativo di vendita deserto ed il secondo erroneamente disposto). Non risponde del resto ad una massima di esperienza richiamabile o ad una legge economica di comprovata regolarità l'affermazione dei ricorrenti in base alla quale maggiore è il prezzo base d'asta, maggiore è il risultato finale ottenibile

PREZZO

*E quindi in caso di erronea indicazione del prezzo
nell'avviso di vendita?*

Dal punto di vista dell'aggiudicatario...

CASS. SENTENZA N. 2511 DEL 2016

- Aggiudicatario cita in giudizio notaio delegato alla vendita (ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.) alle operazioni di vendita nella procedura di espropriazione immobiliare per conseguire **condanna al risarcimento dei danni da essa lamentati** quale acquirente di un bene da lui posto in vendita dapprima ad un prezzo base erroneamente ribassato - e riguardo al quale essa si era resa aggiudicataria provvisoria - e poi, vittoriosamente esperita opposizione agli atti esecutivi, a seguito della rinnovazione dell'incanto ad opera di diverso delegato, al maggior prezzo: indicando quali danni non solo la differenza in aumento del prezzo di aggiudicazione e delle spese relative, ma anche la perdita di ingenti investimenti relativi ad immobili collegati a quello acquistato ed inseriti in un più ampio programma imprenditoriale.

CASS. SEZ. 3, SENTENZA N. 2511 DEL 2016

Il tribunale aveva riconosciuto all'aggiudicataria il risarcimento

- per interessi passivi bancari,
- per spese legali dinanzi al g.e.,
- per spese di registrazione della sentenza,
- per differenza tra prezzo base e prezzo di aggiudicazione,
- per maggiori oneri di trasferimento del bene,
- per onorari del geometra incaricato della redazione del progetto poi fallito,
- per lucro cessante.

CASS. SEZ. 3, SENTENZA N. 2511 DEL 2016

La Corte:

- Premesso che esula dal *thema decidendum* ogni questione sulla responsabilità del professionista delegato alle operazioni di vendita nel processo esecutivo: infatti, è coperta da giudicato interno la sussistenza di una responsabilità extracontrattuale del notaio per l'illegittimità degli atti di procedura da lui posti in essere.
- **Esclusione dell'ingiustizia del danno tra la condotta illegittima del notaio - la fissazione di un prezzo base d'asta più basso del dovuto - ed alcuni dei danni esposti.**
- Quanto agli esborsi per il più alto prezzo di aggiudicazione, basti notare che la necessaria legalità del subprocedimento di vendita e di formazione del giusto prezzo (su cui, per tutte, v. Cass. 21 settembre 2015, n. 18451) esclude che possa qualificarsi ingiusta la diminuzione patrimoniale consistente nell'adeguamento dell'esborso, dovuto a quel titolo, al corretto sviluppo di quel subprocedimento alla stregua dei presupposti di legittimità riscontrati in un primo tempo violati.

CASS. SEZ. 3, SENTENZA N. 2511 DEL 2016

La corte territoriale, invece, in sede di appello:

- ha escluso l'addebitabilità al notaio della differenza tra il prezzo della prima e quello della seconda aggiudicazione (e relativa differenza dell'imposta di registro), negando un diritto della aggiudicataria a veder cristallizzato il prezzo nella misura non conforme a diritto;
- ma soprattutto ha negato ricondursi all'errore del notaio la mancata realizzazione del programma edilizio, dovendo quest'ultima ascrivere alla condotta della aggiudicataria, che aveva deciso di attendere il riacquisto del bene staggito prima di acquistare o di assicurarsi il terzo immobile coinvolto;
- ed ha riconosciuto quindi come ascrivibili all'errore del notaio le perdite connesse al perdurare del deposito cauzionale afferente la prima asta e per tutto il periodo di pendenza dell'opposizione agli atti esecutivi, nonché le spese tecniche di progettazione, per essere stato il relativo incarico conferito prima del dispiegamento dell'opposizione agli atti esecutivi.

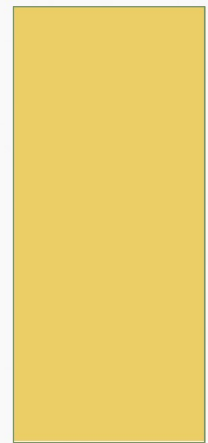
CASS. SEZ. 3, SENTENZA N. 2511 DEL 2016

- A tale conclusione si giunge correttamente sulla base del seguente principio di diritto: **non integra un danno ingiusto** suscettibile di essere risarcito, tanto meno nei confronti di notaio delegato ai sensi dell'art. 591-bis cod. proc. civ., **la differenza** tra un prezzo di aggiudicazione ottenuto in forza di provvedimento di fissazione di prezzo base che debba qualificarsi e sia poi riconosciuto illegittimo e quello, maggiore, al quale ha poi avuto luogo l'aggiudicazione all'esito di fissazione del prezzo base corretto, **perché l'illegittimità del primo di tali prezzi esclude l'ingiustizia della riconduzione a legittimità dell'esborso dovuto per l'aggiudicazione e perché non ha l'aggiudicatario diritto a vedere consolidata, neppure quale termine di raffronto con il successivo esborso, alcuna conseguenza favorevole di un procedimento illegittimo quale la fissazione di un prezzo base erroneo.**

MODALITA' DI VENDITA

- Rinvio all'ordinanza di delega che costituisce *lex specialis* rispetto alle disposizioni codicistiche Cassazione civile, sez. III, 24/07/2012, n. 12880.
- Le informazioni concernenti la modalità di presentazione dell'offerta, di partecipazione alla gara e di versamento della cauzione variano in funzione della scelta compiuta a monte dal GE in ordine alla vendita telematica o analogica ex art 569 comma 4 c.p.c. come modificato dal DL 59/2016

VENDITE TELEMATICHE



VENDITA TELEMATICA

- Ai sensi dell'**art. 569, comma 4, c.p.c.**, nel testo riscritto dall'**art. 4 co. 1, lett. e)** del d.l. 59/2016, il Giudice con l'ordinanza di vendita
- **“stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice”**.

NORMATIVA

- Le vendite telematiche avvengono secondo le modalità indicate da un decreto ministeriale in base all'art. 161 ter disp att. c.p.c.
- Il disposto di cui al citato **art. 161 ter disp att. c.p.c.** è stato attuato con l'adozione del D.M. 32/2015, il cui articolo 26 rimanda ad ulteriori specifiche tecniche adottate dalla DGSIA per la sua definitiva attuazione. Tali specifiche tecniche sono state pubblicate sul portale dei servizi telematici il 28 giugno 2017.

NORMATIVA

- **D.M. 32/2015.**
- **Specifiche tecniche del 27.6.2015**, stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero, “rese disponibili mediante pubblicazione nell'area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero”.
- Quindi, la disciplina è quasi integralmente delegata alla fonte regolamentare, la quale dal canto suo rinvia, per taluni aspetti, alle specifiche tecniche elaborate dal DGSIA.

ENTRATA IN VIGORE

- Ai sensi del comma quinto dell'art. 4, del d.l. 59/2016 devono svolgersi in modalità telematiche le vendite disposte dal Giudice o dal professionista delegato 90 giorni dopo la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto ministeriale (da emanarsi a norma dell'art. 4, comma 3-bis del decreto legge 59/2016) che ha accertato la funzionalità del portale delle vendite pubbliche (trattasi del D.M. 5.12.2017, pubblicato sulla G.U., serie generale, n. 7 del 10.1.2018, sicché le vendite telematiche **sono obbligatorie a decorrere dal 10 aprile 2018**).

AMBITO DI APPLICAZIONE

- Dunque soggiacciono alla nuova disciplina non solo le procedure in cui alla data di entrata in vigore della novella non sia stata ancora adottata l'ordinanza di vendita, **anche quelle in cui la vendita sia già stata disposta**. A queste procedure la nuova disciplina si applicherà anche per le vendite disposte direttamente dal professionista delegato successivamente al termine sopra indicato.
- **L'obbligatorietà delle vendite telematiche troverà applicazione anche per le vendite disposte dai delegati**, a norma dell'art. 4 co. 5 d.l. 59/16, così come modificato dalla l. 119/16.
- Tale disposizione ricorda da vicino l'art. 23, co. 9, d.l. 83/15 come modificato in l. 132/15 nella parte in cui ha previsto che, per ogni nuova vendita, disposta o dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato dovesse trovare applicazione la nuova disciplina sulle vendite, così come rielaborata nel 2015 che ha previsto, quale suo più vistoso punto qualificante, la possibilità di formulare offerte in riduzione di quarto rispetto al prezzo base.

NELLE PROCEDURE IMMOBILIARI

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

OFFERTA

- L'offerta per la vendita telematica è **redatta** e **cifrata** mediante un **software realizzato dal Ministero** è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica (quest'ultimo è un soggetto privato, iscritto in un apposito elenco tenuto dal Ministero, cui il Giudice affida la gestione informatica del procedimento) sul cui sito (lo stesso sul quale viene pubblicata la vendita) deve essere possibile cliccare il modulo "offerta telematica".
- Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

OFFERTA

- Sottoscritta con firma digitale e trasmessa mediante posta elettronica certificata (art. 12, comma 5, d.m. 32/2015),
- ma anche trasmessa mediante «casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica» ciò che sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta se il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3 del d.m. 32/15 e, quindi, previa identificazione del richiedente, identificazione che può avvenire anche per via telematica, mediante la trasmissione al gestore di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente.
- Tuttavia, ad oggi, nessun operatore risulta iscritto nell'apposita area pubblica del PST che il nominativo di tali imprese dovrebbe contenere a norma dell'art. 13, co. 4, d.m. 32/2015.

OFFERTA

- ART 12 COMMA 3 DM 32/2015:
- DATI PRECOSTITUITI: • ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; • anno e numero di ruolo generale della procedura; • numero o altro dato identificativo del lotto; • descrizione del bene; • indicazione del referente della procedura; • data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- DATI TIPICI DELL'OFFERTA TELEMATICA, DA INSERIRE A CURA DELL'OFFERENTE • la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; • il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico; • l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento; • l'eventuale recapito di telefonia mobile ove l'offerente desidera ricevere le comunicazioni previste.

OFFERTA

- Luogo di presentazione dell'offerta (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) (cfr. l'ultimo comma dell'art. 571 c.p.c., e l'art. 591-bis, primo comma, cp.c. dispongono che le offerte devono essere depositate presso la cancelleria del Giudice dell'esecuzione o nel luogo da questi indicato con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita).
- L'offerta è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita (art. 14, comma 2, d.m. 32/2015), al fine della successiva trasmissione dell'offerta ai gestori della vendita telematica e conseguente trasmissione delle credenziali agli offerenti per consentire loro la partecipazione alla gara.

CAUZIONE

- Accredito del bonifico deve essere visibile sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste.
- Il D.M. 32/2015 risolve il problema all'art. 17, comma 2, immaginando un conto (evidentemente non accessibile al professionista delegato) al quale invece ha la possibilità di accedere il Gestore della vendita. Questi, dopo aver ricevuto l'offerta di acquisto decriptata da parte del Ministero (non prima di 180 e non oltre 120 minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita), verifica l'effettivo versamento della cauzione accertando che al CRO indicato nell'offerta (ai sensi dell'art. 12) corrisponda ad un bonifico effettivamente pervenuto sul conto, comunicando il relativo esito al delegato.
- Controllo di natura formale circa la prestazione della cauzione.

CAUZIONE

- Il meccanismo che non garantisce la segretezza dell'offerta negli stessi termini e con lo stesso rigore prescritto dall'art. 571 c.p.c. e non pare del tutto rispettoso del canone della "sicurezza", che costituisce, ai sensi dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c. uno dei principi (unitamente a quelli di competitività, trasparenza, semplificazione, efficacia, sicurezza, esattezza e regolarità delle procedure telematiche) cui il regolamento avrebbe dovuto uniformarsi nello stabilire le regole tecnico-operative per lo svolgimento della vendita di beni mobili e immobili mediante gara telematica.

SVOLGIMENTO VENDITA SENZA INCANTO

- Una volta decifrata l'offerta da parte del Ministero, questa viene trasmessa tra i 180 e i 120 minuti prima dell'apertura della **gara al gestore della vendita telematica** che, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita **invia all'offerente**, sia via posta elettronica che, per estratto, via SMS, un invito a connettersi al proprio portale, comunicandogli le credenziali di accesso (art. 16 d.m. 32/2015).
- Il **gestore deve verificare** che il messaggio di posta elettronica certificata mediante il quale l'offerta è stata trasmessa contenga in allegato l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata di avere rilasciato le credenziali previa identificazione del richiedente, ma come già detto, in mancanza dello sviluppo di tecnologie in tal senso, la disposizione è destinata a rimanere lettera morta.

SVOLGIMENTO VENDITA SENZA INCANTO

- Conseguentemente il giudice o il referente della procedura danno inizio alle operazioni di vendita, previa verifica della regolarità delle offerte ricevute e quindi, per le vendite disposte successivamente al 27 giugno 2015 (data di entrata in vigore del d.l. 83/2015, convertito in l. 132/2015), a norma dell'art. 571 c.p.c., del rispetto del termine per la presentazione delle offerte, della congruità del prezzo offerto, non inferiore al quarto del prezzo base d'asta, dell'idoneità della cauzione prestata e della **provenienza dell'offerta da un soggetto a ciò legittimato e munito dei relativi poteri.**

TRASPARENZA

- il computo dei termini per i rilanci è automatico;
- i rilanci e le osservazioni di ciascun offerente sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili agli altri partecipanti, al giudice o al referente della procedura così come sono a resi tutti visibili le determinazioni di questi ultimi;
- tutti gli offerenti possono accedere alle offerte da altri presentati che sono completamente visibili, ad eccezione, per intuibili ragioni di segretezza e per mantenere l'anonimato, dei dati che consentirebbero l'identificazione dell'offerente;
- il sistema sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

- **Vendita sincrona telematica.**
- l'offerta e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate esclusivamente con modalità telematiche a norma degli articoli 12 e 13.

- **Vendita sincrona mista.**
- l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate a norma degli articoli 12 e 13 o su supporto analogico mediante deposito in cancelleria. 2. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al giudice o al referente della procedura.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

- **Vendita asincrona telematica.**
- L'offerta è presentata esclusivamente in via telematica.
- Ricevute le offerte, il giudice o il referente della procedura sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti, compie le verifiche di cui all'articolo 18 e invita gli offerenti a una gara sull'offerta più alta con le modalità di cui al comma 1.
- Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) e con SMS. 3.
- La gara si svolge mediante rilanci compiuti nell'ambito di un determinato lasso temporale.
- Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata. Al giudice o al referente della procedura il gestore trasmette l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, comunica i dati identificativi del maggiore offerente, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo offerto, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate.

LO STATO DELL'ARTE

LO STATO DELL'ARTE NEI TRIBUNALI

- Su un campione costituito dalla metà dei Tribunali (Dati cespec – Dott. D'Alonzo (ottobre 2018):
- Il 76% ha già iniziato a emettere ordinanze di vendite telematiche nelle procedure immobiliari:
- Per le nuove ordinanze:
 - Il 20% non procede mai ad emettere l'ordinanza di vendita con modalità telematiche;
 - Il 65% procede invece sempre in questa direzione

LO STATO DELL'ARTE NEI TRIBUNALI

- Per procedure pendenti:
 - Il 36% procede invece sempre in questa direzione;
 - Il 50% non procede mai ad emettere l'ordinanza di vendita con modalità telematiche;
 - Il 14% sempre in determinati casi (richiesta dei creditori; valore dell'immobile; pendenza della procedura).
- La vendita si svolge in modalità:
 - 56% mista;
 - 34% asincrona;
 - 10% sincrona.

LO STATO DELL'ARTE

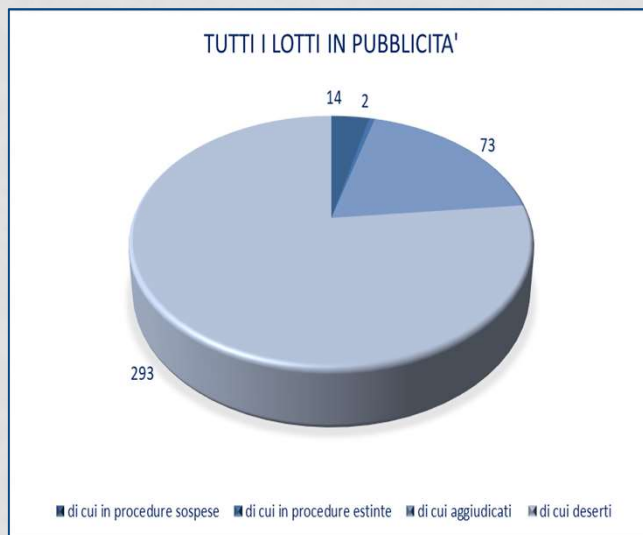
- *E nel Tribunale di Massa*

TUTTI I LOTTI IN PUBBLICITA'

ASTE ANALOGICHE

Sett. 2017 – Apr. 2018

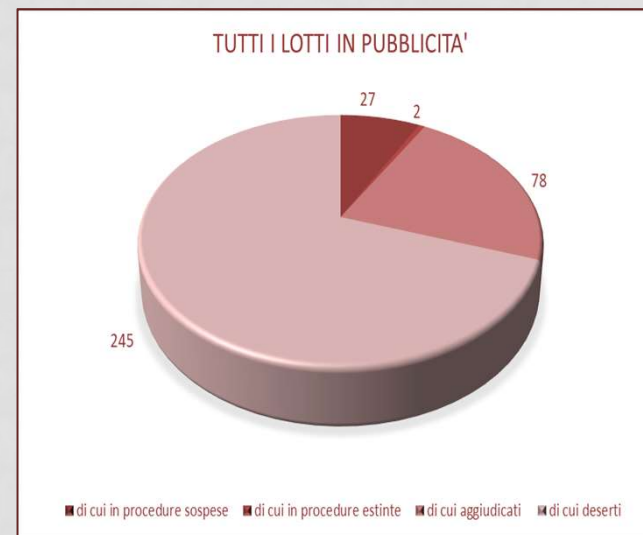
TOTALE LOTTI	382
di cui in procedure sospese	14
di cui in procedure estinte	2
di cui aggiudicati	73
di cui deserti	293
% VENDUTO	19,95



ASTE TELEMATICHE

Sett. 2018 – Apr. 2019

TOTALE LOTTI	352
di cui in procedure sospese	27
di cui in procedure estinte	2
di cui aggiudicati	78
di cui deserti	245
% VENDUTO	24,15

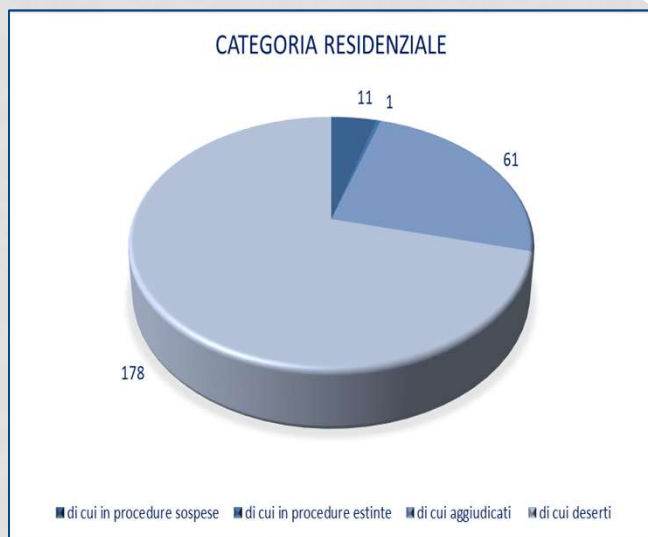


CATEGORIA RESIDENZIALE

ASTE ANALOGICHE

Sett. 2017 – Apr. 2018

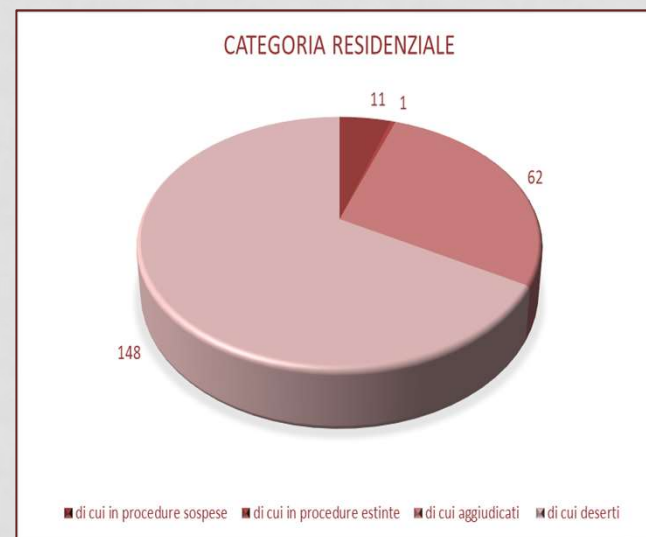
TOTALE LOTTI	251
di cui in procedure sospese	11
di cui in procedure estinte	1
di cui aggiudicati	61
di cui deserti	178
% VENDUTO	25,52



ASTE TELEMATICHE

Sett. 2018 – Apr. 2019

TOTALE LOTTI	222
di cui in procedure sospese	11
di cui in procedure estinte	1
di cui aggiudicati	62
di cui deserti	148
% VENDUTO	29,52

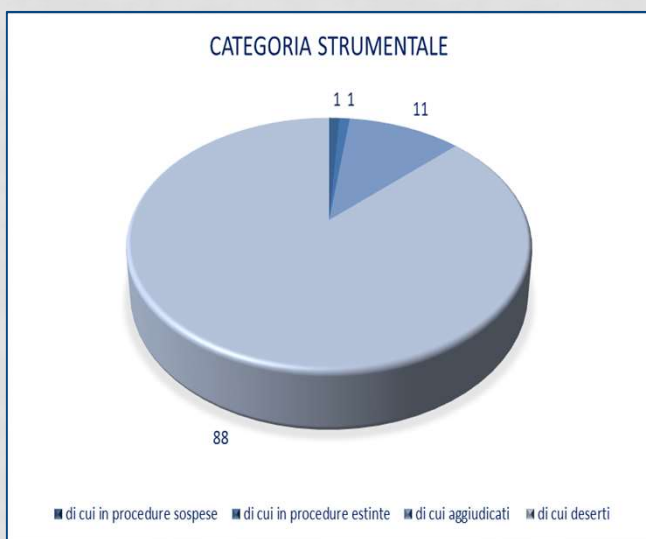


CATEGORIA STRUMENTALE

ASTE ANALOGICHE

Sett. 2017 – Apr. 2018

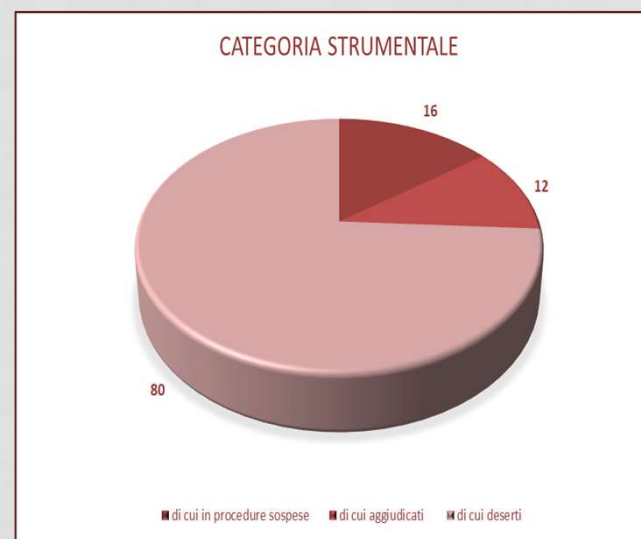
TOTALE LOTTI	101
di cui in procedure sospese	1
di cui in procedure estinte	1
di cui aggiudicati	11
di cui deserti	88
% VENDUTO	11,11



ASTE TELEMATICHE

Sett. 2018 – Apr. 2019

TOTALE LOTTI	108
di cui in procedure sospese	16
di cui in procedure estinte	0
di cui aggiudicati	12
di cui deserti	80
% VENDUTO	13,04

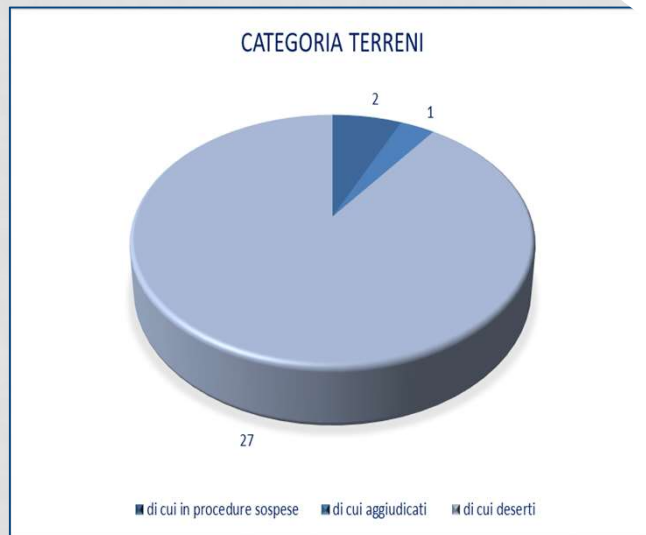


CATEGORIA TERRENI

ASTE ANALOGICHE

Sett. 2017 – Apr. 2018

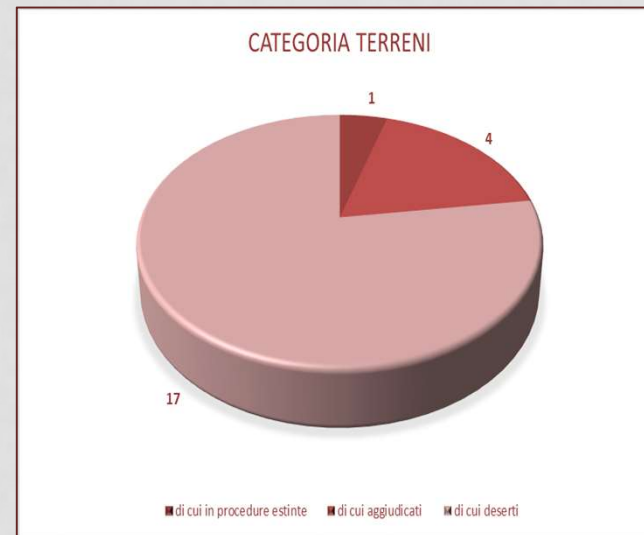
TOTALE LOTTI	30
di cui in procedure sospese	2
di cui in procedure estinte	0
di cui aggiudicati	1
di cui deserti	27
% VENDUTO	3,57



ASTE TELEMATICHE

Sett. 2018 – Apr. 2019

TOTALE LOTTI	22
di cui in procedure sospese	0
di cui in procedure estinte	1
di cui aggiudicati	4
di cui deserti	17
% VENDUTO	19,05



ANALISI DEI VALORI DI VENDITA

Rapporto tra valori di perizia e prezzi base d'asta

ASTE ANALOGICHE

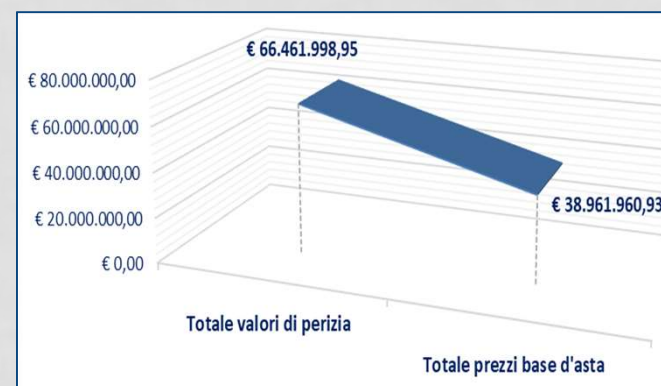
Sett. 2017 – Apr. 2018



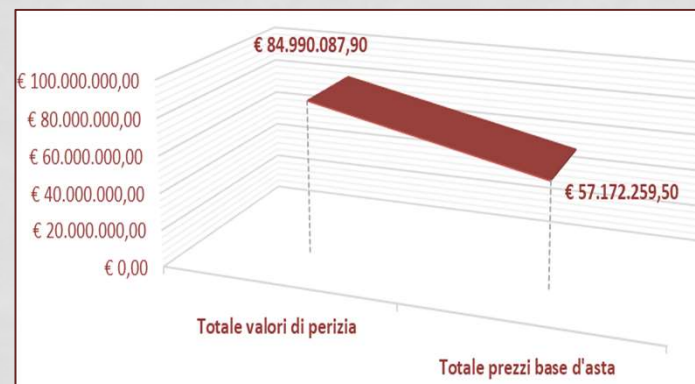
ASTE TELEMATICHE

Sett. 2018 – Apr. 2019

Totale lotti	382
Totale valori di perizia	€ 66.461.998,95
Totale prezzi base d'asta	€ 38.961.960,93
DIFFERENZA DEI VALORI	-€ 27.500.038,02
% DECREMENTO (dei prezzi base sui valori di perizia)	-41,38



Totale lotti	352
Totale valori di perizia	€ 84.990.087,90
Totale prezzi base d'asta	€ 57.172.259,50
DIFFERENZA DEI VALORI	-€ 27.817.828,40
% DECREMENTO (dei prezzi base sui valori di perizia)	-32,73



ANALISI DEI VALORI DI VENDITA DEI LOTTI AGGIUDICATI

ASTE ANALOGICHE

Sett. 2017 – Apr. 2018

Totale Lotti Aggiudicati	73
Totale valori di perizia	€ 17.162.586,52
Totale prezzi base d'asta	€ 8.859.135,49
Totale prezzi di aggiudicazione	€ 7.351.362,31
DIFFERENZA DEI PREZZI BASE SUI VALORI DI PERIZIA	-€ 8.303.451,03
% DECREMENTO (dei prezzi base sui valori di perizia)	-48,38
DIFFERENZA DEI PREZZI DI AGGIUDICAZIONE SUI VALORI DI PERIZIA	-€ 9.811.224,21
% DECREMENTO (dei prezzi di aggiudicazione sui valori di perizia)	-57,17
DIFFERENZA DEI PREZZI DI AGGIUDICAZIONE SUI PREZZI BASE	-€ 1.507.773,18
% DECREMENTO (dei prezzi di aggiudicazione sui prezzi base)	-20,51

**Totale Prezzi di Aggiudicazione:
€ 7.351.362,31**

ASTE TELEMATICHE

Sett. 2018 – Apr. 2019

Totale Lotti Aggiudicati	78
Totale valori di perizia	€ 15.618.409,38
Totale prezzi base d'asta	€ 8.569.497,57
Totale prezzi di aggiudicazione	€ 7.313.069,21
DIFFERENZA DEI PREZZI BASE SUI VALORI DI PERIZIA	-€ 7.048.911,81
% DECREMENTO (dei prezzi base sui valori di perizia)	-45,13
DIFFERENZA DEI PREZZI DI AGGIUDICAZIONE SUI VALORI DI PERIZIA	-€ 8.305.340,17
% DECREMENTO (dei prezzi di aggiudicazione sui valori di perizia)	-53,18
DIFFERENZA DEI PREZZI DI AGGIUDICAZIONE SUI PREZZI BASE	-€ 1.256.428,36
% DECREMENTO (dei prezzi di aggiudicazione sui prezzi base)	-17,18

**Totale Prezzi di Aggiudicazione:
€ 7.313.069,21**



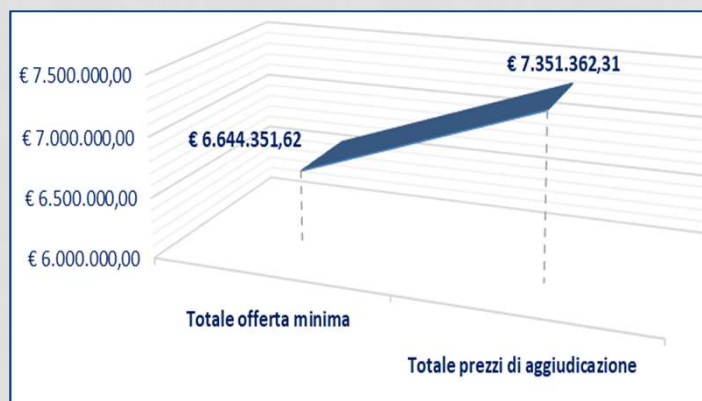
ANALISI DEI VALORI DI VENDITA DEI LOTTI AGGIUDICATI

Confronto Offerta Minima e Prezzi di Aggiudicazione

ASTE ANALOGICHE

Sett. 2017 – Apr. 2018

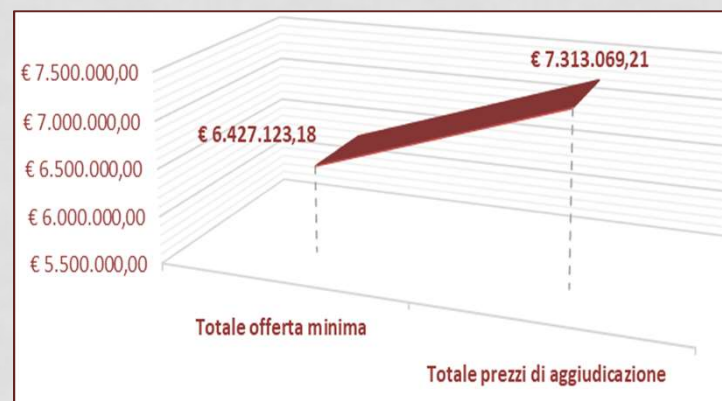
Totale Lotti Aggiudicati	73
Totale offerta minima	€ 6.644.351,62
Totale prezzi di aggiudicazione	€ 7.351.362,31
DIFFERENZA DEI PREZZI DI AGGIUDICAZIONE SULLE OFFERTE MINIME	€ 707.010,69
% INCREMENTO (dei prezzi di aggiudicazione sulle offerte minime)	9,62



ASTE TELEMATICHE

Sett. 2018 – Apr. 2019

Totale Lotti Aggiudicati	78
Totale offerta minima	€ 6.427.123,18
Totale prezzi di aggiudicazione	€ 7.313.069,21
DIFFERENZA DEI PREZZI DI AGGIUDICAZIONE SULLE OFFERTE MINIME	€ 885.946,03
% INCREMENTO (dei prezzi di aggiudicazione sulle offerte minime)	12,11



ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

TRA CONTENIMENTO DEI COSTI DELLA PROCEDURA ED
EFFICACIA DELLA COMUNICAZIONE PER UNA MIGLIORE
VENDITA POSSIBILE NELL'INTERESSE DELLE PARTI DEL PROCESSO



ART. 490 C.P.C. (DOPO LA RIFORMA DEL 2005)

L'art. 490 c.p.c. prevedeva che, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure della data fissata per l'incanto, fossero eseguite le seguenti formalità pubblicitarie:

- • affissione dell'avviso di vendita per tre giorni continui nell'albo del Tribunale;
- • pubblicazione dell'avviso di vendita su quotidiani d'informazione locali a maggiore diffusione nella zona interessata;
- • pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., su un sito internet specializzato.

ART. 591-BIS C.P.C. (DOPO LA RIFORMA DEL 2005)

Riformulato anche il n. 2 del 2° co. dell'art. 591-*bis*, con il quale espressamente si è disposto che il **delegato** provveda «agli adempimenti previsti dall'articolo 570 e, ove occorrenti, dall'articolo 576, secondo comma», dando spalla testuale all'interpretazione più corretta (e già sostenuta prima della novità normativa), secondo cui l'attività di pubblicazione dell'avviso di vendita in quanto spettante al cancelliere non potesse che essere di **competenza** e **responsabilità** del professionista **delegato** (in caso di delega delle operazioni).

Sempre considerato che il comma 1 dell'art. 591-*bis*, specifica che con l'ordinanza di vendita e delega il g.e. stabilisce (tra l'altro) il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate e le modalità della pubblicità.

ART. 490 C.P.C. OGGI

- Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata “**portale delle vendite pubbliche**” (COMMA 1).
- In caso di espropriazione di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000 euro e di beni immobili, lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, è altresì inserito in **appositi siti internet** almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto (COMMA 2).

ART. 490 C.P.C. OGGI

- Anche su istanza del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo il giudice può disporre inoltre che l'avviso sia inserito almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte una o più volte sui **quotidiani di informazione locali** aventi maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui **quotidiani di informazione nazionali** o che sia divulgato con le forme della **pubblicità commerciale**. Sono equiparati ai quotidiani, i giornali di informazione locale, multisettimanali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione (ROC) e aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggior diffusione nella zona interessata (COMMA 3).

PUBBLICITÀ DEI DATI DI DEBITORI

- Con il **provvedimento del 22 ottobre 1998**, il **Garante** si è espresso sulla necessità di rispettare la dignità delle persone coinvolte nel processo esecutivo, auspicando un intervento del legislatore volto a evitare l'affissione di manifesti con i nominativi dei debitori e invitando gli uffici giudiziari ad adottare prassi più attente e rispettose dei diritti degli interessati (Prov. 22 ottobre 1998, disponibile sul sito Internet dell'Autorità www.garanteprivacy.it, doc. web n. 1104097).

PUBBLICITÀ DEI DATI DI DEBITORI

- Il Codice in materia di protezione dei dati personali ha poi modificato in tal senso il codice di procedura civile prevedendo,
 - da un lato, che sia **omessa l'indicazione del debitore negli avvisi** relativi agli atti esecutivi pubblicati sui quotidiani e nelle forme della pubblicità commerciale (art. 174, comma 9, del Codice; art. 490, comma 3, c.p.c.),
 - e, dall'altro, che gli avvisi di vendita debbano indicare che "**maggiori informazioni anche relative alle generalità del debitore possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse**" (art. 174, comma 10, del Codice; art. 570 c.p.c.).

PUBBLICITÀ DEI DATI DI DEBITORI

- **Modifiche legislative del 2005: pubblicazione on-line dell'ordinanza e della relazione di stima.**
- la prevista consultabilità *on-line* di atti del procedimento esecutivo senza l'omissione delle generalità del debitore **vanifica** la tutela chiaramente garantita in altra parte della stessa disposizione, nella parte in cui (art. 490, terzo comma, c.p.c.), anche in relazione ad altre forme di pubblicità meno invasive, è precisamente disposto che nell'avviso in questione "è omessa l'indicazione del debitore".

PUBBLICITÀ DEI DATI DI DEBITORI

- Pertanto, al fine di **mantenere effettiva la tutela** dei soggetti sottoposti a esecuzione forzata, come garantita dal Codice in materia di protezione dei dati personali e dallo stesso art. 490, occorre che gli uffici giudiziari e i professionisti delegati alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. **omettano l'indicazione del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelarne l'identità**, oltre che nell'avviso di vendita, anche nelle copie dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima **e di eventuali soggetti terzi** non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso (Provvedimento Garante del 07 febbraio 2008).

PUBBLICITÀ DEI DATI DI DEBITORI

- Al fine di assicurare il rispetto del principio di proporzionalità nel trattamento dei dati posto dall'art. 11, comma 1, lett. d) del Codice, disposizione che trova applicazione anche in relazione ai trattamenti effettuati "per ragioni di giustizia" (art. 47 del Codice).
- Resta fermo che le generalità del debitore e ogni altra ulteriore informazione potranno essere richieste e ottenute presso la cancelleria del tribunale da chiunque vi abbia interesse (art. 570 c.p.c.). (Provvedimento Garante del 07 febbraio 2008).

RESPONSABILITA'

- Il D.Lgs. n. 196 del 2003, art. 15, afferma la responsabilità per danni cagionati per effetto del trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 2050 c.c., cioè ai sensi della norma del codice civile sulla responsabilità per l'esercizio di attività pericolose.
- Tale norma, com'è noto, consente di sottrarsi all'obbligo risarcitorio soltanto provando di avere adottato tutte le misure idonee ad evitare il danno.
- Per la sussistenza di una responsabilità ai sensi dell'art. 2050 c.c., il danneggiato si deve limitare a provare l'evento di danno e il nesso di causalità tra l'attività ed esso, spettando invece all'esercente dimostrare di avere adottato tutte le misure idonee ad evitare il danno. (Cass. 18812/2014).

RESPONSABILITA'

- L'illecito trattamento di dati personali giustifica l'accoglimento della pretesa risarcitoria azionata ai sensi dell'art. 15 del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, **solo a condizione che sia dimostrata dall'interessato l'esistenza di un pregiudizio di natura non patrimoniale sofferto in sua conseguenza** (Cass. 18812/2014).

PORTALE VENDITE TELEMATICHE

- Pubblicazione sul sito internet del Ministero della giustizia, in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche".
- La relazione illustrativa specifica che l'intervento normativo "intende introdurre il portale delle vendite pubbliche, che contenga gli avvisi di tutte le vendite disposte dai tribunali italiani", nell'ambito del portale europeo della giustizia, **con lo scopo di consentire a tutti gli interessati "di acquisire le informazioni relative a tutte le vendite giudiziarie accedendo ad un'unica area web gestita dal Ministero della Giustizia, così superando l'attuale frammentazione,** dovuta al fatto che ogni singolo tribunale pubblica gli avvisi di vendita su un sito individuato autonomamente e non comunicante con i siti degli altri uffici"

PORTALE VENDITE TELEMATICHE

- Le modalità di pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale sono descritte nelle specifiche tecniche emesse dalla DGSIA a norma dell'art. **161 quater disp att. c.p.c.**
- La DGSIA ha pubblicato sul portale dei servizi telematici del ministero della giustizia (c.d. PST, consultabile al sito <http://pst.giustizia.it/PST/>) le **specifiche tecniche in data 28 giugno 2017.**
- <https://pvp.giustizia.it>
- <https://venditepubbliche.giustizia.it>
- <https://Portalevenditepubbliche.giustizia.it>

PORTALE VENDITE TELEMATICHE: ENTRATA IN VIGORE

- In forza dell'art. 23, co. 2, d.l. 83/2015 convertito in l. 132/2015 la pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale è obbligatoria decorsi 30 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale n. 16 del 20 gennaio 2018) e **quindi dal 19 febbraio 2018**.
- Ai sensi dell'art. 4, comma 3 bis del d.l. n. 59/2016, (convertito, con modificazioni, in l. n. 119/2016) si è previsto che il portale divenga operativo con la pubblicazione in gazzetta ufficiale del decreto del Ministro della giustizia che accerta la piena funzionalità del portale, pubblicazione intervenuta sulla Gazzetta Ufficiale n. 7 del 10 gennaio 2018

PORTALE VENDITE TELEMATICHE: STRUTTURA

- Il Portale si compone di **un'area pubblica** a cui si accede liberamente: per la ricerca e la visualizzazione delle inserzioni, la consultazione della normativa, la visualizzazione dei Tribunali e dei rispettivi annunci, la lettura delle notizie.
- Vi è un servizio per la ricezione degli avvisi di vendita di interesse tramite la funzionalità "Iscrizione Newsletter", così come espressamente previsto dall'art. 161 quater disp att c.p.c.

PORTALE VENDITE TELEMATICHE: «A CURA DI»

- Il portale è anche composto da **un'area riservata** a cui si accede previa identificazione informatica: che permette agli utenti autorizzati di entrare nell'area di back-office del Portale e utilizzare le funzionalità e i servizi disponibili.
- **«Soggetto che deve pubblicare l'avviso»** al fine di renderlo fruibile per il pubblico: secondo **l'art. 161 quater disp att. c.p.c.** il professionista delegato per le operazioni di vendita, il commissionario o, in mancanza, il creditore pignorante o il creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

PORTALE VENDITE TELEMATICHE: «A CURA DI»

- La lettera dell'**art. 161 quater disp att. c.p.c.** afferma che la pubblicazione sul portale debba avvenire “a cura” dei professionisti incaricati per le operazioni di vendita.
- Le **specifiche tecniche** sul portale delle vendite pubbliche affermano che “L'unico soggetto legittimato a pubblicare gli avvisi di vendita è quello che ha ricevuto il relativo incarico nell'ambito del procedimento giudiziario ovvero per effetto della procedura nell'ambito del quale egli assume il ruolo di soggetto legittimato. Non è, quindi, possibile delegare le attività di pubblicazione a soggetti diversi da quelli **a ciò legittimati per provvedimento del giudice o in forza di legge**”.

MODALITA' PUBBLICAZIONE

- L'art. **161 quater disp. att. c.p.c.**, recante «Modalità di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche», dispone:
 - che la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche sia effettuata dal professionista delegato (e dal curatore) o, in mancanza, dal creditore pignorante o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo;
 - che essa sia eseguita in conformità alle specifiche tecniche che stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia e rese disponibili mediante pubblicazione nel portale;
 - che la pubblicazione non possa essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contributo per la pubblicazione, previsto dall'art. 18 bis del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, vale a dire nella misura di €. 100,00 per ogni lotto posto in vendita (solo per immobili e mobili registrati).

GRATUITO PATROCINIO

- Il Portale consente di non procedere al pagamento nei casi di spesa prenotata a debito per effetto dell'ammissione del creditore procedente al patrocinio a spese dello Stato.
- A tal fine, tuttavia, il portale richiede l'autorizzazione rilasciata dal Giudice (forse in riferimento alla procedura fallimentare).
- Si ritiene sufficiente caricare sul portale siffatta delibera del consiglio dell'ordine ai sensi dell'art. 126 TU spese di giustizia.

SITI INTERNET

- **Tale forma pubblicitaria era e resta obbligatoria per le vendite immobiliari e per le vendite mobiliari di beni con valore superiore ai € 25.000** (art. 490, co. 2, c.p.c.) e meramente facoltativa per gli altri beni mobili (art. 530, co. 7, c.p.c.).
- La pubblicazione sui siti avviene attraverso l'inserimento dei dati sul Portale.

STAMPA CARTACEA

- Facoltativa la pubblicazione dell'avviso di vendita sulla c.d. stampa cartacea, la quale può essere disposta d'ufficio dal giudice dell'esecuzione o su istanza del creditore procedente o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.
- Il carattere facoltativo della pubblicità cartacea deve però essere coordinato con la previsione contenuta nella **legge 27.12.2017 n.205**, c.d. legge di Stabilità 2018, che **all'art.1, comma 1101** (Pubblicità esecuzione immobiliari), stabilisce che *«Si dispone che la pubblicità delle vendite giudiziarie immobiliari, gestite dagli uffici dei Tribunali competenti in materia di esecuzioni immobiliari, sia assicurata mediante i quotidiani cartacei più diffusi sul territorio nazionale e attraverso i siti web, come previsto a legislazione vigente. Con decreto del Ministro della giustizia saranno definiti i criteri e le modalità di attuazione della disposizione»*.

631-BIS C.P.C.

- L'art. 631-bis c.p.c. (introdotto dall'art.13, 1° comma, lett. ee, D.L. n°83/2015) stabilisce che:
- *«Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche **non è effettuata** nel termine stabilito dal giudice per **causa imputabile** al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'articolo 630, secondo e terzo comma. La disposizione di cui al presente articolo non si applica quando la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'articolo 161-quater delle disposizioni per l'attuazione del presente codice».*

631-BIS C.P.C.

- Fattispecie estintiva tipica, i cui presupposti sono:
 - - **mancata o tardiva pubblicazione** dell'avviso di vendita sul portale delle vendite telematiche nel termine assegnato dal giudice (termine finale acceleratorio);
 - - **imputabilità ai creditori titolati**
- Poiché la pubblicazione avviene, ai sensi del 161-quater disp att c.p.c. ad opera del professionista delegato, (o, in mancanza, dal creditore) le **ipotesi** di mancata pubblicazione imputabile al creditore possono ravvisarsi quando:
 - 1. se il creditore procedente o il titolato intervenuto non provvederanno direttamente agli adempimenti pubblicitari;
 - 2. se, pur essendo l'istanza di pubblicazione di spettanza del delegato o del commissario, questi non abbiano potuto adempiere, perché il creditore ha omesso di pagare il contributo previsto nell'articolo 18 bis del Dpr 115/2002.

631-BIS C.P.C.

- **Solo per la mancata pubblicazione dell'avviso di vendita nel PVP.**
- Previsione di estinzione della procedura anche ove l'avviso di vendita risultasse regolarmente pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla perizia di stima, sui siti internet e sulla stampa cartacea individuata dal Giudice dell'esecuzione, e anche per il caso in cui fossero state presentate offerte di acquisto o istanze di assegnazione.
- Ipotesi di **estinzione tipica**, stante il richiamo operato dall'art. 631-bis c.p.c. al 2° e 3° comma dell'art. 630 c.p.c.

631-BIS C.P.C.

- Imputabilità al creditore titolare in caso di delega:
- Mancato versamento del fondo spese costituisce elemento di valutazione della imputabilità al creditore della mancata pubblicazione nel termine fissato, che costituisce l'unico presupposto per la declaratoria di estinzione dell'esecuzione (cfr. art. 18-bis tusg e 161-quater comma 1 disp. att. c.p.c.).
- Ge infatti fissa con ordinanza un termine per il versamento del contributo di pubblicazione, anteriore rispetto a quello entro cui deve essere effettuata la pubblicazione dell'avviso sul Pvp.
- Mancanza di automaticità tra omesso versamento del fondo spese entro il termine fissato dal giudice ed estinzione ex art. 631-bis c.p.c.
- Non potrebbe, infatti, dichiararsi l'estinzione della procedura laddove, pur a fronte del mancato versamento del fondo spese, la pubblicazione venga comunque effettuata (ad esempio perché il pagamento del contributo è stato anticipato dal delegato, in ragione del ritardo nel versamento da parte dei creditori).

PUBBLICITA'

- *E qualora sopravvenga una normativa che muti il regime legale della vendita forzata?*

CASS. SENTENZA N. 24570 DEL 2018

- CASO: Società esecutata proponeva opposizione agli atti esecutivi avverso provvedimento di aggiudicazione, a prezzo inferiore di un quarto rispetto a quello base d'asta, del bene del quale era stata disposta la vendita senza incanto con ordinanza del 28 aprile 2015.
- Esponeva che l'art. 572 c.p.c., come novellato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, art. 13, comma 1, lett. r), convertito dalla L. 6 agosto 2015, n. 132, che permetteva la suddetta aggiudicazione ribassata, a norma dell'art. 23, del citato provvedimento legislativo non era applicabile, atteso che la vendita era stata disposta prima dell'entrata in vigore della novella legislativa, avvenuta il 27 giugno 2015.

CASS. SENTENZA N. 24570 DEL 2018

- IL TRIBUNALE dichiarava inammissibile la domanda.
- Il debitore esecutato non poteva ritenersi aver interesse a contestare l'illegittimità della procedura esecutiva senza al contempo dimostrare che gliene sarebbe derivato un **effettivo pregiudizio**, ovvero che la vendita sarebbe stata altrimenti effettuata a un prezzo maggiore.
- Ne derivava che alla fattispecie era sì applicabile l'art. 572 c.p.c., anteriore alla novella del 2015, così come a quella di cui al D.L. 12 settembre 2014, n. 132, convertito dalla L. 10 novembre 2014, n. 162, ma nessun interesse poteva ritenersi sussistere in capo all'opponente dato che se anche l'offerta ribassata fosse stata dichiarata inefficace, la conseguenza sarebbe stata quella di una rifissazione della vendita che, disposta nel novembre 2015, data dell'aggiudicazione, sarebbe ricaduta nella nuova disciplina, la quale consentiva una simile offerta.

CASS. SENTENZA N. 24570 DEL 2018

- CORTE:
- In via generale, il debitore esecutato può opporre l'aggiudicazione nella prospettiva del suo interesse alla diminuzione della propria (residua) responsabilità patrimoniale (Cass., 30/06/2014, n. 14774).
- L'ordinanza di vendita rappresenta la "**lex specialis**" dello specifico subprocedimento in cui quella si concreta, e alla stessa deve quindi darsi piena e incondizionata ottemperanza, fino a parziale o totale sua modifica o revoca, se del caso a seguito d'impugnazione. In mancanza, gli atti esecutivi consistenti nell'aggiudicazione e nel conseguente decreto di trasferimento sono invalidi.

CASS. SENTENZA N. 24570 DEL 2018

- In tal senso, implica concreto pregiudizio la **percepibile perturbazione delle regole d'ingaggio** proprie dell'ordinanza di vendita, nel caso inerenti all'aggiudicazione e, quindi, alla sollecitazione del mercato per ottenere dallo stesso la massima utilità della procedura espropriativa, ovvero il più pieno soddisfacimento delle ragioni del creditore con il minor sacrificio possibile di quelle del debitore.
- Deve essere mantenuta non solamente la **parità di condizioni iniziali** tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, ma pure **l'affidamento** di ognuno di loro sulla stessa e, quindi, sulla **trasparenza e immutabilità** delle condizioni.

CASS. SENTENZA N. 24570 DEL 2018

- La **tutela della trasparenza** in parola costituisce uno dei **principi generali portanti delle riforme** del processo esecutivo a partire dal 2006, fino, in specie, a quelle del 2014 e del 2015, così come del 2016, sicchè risulta progressivamente **superato** il contesto sotteso alla giurisprudenza di questa Corte **con cui veniva (poi) richiesta al debitore esecutato, che si opponesse (appunto) all'aggiudicazione, l'ulteriore dimostrazione che, dalla relativa illegittimità, fosse derivata una lesione al suo interesse a conseguire dalla vendita il maggior prezzo possibile nel senso di aver in concreto impedito ulteriori e più convenienti offerte di acquisto, da rendere oggetto di apposito supporto probatorio anche presuntivo (cfr., Cass., n. 14774 del 2014, cit.)**.

CASS. SENTENZA N. 24570 DEL 2018

- Ciò implica, poi, l'ulteriore conseguenza per cui anche quando **sopravvenga una normativa che, come nel caso, muti il regime legale della vendita forzata**, in assenza di modifica d'ufficio, o a seguito di opposizione, della "lex specialis", ossia all'ordinanza in discussione, l'innovazione legislativa, astrattamente applicabile, non potrà avere legittimo gioco.
- Quindi, in ipotesi di rifissazione della vendita, le nuove norme sono sì immediatamente applicabili al subprocedimento, ma opereranno solamente se **richiamate o esplicitate nella relativa ordinanza, e non se le regole d'ingaggio della vendita stessa resteranno, per quanto in modo illegittimo**, esplicitamente o, nel silenzio, implicitamente, quelle **riferite alla pregressa normativa**.

CASS. SENTENZA N. 24570 DEL 2018

- Quindi, viene annullata ordinanza di aggiudicazione (per quanto avvenuta ad un prezzo più alto di quello di stima) sul presupposto che i requisiti di legalità e trasparenza della vendita, come individuati dal g.e., non siano requisiti di forma per i quali si possa effettuare una sanatoria per raggiungimento dello scopo, in quanto il **mancato raggiungimento della migliore vendita possibile sarebbe *in re ipsa*** (nella violazione delle prescrizioni in tema di pubblicità).

PUBBLICITA'

- *E in caso di mancanza od irregolarità della forma di pubblicità previste nell'ordinanza di vendita delegata?*

OMESSA PUBBLICITA'

- La pubblicità del bando è **atto strutturale** del procedimento di vendita **e la sua mancanza si riflette sull'aggiudicazione, viziandola**, per difetto di un atto antecedente, ma si tratta di vizio che **determina nullità**, da far valere con il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi nel termine di decadenza previsto dall'art. 617 c.p.c.. Quanto al mancato esercizio, da parte del giudice dell'esecuzione, del potere di rilevare d'ufficio la nullità dell'aggiudicazione, potere che la giurisprudenza di questa Corte riconosce (sent. n. 1936/2003), si tratta di scelta in questa sede non censurabile (Cass. 21106/2005).

OMESSA PUBBLICITA'

- **La nullità** derivante dalla omessa pubblicità straordinaria disposta dal giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 490 cod. proc. civ., con l'ordinanza che dispone l'incanto, idonea a riverberarsi, con effetti anche per l'acquirente, sull'atto di aggiudicazione, deve essere **fatta valere con l'opposizione agli atti esecutivi, ex art. 617 cod. proc. civ.**, a pena di inammissibilità, entro il termine di decadenza di cinque giorni
- dall'atto di aggiudicazione (che chiude la fase dell'incanto), se emesso in presenza della parte, ovvero dalla sua comunicazione (Cass. 8005/2005);
- o dal compimento dell'atto che coincide con il momento in cui l'esistenza dell'atto è resa palese alle parti del processo esecutivo, avendo l'interessato avuto legale conoscenza di esso o di un atto successivo che necessariamente lo presuppone, senza che rilevi l'incompletezza della notizia quanto al prezzo di aggiudicazione (Cass. 21106/2005).

OMESSA O IRREGOLARE PUBBLICITA'

- La mancanza od irregolarità delle forme di pubblicità straordinaria stabilite, a mente dell'art. 490 c.p.c., u.c., con l'ordinanza che dispone l'incanto ex art. 576 c.p.c., (Cass., 9 giugno 2010, n. 13824; Cass. 1 settembre 1999, n. 9212), integra un vizio dello stesso subprocedimento di vendita (con conseguente sua opponibilità all'aggiudicatario o assegnatario: per tutte, v. Cass. 27 febbraio 2004, n. 3970). (Cass. 9255/2015).

CASS. SENTENZA N. 9255 DEL 2015

CASO: società esecutata impugna con opposizione agli atti esecutivi verbale di aggiudicazione provvisoria, lamentando, tra l'altro:

- omessa affissione nell'albo del tribunale e della sezione distaccata disposte dal g.e.;
- irrituale pubblicità a mezzo stampa (avvenuta oltre il termine fissato nell'ordinanza di vendita);
- mancanza di prova sull'avvenuta pubblicazione sul sito web indicato;
- mancanza di prova sulla eseguita affissione - anch'essa disposta dal g.e. - di manifesti murari nella città .

CASS. SENTENZA N. 9255 DEL 2015

- Ora, l'art. 490 c.p.c., anche nel testo anteriore alla novella del 2006, prevede alcune forme di pubblicità immancabili *ope legis* ed altre (nella parte finale del suo comma 3) ne ammette, affidate alla discrezionalità del giudice, le quali però, una volta disposte, diventano a loro volta immancabili.
- In altri termini:
- - da un lato, la **pubblicità imposta ope legis non può comunque mancare, neppure ove il giudice disponesse - violando apertamente la legge - che da essa si possa prescindere** (Cass. 18 aprile 2011, n. 8864) **od ove ad essa comunque derogasse** (come, ad esempio, nel caso di incarico di pubblicità elettronica a siti diversi da quelli soli espressamente abilitati dal Ministero, ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c.);

CASS. SENTENZA N. 9255 DEL 2015

- - dall'altro lato, **le scelte discrezionali del g.e.** in ordine alla pubblicità straordinaria o perfino alle diverse modalità di espletamento di quella prevista ope legis, **una volta trasfuse nell'ordinanza che la vendita disciplina, non possono essere violate, quand'anche eccedenti il minimo previsto dalla normativa.** Infatti, una volta che il giudice abbia estrinsecato la sua potestà di disporre strumenti ulteriori di pubblicità (**unico limite incontrando egli nel non potere esentare alcuno dall'osservanza delle forme obbligatorie od imporre modalità *contra legem***), evidentemente in rapporto alla peculiarità della fattispecie o anche solo per scelte gestionali complessive, la vendita - ed ogni suo adempimento correlato - deve seguire **indefettibilmente** secondo le specifiche modalità disposte con l'ordinanza.
- Quest'ultima finisce col diventare, comma 1.

CASS. SENTENZA N. 9255 DEL 2015

- Il subprocedimento di vendita è **scandito da condizioni di forma, sostanza e tempo** che devono non solo essere **conoscibili e chiare** fin dall'avvio di quello, ma soprattutto rimanere tali e restare ferme per tutto lo sviluppo successivo e fino all'emanazione del decreto di trasferimento, che quel subprocedimento conclude; e, a tutto concedere, la modifica potrà anche aver luogo (come ricorda Cass. Sez. Un., 12 gennaio 2010, n. 262), ma pur sempre prima che la vendita abbia inizio: onde evitare il mutamento o la violazione delle regole a gioco ormai iniziato ed avviato.

CASS. SENTENZA N. 9255 DEL 2015

- Infatti, solo in tal modo sono mantenute non solo l'uguaglianza e la parità di condizioni iniziali tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, ma pure l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, quindi, sulla **trasparenza, coerenza ed immutabilità** delle condizioni tutte: trasparenza, coerenza ed immutabilità che sole possono scongiurare non solo le reali perturbazioni ex post della regolarità della gara stessa e della genuinità del suo esito, ma anche il solo rischio di esse e, così, l'alterazione delle determinazioni di ciascun potenziale offerente circa la sua partecipazione alla gara e quindi dell'accesso dell'indifferenziato pubblico alla medesima.
- Funzionalizzazione a sua volta orientata a conseguire il più pieno soddisfacimento delle ragioni del creditore con il minor sacrificio possibile di quelle del debitore.

CASS. SENTENZA N. 9255 DEL 2015

- Il debitore **ha di per sè interesse** al rituale e regolare andamento delle operazioni di vendita, una volta inquadrato nella **superiore esigenza di garantirne la trasparenza e la regolarità formale**.
- In altri termini, l'interesse del debitore all'osservanza di tali forme complessive, anche se ulteriori rispetto alle previsioni minime normative, è intuitivamente ed evidentemente **ex se insito nella valutazione, operata liberamente dallo stesso giudice dell'esecuzione, dell'opportunità** di queste ultime in merito alla più proficua possibile sollecitazione del pubblico alla partecipazione alla vendita giudiziaria, in modo da metterla in condizione di conseguire il miglior prezzo ricavabile dal mercato, con evidente vantaggio anche per il debitore (che, a fronte di una maggiore somma ricavata dalla vendita, può soddisfare in maggior misura i creditori o perfino, in estrema ipotesi, conseguire un residuo attivo alla cui restituzione ambire).

CASS. SENTENZA N. 9255 DEL 2015

- CORTE: accoglie parzialmente il ricorso, annullando il verbale di aggiudicazione provvisoria:
- - l'affissione dell'ordinanza di vendita anche presso la sezione distaccata, una volta pacificamente disposta dal g.e. in sede di fissazione delle modalità di vendita, andava eseguita;
- la pubblicità a mezzo stampa era stata disposta per la domenica precedente i quarantacinque giorni prima della data per gli incanti, ma pacificamente è avvenuta tardivamente rispetto a tale giorno:

PUBBLICITA'

- *Quale tutela per l'aggiudicatario?*
- *Può applicarsi l'art. 2929 c.c.?*

INAPPLICABILITA' DELL'ART. 2929 C.C.

- La regola contenuta nell'art. 2929 cod. civ., secondo il quale la nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita e l'assegnazione non ha effetto riguardo all'acquirente o all'assegnatario, **non trova applicazione quando la nullità riguardi proprio la vendita o l'assegnazione, sia che si tratti di vizi che direttamente la concernano, sia che si tratti di vizi che rappresentino il riflesso della tempestiva e fondata impugnazione di atti del procedimento esecutivo anteriori ma ad essi obbligatoriamente prodromici.** (Nella specie, la nullità dell'aggiudicazione e del conseguente decreto di trasferimento sono state dichiarate, in sede di cassazione con rinvio della sentenza di rigetto dell'opposizione agli atti esecutivi, perché l'udienza di vendita, rifissata dopo un rinvio disposto d'ufficio, non era stata preceduta dalle formalità obbligatorie di pubblicità).(Cass. 13824/2010)

RAPPORTO TRA GIUDICE E DELEGATO

ART. 591-TER C.P.C.



ISTANZA DEL PROFESSIONISTA

- Facoltà del delegato di proporre al giudice una istanza per la risoluzione delle **difficoltà** sia di fatto sia di diritto riscontrate nello svolgimento dei suoi compiti: fa riferimento ad impedimenti materiali, ostacoli fisici o contrattempi operativi.
- **Scopo** è di permettere al g.e. di svolgere un controllo sull'attività svolta dal professionista nel corso delle operazioni di vendita.
- Giudice adotta decisione **con decreto**, senza ascoltare previamente le parti.
- Decreto **impugnabile** con reclamo ex art 591-ter c.p.c., solo fino a quando le istruzioni impartite abbiano avuto attuazione.

RECLAMO AL GIUDICE

- **Oggetto** del reclamo:
 - - il **decreto** emesso dal giudice dell'esecuzione,
 - - nonché ogni **atto** posto in essere dal professionista nel compimento delle attività delegate.
- Si propone con **ricorso** da depositarsi nella cancelleria del g.e., dà vita ad un incidente esecutivo.
- Termine: non è subordinato al rispetto di un termine perentorio temporale, contrariamente a quanto previsto per l'opposizione ex art. 617 c.p.c.: **proprio la mancanza d'un termine conferma, da un lato, che tali atti non possono acquisire alcuna stabilità.**
- Legittimazione attiva: tutte le parti della procedura o eventuali altri interessati (offerenti, aggiudicatario) che abbiano interesse a dolersi del provvedimento del giudice o dell'operato del professionista.

RECLAMO AL GIUDICE

- Non sospende le operazioni di vendita, salvo che il giudice concorrendo gravi motivi disponga arresto del procedimento.
- È necessaria la comparizione delle parti e il giudice provvede con ordinanza.
- Gli atti coi quali il giudice dell'esecuzione dia istruzioni al professionista delegato o decida sul reclamo avverso gli atti di questi hanno contenuto meramente ordinatorio e non vincolano il giudice dell'esecuzione nell'adozione dei successivi provvedimenti della procedura.
- Lo scopo di questo subprocedimento incidentale, per il modo in cui è disciplinato, non può che essere ordinatorio e non decisorio. Esso ha la funzione di evitare incagli pratici o vincere le perplessità del professionista delegato, ma non quello di risolvere con efficacia di giudicato questioni di diritto.
- Perimetro applicativo limitato ai dubbi sollevati, alle incertezze incontrate od agli errori commessi dal professionista delegato.

RECLAMO AL COLLEGIO

- Contro il provvedimento è ammesso **reclamo ex art 669-terdecies c.p.c.** (novella del 2015):
- - decisione che sia garanzia di imparzialità perché decisa dal Tribunale in composizione collegiale e possa essere espressa in tempi brevi.
- - Ma non vi è coerenza sistematica, perché decisione impugnata non ha natura cautelare.
- - Si sostituisce incidente di cognizione con subprocedimento incidentale.
- È inidoneo al giudicato (è ordinanza priva dei caratteri della decisorietà e della definitività – Cass. 12238/2019).
- Non è suscettibile di ulteriore impugnazione.
- Controllo su un'attività ordinatoria.

RECLAMO 591-TER C.P.C.

- Provvedimento del giudice che recepisce decisione assunta dal collegio sul reclamo resta comunque impugnabile ex art. 617 cpc sia per vizi in precedenza non denunciati, sia per riproporre doglianze già svolte in sede di reclamo.
- Non può ritenersi inibito al professionista od alle parti, nell'ulteriore corso della procedura e con riferimento agli atti ancora da compiere, sollecitare dal giudice dell'esecuzione un ripensamento di quelle istruzioni.
- Decreto di trasferimento resta comunque impugnabile con opposizione 617 per vizi propri nonché per vizi derivati dalla illegittimità degli atti esecutivi che lo precedono nella sequenza procedimentale in cui si articola lo svolgimento della procedura

RECLAMO 591-TER C.P.C.

- La natura degli atti "reclamabili" dinanzi al giudice dell'esecuzione e la previsione d'un meccanismo snello e deformatizzato per il controllo del collegio sui provvedimenti del giudice dell'esecuzione rende evidente che scopo del procedimento previsto dall'art. 591 ter c.p.c. **non è quello di accertare diritti, ma di risolvere difficoltà pratiche e superare celermente le fasi di empasse dovute ad incertezze operative o difficoltà materiali** incontrate dal professionista delegato nello svolgimento delle operazioni di vendita.

RAPPORTO TRA 591-TER E 617

- In tema di procedura esecutiva immobiliare, è onere di qualunque interessato quello di proporre il **reclamo** previsto dall'art. 591-ter c.p.c. **avverso il provvedimento con il quale il giudice dell'esecuzione impartisca istruzioni** al professionista delegato **prima che le istruzioni reputate erronee od inopportune siano eseguite**.
- Ne consegue che, in mancanza, è inammissibile il reclamo stesso una volta che le istruzioni abbiano esaurito la loro funzione, restando, tuttavia, impregiudicata la facoltà di qualunque interessato di proporre, per l'eventuale illegittimità derivata, reclamo avverso gli atti successivi ovvero opposizione agli atti esecutivi avverso il primo atto del giudice dell'esecuzione conclusivo della relativa fase (Cass. 8864/2011).

RECLAMO AL GIUDICE

- In tema di esecuzione forzata, **il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi di cui all'art. 617 c.p.c. è esperibile esclusivamente nei confronti di atti riferibili al giudice dell'esecuzione**, il quale è **l'unico titolare del potere di impulso e controllo** del processo esecutivo;
- pertanto, ove tale giudice abbia delegato ad un notaio lo svolgimento delle operazioni, gli atti assunti dal professionista possono essere sottoposti al controllo del giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 60 c.p.c. ovvero nelle forme desumibili dalla disciplina del procedimento esecutivo azionato ma non possono essere impugnati direttamente con l'opposizione agli atti esecutivi (Cass. 1335/2011).

RECLAMO AL GIUDICE

- La norma dell'art. 591 *ter*, in tema di operazioni di esecuzione per espropriazione di immobili delegate al notaio, quando, nel 2° co., dispone(va) che "**restano ferme le disposizioni di cui all'art. 617**" dev'essere interpretata nel senso che l'opposizione agli atti esecutivi è il mezzo esperibile **contro le ordinanze** del giudice dell'esecuzione pronunciate, **sia** a seguito del reclamo delle parti del processo esecutivo contro i decreti pronunciati dal giudice dell'esecuzione su sollecitazione del notaio delegato, in relazione a difficoltà insorte nelle operazioni di esecuzione, **sia** a seguito del reclamo delle parti avverso gli atti del notaio delegato.

RECLAMO AL GIUDICE

- Resta, pertanto, esclusa ogni possibilità di diretta impugnativa in sede giurisdizionale diversa dal reclamo tanto dei suddetti decreti quanto degli atti del notaio delegato, e, quindi, la proposizione diretta dell'opposizione agli atti esecutivi contro di essi ed a maggior ragione, data l'esistenza nel sistema dell'esecuzione forzata di un **rimedio generalizzato contro le invalidità del processo esecutivo, rappresentato proprio dal rimedio dell'art. 617**, del ricorso straordinario ai sensi del settimo comma dell'art. 111 Cost., rimedio che, peraltro, è inespugnabile anche contro le stesse decisioni emesse in sede di reclamo, atteso che esse possono essere impugnate solo con l'opposizione di cui all'art. 617 (Cass. civ. Sez. VI - 3 Ord., 15/05/2018, n. 11817 (rv. 648617-01) seppur con riferimento alla precedente formulazione dell'art. 591-ter c.p.c.)

CASS. SENTENZA N. 12238 DEL 2019

- CASO: Il procuratore della debitrice esecutata, presente all'asta, si oppose all'aggiudicazione, sostenendo che l'unico offerente aveva offerto un prezzo inferiore a quello fissato come base d'asta, in violazione dell'articolo 571 c.p.c.
- Professionista delegato sospese la vendita e non provvide all'aggiudicazione provvisoria, ma rimise al giudice dell'esecuzione ogni decisione in merito.
- Esecutata propose ricorso ex art. 591 ter c.p.c. al giudice dell'esecuzione «avverso il verbale redatto in sede di svolgimento dell'asta».

CASS. SENTENZA N. 12238 DEL 2019

- **Esecutata proposte ricorso ex art. 591 ter c.p.c. al giudice dell'esecuzione «avverso il verbale redatto in sede di svolgimento dell'asta»:**
 - -) il prezzo offerto dall'unico partecipante all'asta era notevolmente inferiore rispetto al valore reale dell'immobile;
 - -) sviamento delle persone interessate all'acquisto, perché non vi era corrispondenza fra il numero identificativo dei lotti subastati, come indicato nella perizia di stima, ed il numero dei medesimi lotti come indicati nell'avviso di vendita);
 - -) nelle more del procedimento esecutivo era deceduto il debitore principale, marito della ricorrente, e ai suoi eredi (i figli) non era stato dato avviso della pendenza della procedura esecutiva;
 - -) unica offerta pervenuta non poteva essere ritenuta valida, perché minore rispetto al prezzo indicato come base d'asta, poiché non s'applicava, *ratione temporis*, la possibilità di formulare offerte in riduzione rispetto alla base d'asta, introdotta dal d.l. 27.6.2015 n. 83,.

CASS. SENTENZA N. 12238 DEL 2019

- GE respinge reclamo.
- Tribunale respinge reclamo 669-terdecies c.p.c.
- CORTE: **ricorso è inammissibile** perché ha ad oggetto un provvedimento non ricorribile per cassazione, vale a dire l'ordinanza pronunciata dal Tribunale, in composizione collegiale, sul reclamo proposto avverso l'ordinanza con cui il giudice dell'esecuzione provvede sulle "difficoltà" insorte nel corso delle operazioni di vendita delegate ad un notaio, ad un avvocato od a un commercialista, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c..

CASS. SENTENZA N. 12238 DEL 2019

- Il provvedimento impugnato non è infatti ricorribile per cassazione.
- Infatti, ordinanza 669-terdecies c.p.c.:
- non è una sentenza, e non è pronunciata in grado di appello. Essa, infatti, è pronunciata dallo stesso ufficio giudiziario che ha pronunciato il provvedimento reclamato, sebbene in composizione collegiale invece che monocratica.
- è priva dei caratteri della decisorietà e della definitività.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE!

«E SE NON V'È DISPIACIUTA AFFATTO, VOGLIATENE BENE A CHI L'HA SCRITTA, E ANCHE UN POCHINO A CHI L'HA RACCOMODATA. MA SE IN VECE FOSSIMO RIUSCITI AD ANNOIARVI, CREDETE CHE NON S'È FATTO APPOSTA»

MANZONI, I PROMESSI SPOSI