

CORSO DI FORMAZIONE PER L'ISCRIZIONE NEGLI ELENCHI DEI PROFESSIONISTI CHE PROCEDONO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA – EX ART. 179 TER

MODULO 3

DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Catanzaro 15 giugno 2023

dott.ssa Rosamaria Petitto Presidente Odcec Catanzaro – dott. Massimo Di Marco dottore commercialista Odcec Catanzaro

1 - LA DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA: AMPLIAMENTO DEI COMPITI DEMANDATI AI PROFESSIONISTI DELEGATI PER EFFETTO DELLA RIFORMA CARTABIA.

la riforma del processo civile, introdotta dal decreto legislativo n. 149 del 10 ottobre 2022, ha introdotto alcune importanti modifiche riguardanti l'elenco dei professionisti delegati per le vendite esecutive, istituito presso ogni tribunale.

la domanda di iscrizione deve essere inoltrata al **Presidente del Tribunale** ed è subordinata al possesso di tre requisiti:

1- iscrizione all'ordine professionale

2- specifica competenza tecnica nella materia dell'esecuzione forzata

3- condotta morale specchiata

1 - LA DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA: AMPLIAMENTO DEI COMPITI DEMANDATI AI PROFESSIONISTI DELEGATI PER EFFETTO DELLA RIFORMA CARTABIA.

3

- ❖ In particolare il nuovo art. 179 ter disp. att. cpc prevede che possono ottenere l'iscrizione al nuovo elenco:
- ❖ gli **avvocati**, i **commercialisti** e i **notai** che hanno una specifica competenza tecnica nella materia dell'esecuzione forzata, sono di **condotta morale specchiata** e sono iscritti ai rispettivi **ordini professionali**;
- ❖ I requisiti per la dimostrazione della specifica competenza tecnica ai fini della prima iscrizione nell'elenco sono anche **alternativamente** i seguenti:

1 - LA DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA: AMPLIAMENTO DEI COMPITI DEMANDATI AI PROFESSIONISTI DELEGATI PER EFFETTO DELLA RIFORMA CARTABIA.

- a) avere svolto nel quinquennio precedente non meno di **dieci incarichi** di professionista delegato alle operazioni di vendita, senza che alcuna delega sia stata revocata in conseguenza del mancato rispetto dei termini o delle direttive stabilite dal giudice dell'esecuzione;
- b) essere in possesso del titolo di **avvocato specialista in diritto dell'esecuzione forzata** ai sensi del decreto del Ministro della giustizia 12 agosto 2015, n. 144;
- c) **avere partecipato** in modo proficuo e continuativo a scuole o **corsi di alta formazione**, organizzati, anche delegando gli Ordini locali, dal Consiglio nazionale forense o dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili o dal Consiglio nazionale del notariato ovvero organizzati dalle associazioni forensi specialistiche maggiormente rappresentative di cui all'articolo [35](#), comma 1, lettera s), della legge 31 dicembre 2012, n. 247, nello specifico settore della delega delle operazioni di vendita nelle esecuzioni forzate e aver superato con profitto la prova finale di esame al termine della scuola o del corso. La specifica formazione di cui alla presente lettera può essere acquisita anche mediante la partecipazione ad analoghi corsi per i quali sia previsto il superamento con profitto di una prova finale di esame, organizzati da università pubbliche o private.

1 - LA DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA: AMPLIAMENTO DEI COMPITI DEMANDATI AI PROFESSIONISTI DELEGATI PER EFFETTO DELLA RIFORMA CARTABIA.

La scelta del professionista delegato, fra quelli inseriti nell'elenco, è rimessa alla discrezionalità del Giudice dell'Esecuzione, e non è normativamente previsto alcun ordine di preferenza.

Il Presidente del Tribunale dovrà vigilare affinché, le deleghe siano equamente distribuite tra gli iscritti nell'elenco.

Anche in caso di delega, comunque, la vendita si svolge secondo le indicazioni e sotto la vigilanza del Giudice dell'Esecuzione.

1 - LA DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA: AMPLIAMENTO DEI COMPITI DEMANDATI AI PROFESSIONISTI DELEGATI PER EFFETTO DELLA RIFORMA CARTABIA.

- ▶ Al Giudice dell'Esecuzione le parti del processo esecutivo e qualunque interessato possono proporre reclami contro gli atti del Professionista delegato; così come quest'ultimo può rivolgersi al G.E. , in caso di difficoltà insorte nel corso delle operazioni di vendita.

1 - LA DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA: AMPLIAMENTO DEI COMPITI DEMANDATI AI PROFESSIONISTI DELEGATI PER EFFETTO DELLA RIFORMA CARTABIA.

- ▶ **REVOCA DELL'INCARICO E CANCELLAZIONE DALL'ELENCO**
- ▶ I professionisti delegati devono obbligatoriamente attenersi alle direttive impartite dal Giudice delle Esecuzioni, nello svolgimento delle attività di vendita.
- ▶ L'art. 179 ter disp att cpc prevede che un apposito Comitato (composto dal Presidente del Tribunale, da un giudice addetto alle esecuzioni immobiliari e da un professionista iscritto all'albo) provveda ogni tre anni alla revisione dell'elenco e con cadenza semestrale può **sospendere fino ad 1 anno o cancellare dall'elenco, in casi gravi**, i delegati ai quali in una o in più procedure esecutive sia stata **revocata la delega** in conseguenza del mancato rispetto delle direttive stabilite dal Giudice.

1 - LA DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA: AMPLIAMENTO DEI COMPITI DEMANDATI AI PROFESSIONISTI DELEGATI PER EFFETTO DELLA RIFORMA CARTABIA.

- ▶ **ASTENSIONE E RICUSAZIONE**
- ▶ Il professionista ha l'obbligo di accettare l'incarico salvo che ricorra un giusto motivo di **astensione**, riconosciuto dal G.E. (es. titolarità di un interesse coinvolto dalla procedura, parentela, affinità fino al IV grado, commensalità abituale ecc..).
- ▶ Al professionista si applica l'istituto della ricusazione per le stesse ragioni in base alle quali è prevista l'astensione.

1 - LA DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA: AMPLIAMENTO DEI COMPITI DEMANDATI AI PROFESSIONISTI DELEGATI PER EFFETTO DELLA RIFORMA CARTABIA.

Professionista delegato e custode giudiziario

- ▶ L'art. 559 c.p.c. che ha innovato il processo esecutivo, cumula le funzioni del custode giudiziario e dei delegati alle vendite, in **un'unica figura professionale**. La Riforma delinea la funzione della custodia giudiziale come non più limitata alla conservazione del compendio immobiliare ma finalizzata alla futura vendita del bene.
- ▶ Il ruolo del **custode giudiziario** diverso dal debitore pignorato, assicura infatti il **diritto di visita dell'immobile** e consente la collaborazione con il perito stimatore (CTU) contestualmente nominato dal G.E., per il controllo della documentazione ipocatastale, e della ulteriore documentazione informando il Giudice dell'esecuzione.

1 - LA DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA: AMPLIAMENTO DEI COMPITI DEMANDATI AI PROFESSIONISTI DELEGATI PER EFFETTO DELLA RIFORMA CARTABIA.

- ❖ Il custode giudiziario è altresì incaricato dal G.E. ai sensi dell'**art. 560 c.p.c.** di eseguire l'**ordine di liberazione dell'immobile** pignorato, seguendo le disposizioni del giudice dell'esecuzione senza applicare le formalità ordinariamente previste dagli **artt. 605 e ss. (precepto di rilascio e preavviso di soggio)**
- ❖ In particolare, viene meno la notifica in via preventiva del precepto di rilascio, o del successivo preavviso di soggio; potrà invece procedere allo sgombero dei beni mobili senza oneri e spese di stima, asporto, custodia e vendita all'asta, limitandosi a rispettare le direttive impartite dal giudice nell'ordine di liberazione. Tale attività prescinde dal decreto di trasferimento, in quanto è contenuta in **apposito decreto del G.E. di liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 cpc**, che è senz'altro più celere rispetto agli adempimenti previsti dall'art. 605 e ss cpc, anche per il ruolo svolto dal custode giudiziario/delegato alla vendita.

1 - LA DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA: AMPLIAMENTO DEI COMPITI DEMANDATI AI PROFESSIONISTI DELEGATI PER EFFETTO DELLA RIFORMA CARTABIA.

- ❖ **Tempi di liberazione dell'immobile: cosa cambia con la riforma Cartabia**
- ❖ Con l'introduzione della riforma vengono chiariti alcuni aspetti importanti che riguardano le situazioni in cui l'immobile pignorato è occupato da una persona diversa dal proprietario debitore. In particolare, chi occupa l'immobile senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura esecutiva dovrà liberare l'immobile entro l'emanazione dell'ordinanza di vendita da parte del Tribunale, quindi prima ancora che questo venga messo all'asta.

2 - OPERAZIONI PRELIMINARI DEL DELEGATO ALLA VENDITA

A) Attività preliminari:

- ▶ 1. Verificare eventuali **ipotesi di incompatibilità** con l'incarico ricevuto, motivate, ad es., dall'esistenza di rapporti pregressi con il debitore, di natura personale e/o professionale; in tal caso il professionista deve riferire al G.E., depositando, all'esito del colloquio, formale rinuncia all'incarico.

2 - OPERAZIONI PRELIMINARI DEL DELEGATO ALLA VENDITA

- ▶ 2. Estrarre copie telematiche di tutti i documenti presenti nel fascicolo d'ufficio, creando un proprio fascicolo telematico che va, di volta in volta, integrato con i successivi atti del processo esecutivo nonché con i documenti redatti dal Delegato.

2 - OPERAZIONI PRELIMINARI DEL DELEGATO ALLA VENDITA

- ▶ **3.** Verificare la completezza dei documenti richiesti dalla legge (consultando telematicamente la documentazione ipo-catastale o la certificazione notarile contenuta nel fascicolo) per il perfezionamento del processo esecutivo: ad es. avviso ex art. 498 c.p.c.; avviso ex art. 599 c.p.c.; ecc. che, comunque, rimangono atti di parte la cui omissione va segnalata al G.E. per l'eventuale sollecito al creditore procedente.
- ▶ **4.** Consultare telematicamente, la perizia contenuta nel fascicolo d'ufficio.

2 - OPERAZIONI PRELIMINARI DEL DELEGATO ALLA VENDITA

B) Accesso presso gli immobili pignorati:

- ▶ **1.** Comunicare al debitore l'avvenuta nomina di delegato e la data in cui sarà eseguito il primo accesso nell'immobile pignorato;
- ▶ **2.** In sede di accesso verrà redatto apposito verbale per ciascun immobile che dovrà essere sottoscritto da tutti i presenti, opportunamente identificati;

2 - OPERAZIONI PRELIMINARI DEL DELEGATO ALLA VENDITA

- ▶ **3.** In sede di accesso **verificare la consistenza** degli immobili confrontandola con quanto periziato e valutato per segnalare eventuali difformità o differenze
- ▶ **4.** In sede di accesso occorre verificare lo **stato di occupazione** degli immobili ed inoltre Il custode deve informare gli occupanti/conduuttori e l'occupante-debitore, che gli immobili da loro occupati saranno visitati da persone interessate alla vendita e che non dovranno in alcun modo ostacolare le visite né contattare i visitatori interessati.

2 - OPERAZIONI PRELIMINARI DEL DELEGATO ALLA VENDITA

C) Gestione degli immobili:

- ▶ Nello svolgimento della delega della vendita, il custode, è tenuto inoltre alla **gestione degli immobili pignorati**, garantendone la **conservazione** in modo che non pregiudichi danni a persone e cose.
- ▶ Il Custode dovrà infatti svolgere **periodici sopralluoghi** per accertare le condizioni dell'immobile ed eventualmente in caso di rischio di deterioramento tale da causare possibili danni a terzi o a beni limitrofi, è tenuto ad avvisare gli enti preposti e ad informare il Giudice della necessità di effettuare lavori per la messa in sicurezza, le cui spese saranno a carico del creditore procedente.

2 - OPERAZIONI PRELIMINARI DEL DELEGATO ALLA VENDITA

- ▶ il custode deve altresì adoperarsi per **favorire la collocabilità dell'immobile sul mercato**, affinché potenziali acquirenti dell'immobile pignorato possano accedere per esaminare i beni in vendita e presentare un offerta di acquisto.

2 - OPERAZIONI PRELIMINARI DEL DELEGATO ALLA VENDITA

Analisi documentazione ex art. 567 cpc:

- ❖ L'art. 567 comma 2, c.p.c. prevede che all'istanza di vendita debba essere allegata, a cura del creditore che ha formulato l'istanza, **“l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento”**;
- ❖ la stessa norma stabilisce che tale documentazione possa essere sostituita ***“da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”***;

2 - OPERAZIONI PRELIMINARI DEL DELEGATO ALLA VENDITA

- ❖ L'allegazione di cui sopra, va effettuata nel termine di **45 giorni dal deposito dell'istanza di vendita** (centoventi giorni per le procedure iniziate anteriormente all'entrata in vigore del d.l. n. 83 del 2015);
- ❖ tale termine può essere prorogato una sola volta su istanza, fondata sulla sussistenza di “giusti motivi”, dei creditori o dell'esecutato per un massimo di ulteriori **45 giorni**.

2 - OPERAZIONI PRELIMINARI DEL DELEGATO ALLA VENDITA

- ▶ se la proroga non è richiesta o concessa ovvero se il creditore non provvede alle chieste integrazioni documentali nel termine a tal uopo assegnato, il Giudice dell'esecuzione, anche d'ufficio, **dichiara l'inefficacia del pignoramento** con riferimento all'immobile in ordine al quale l'integrazione è stata richiesta e procede alla declaratoria di estinzione del processo esecutivo “se non vi sono altri beni pignorati”.

2 - OPERAZIONI PRELIMINARI DEL DELEGATO ALLA VENDITA

- ▶ La ratio della disposizione è duplice:
- ▶ Nella parte in cui prescrive l'allegazione di una corretta **documentazione ipocatastale o della certificazione notarile, la disposizione** risponde all'esigenza, che la legge pone a carico del creditore procedente, **di offrire la dimostrazione dell'appartenenza del bene o dei beni al debitore esecutato.**
- ▶ - Nella parte in cui sanziona l'omissione di tale allegazione nel modo anzidetto, la disposizione risponde ad una **esigenza "acceleratoria"** che pervade l'intera disciplina del processo esecutivo e che si traduce nella **previsione di conseguenze pregiudizievoli per il creditore procedente** qualora non dia impulso alla procedura; ciò anche nell'ottica di evitare che il patrimonio del debitore resti indefinitamente assoggettato al vincolo pignoratorio, senza che all'apposizione dello stesso seguano, le attività volte a dare ulteriore corso al procedimento liquidatorio, in tempi certi.

2 - OPERAZIONI PRELIMINARI DEL DELEGATO ALLA VENDITA

- ❖ le carenze documentali cui si deve sopperire con la concessione del termine di cui all'art. 567 comma 3, c.p.c. sono quelle che riguardano, specificamente, la ricostruzione della c.d. *provenienza del bene*.
- ❖ Ad es. possono verificarsi difformità degli identificativi catastali rispetto a quanto contenuto nell'atto di pignoramento: in tal caso il G.E. con apposito provvedimento può autorizzare il creditore procedente a rimuovere tale difformità ed a depositare la documentazione corretta

2 - OPERAZIONI PRELIMINARI DEL DELEGATO ALLA VENDITA

- ❖ In questo caso, il G.E. potrebbe emettere un unico provvedimento con cui concede al creditore un termine di 45 giorni per rimediare tanto alle criticità in punto di provenienza quanto a tali ulteriori criticità.
- ❖ In definitiva l'art. 567 c.p.c. prevede determinati termini - prorogabili dal giudice dell'esecuzione e il cui mancato rispetto determina l'estinzione della procedura esecutiva - esclusivamente per la produzione della certificazione ipotecaria e catastale e dell'eventuale certificazione notarile sostitutiva.

3 - OPERAZIONI DI STIMA

L'analisi della consulenza tecnica d'ufficio è fondamentale per individuare le **caratteristiche soggettive dell'esecutato e le caratteristiche oggettive del bene**; tali elementi consentono al Delegato di acquisire le informazioni necessarie per porre correttamente in vendita il bene.

L'art. 568 comma 1, c.p.c., così come modificato dall'art. 13 d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni in l. 6 agosto 2015, n. 132, prevede che **il valore dell'immobile pignorato dovrà essere determinato, mediante l'ausilio dell'esperto stimatore, secondo il valore di mercato.**

Nella valutazione del bene il perito stimatore non deve limitarsi in via esclusiva alla determinazione del valore in base ai mq dell'immobile ma deve tener conto altresì delle problematiche giuridiche che possano incidere sul valore effettivo dello stesso.

3 - OPERAZIONI DI STIMA

- ❖ Una **valutazione dell'immobile troppo alta disincentiva il mercato**, rende necessario un numero elevato di vendite e moltiplica le spese della procedura a detrimento della distribuzione tra i creditori, allungando peraltro i tempi processuali, mentre il prezzo di stima deve essere determinato in modo prudentiale e contenuto, in modo tale da essere appetibile e sollecitare l'interesse di una pluralità di interessati i quali, messi in competizione tra loro, faranno aumentare il prezzo di aggiudicazione.
- ❖ In particolare lo stimatore dovrà considerare non soltanto il valore per metro quadro dell'immobile, specificandone la superficie commerciale, ma **dovrà altresì apportare in modo analitico e distinto i correttivi alla stima correlati a circostanze di fatto** (come, ad esempio, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile) e **ad elementi giuridici** (quali, ad esempio, l'assenza di garanzia per vizi, lo stato di possesso, quanto dovuto a titolo di oneri per la regolarizzazione urbanistica).

3 - OPERAZIONI DI STIMA

- ❖ La perizia di stima è non solo e non tanto lo strumento di determinazione del prezzo di vendita del bene, ma soprattutto il **documento informativo con cui si offre in vendita il cespite e su cui si forma il consenso dell'acquirente**. Infatti la perizia viene **pubblicata** integralmente **sul sito internet** a mezzo del quale, obbligatoriamente *ex art. 570 c.p.c.*, deve essere effettuata la **pubblicità** commerciale della vendita: essa quindi potrà essere liberamente consultata e scaricata, nonché sottoposta al parere o alla critica di esperti di fiducia dell'acquirente. **La relazione dello stimatore costituirà la garanzia per l'acquirente circa le caratteristiche del bene e la trasparenza della vendita** e, d'altro canto, **svolgerà il ruolo di tutela dell'ufficio e del creditore precedente rispetto ad eventuali doglianze del compratore circa difformità o vizi del bene**.

3 - OPERAZIONI DI STIMA

Compiti del perito:

- ▶ esame documentazione presente nel fascicolo e verificare la completezza della documentazione rispetto ai parametri legali;
- ▶ predisporre quanto necessario per il primo accesso all'immobile pignorato;
- ▶ verificare la corrispondenza fra situazione di fatto e situazione catastale dell'immobile, ivi compreso la corrispondenza tra pignoramento e dati catastali;
- ▶ Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato, indicazione di eventuali abusi edilizi, della loro possibile sanatoria e dei relativi costi in via approssimativa; acquisizione della certificazione di destinazione urbanistica;

3 - OPERAZIONI DI STIMA

- ▶ verificare il regime patrimoniale adottato dai coniugi quando esecutato sia una persona coniugata;
- ▶ verificare la esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati;
- ▶ verificare la esistenza di trascrizioni o iscrizioni successive alla trascrizione del pignoramento;

3 - OPERAZIONI DI STIMA

- ▶ acquisire il titolo di acquisto del debitore esecutato e dei suoi danti causa fino al ventennio antecedente il pignoramento;
- ▶ verificare l' esistenza di oneri condominiali rimasti inadempiti, di lavori e spese già deliberati e approvati dalla assemblea;

3 - OPERAZIONI DI STIMA

Rapporti tra C.t.u. e Custode Giudiziario.

In alcuni Tribunali vige la prassi di nominare il Custode Giudiziario unitamente al perito (C.T.U.), anch'esso ausiliario del Giudice, che deve stimare l'immobile.

In questo caso si parla di **affiancamento tra le due figure professionali**: infatti il Custode, sentito il perito, contatta il debitore e cerca di fissare il primo accesso (ossia la visita all'immobile per il quale è stato nominato) per cui, in realtà, si attiverà immediatamente per agevolare l'accesso all'immobile e permettere al perito di redigere tempestivamente la perizia di stima.

3 - OPERAZIONI DI STIMA

- ▶ Il perito estimatore nominato nel processo esecutivo soggiace alle medesime responsabilità del CTU per i danni arrecati alle parti del processo esecutivo o a terzi nello svolgimento dell'incarico: in caso di difformità o di errori nella perizia, l'aggiudicatario potrà agire direttamente nei confronti del perito per il risarcimento dei danni subiti per effetto della perizia, non potendo avere alcuna pretesa risarcitoria nei confronti del Tribunale o del creditore precedente.
- ▶ Sotto il profilo disciplinare il perito estimatore è soggetto alla responsabilità connessa all'albo professionale di appartenenza.

- ❖ Lo scopo del processo esecutivo è quello di stabilire le regole secondo le quali il soggetto, che ha ottenuto un atto a cui la legge attribuisce efficacia di titolo esecutivo ai sensi dell'art. 474 c.p.c., deve sottostare al fine di ottenere il soddisfacimento del proprio credito in danno del debitore esecutato.
- ❖ Tale complesso di regole ha in ultima analisi, come scopo, non solo il **soddisfacimento del creditore**, ma anche, vista l'enorme platea dei possibili **acquirenti del bene**, **la loro tutela**.

4 - VERIFICHE AI FINI DELLA STABILITA' DEGLI EFFETTI DELLA VENDITA.

- ▶ Gli acquirenti, infatti, sono coloro i quali di fatto monetizzano il credito che in questa fase ha “prevalenza” sul diritto di proprietà ed hanno preventivamente bisogno che l’ordinamento assicuri loro, come elemento imprescindibile, la **garanzia di stabilità del loro atto di acquisto che deve essere inattaccabile, una volta che il G.E. abbia sottoscritto il decreto di trasferimento.**

Gli aspetti che incidono sulla **stabilità della vendita** sono:

- a) cessazione della vendita forzata ex-art. 504 c.p.c.;
- b) tutela dell'aggiudicatario e la posizione del professionista delegato;
- c) Conseguenze della pubblicità irregolare
- d) aliud pro alio;
- e) Danni causati dal debitore ed eventuale riduzione del saldo prezzo
- f) evizione.

a) cessazione della vendita forzata ex art. 504 c.p.c.

- ❖ l'art. 504 c.p.c. dispone che “Se la vendita è fatta in più volte o in più lotti, deve cessare quando il prezzo già ottenuto raggiunge l'importo delle spese e dei crediti menzionati nell'art. 495 primo comma».
- ❖ La norma in questione ha l'evidente e meritorio scopo di **evitare eccessi nell'uso del procedimento di espropriazione forzata**, atteso che essa è preordinata alla soddisfazione del credito, non altro.
- ❖ Quando la vendita forzata sia svolta dal Professionista Delegato (la norma parla di «ufficiale incaricato») è evidente che raggiunto l'importo presumibilmente necessario per la soddisfazione dei crediti, il Professionista Delegato deve **sospendere le operazioni di vendita e riferire al G.E.** il quale potrà confermare la sospensione al fine della comparizione delle parti e del debitore ovvero pronunciarsi per la cessazione definitiva.

4 - VERIFICHE AI FINI DELLA STABILITA' DEGLI EFFETTI DELLA VENDITA.

- ▶ Quando la vendita forzata sia svolta dal Professionista Delegato (la norma parla di «ufficiale incaricato») è evidente che raggiunto l'importo presumibilmente necessario per la soddisfazione dei crediti, il Professionista Delegato deve **sospendere le operazioni di vendita e riferire al G.E.** il quale potrà confermare la sospensione al fine della comparizione delle parti e del debitore ovvero pronunciarsi per la cessazione definitiva.

b) tutela dell'aggiudicatario e del professionista delegato

- ❖ Non devono ricadere sull'aggiudicatario le conseguenze derivanti da eventuali vizi delle fasi del procedimento esecutivo e la tutela dell'aggiudicatario dev'essere tale da rendere inattaccabile il suo acquisto, salvo ovviamente i **casi di collusione con il creditore precedente.**
- ❖ Lo stesso **art. 2929 cc**, costituisce la **chiave di volta su cui si regge il sistema dell'espropriazione immobiliare**, perché se si facessero ricadere sull'aggiudicatario le conseguenze derivanti da eventuali vizi delle fasi del procedimento esecutivo, è ovvio che nessuno si avvicinerebbe più al mercato delle esecuzioni immobiliari.

4 - VERIFICHE AI FINI DELLA STABILITA' DEGLI EFFETTI DELLA VENDITA..

c) Conseguenze della pubblicità irregolare

- ❖ Ci si chiede cosa comporta l'eventuale **omissione** da parte del Professionista Delegato del **pedissequo rispetto degli adempimenti pubblicitari** previsti nell'ordinanza di vendita.
- ❖ Il Professionista delegato ha l'obbligo di attenersi scrupolosamente alle direttive indicate dal G.E. ed osservare quanto contenuto nell'ordinanza di delega, in quanto eventuali comportamenti difformi possono incidere sulla **stabilità della vendita, con conseguente responsabilità del Delegato.**
- ❖ Secondo la Cassazione sent. 9255 del 7.05.2015, piuttosto che l'utilità dell'esito della vendita, **prevale il principio secondo cui «risponde ad esigenze primarie del processo esecutivo, il rispetto rigoroso delle prescrizioni di volta in volta impartite dal G.E., a tutela di tutti i soggetti coinvolti nel processo (ivi compreso la platea indifferenziata dei potenziali acquirenti).**

4 - VERIFICHE AI FINI DELLA STABILITA' DEGLI EFFETTI DELLA VENDITA.

- ❖ I contenuti dell'ordinanza di delega o dell'ordinanza di vendita, non possono essere violati, quand'anche eccedenti il minimo previsto dalla normativa.
- ❖ L'ordinanza di vendita e delega è definita come **lex specialis** cui il Professionista delegato deve attenersi, in conformità a quanto stabilito sul punto dalla giurisprudenza.

4 - VERIFICHE AI FINI DELLA STABILITA' DEGLI EFFETTI DELLA VENDITA.

aliud pro alio

- ❖ Posto che il Professionista Delegato deve indicare nel bando di vendita esattamente il bene oggetto della vendita con le relative caratteristiche, e che nelle procedure esecutive non si applica il principio della garanzia per vizi della cosa, è evidente che l'eventuale grave difformità incide sulla stabilità della vendita, in quanto il bene è inidoneo ad assolvere la funzione economico sociale che sarebbe propria del bene non difforme.
- ❖ Vi deve essere una palese carenza delle qualità necessarie perché il bene aggiudicato possa assolvere alla sua naturale funzione economico sociale.

4 - VERIFICHE AI FINI DELLA STABILITA' DEGLI EFFETTI DELLA VENDITA.

- ▶ Se l'acquirente (rectius offerente) non può destinare all'uso che ha costituito elemento fondante dell'offerta di acquisto il bene, è evidente che non si tratta di un semplice vizio che è ontologicamente diverso da quello tutelato dagli artt. 1490 e 1497 c.c. che non trovano qui applicazione.
- ▶ la Suprema Corte nel 2016 ha chiarito il limite oltre il quale la negligenza del potenziale acquirente nell'esaminare il bando di vendita, la relazione di stima e quant'altro pubblicato per consentire l'adeguata informazione dell'acquirente, diviene vizio tutelabile con l'istituto dell'aliud pro alio.

4 - VERIFICHE AI FINI DELLA STABILITA' DEGLI EFFETTI DELLA VENDITA.

- ❖ Nel caso in cui appaia diverso il bene venduto da quello pignorato, è buona norma investire il G.E. del problema e questi potrà, ai sensi dell'art. 487 c.p.c., certamente sospendere la vendita ed anche revocare l'ordinanza di vendita, ove non siano adeguatamente state evidenziate le problematiche del caso.
- ❖ L'aggiudicatario, che ovviamente ha il dovere e il diritto di consultare la relazione di stima e il fascicolo processuale prima di formulare la sua offerta, ha titolo e diritto per proporre opposizione ex art. 617 c.p.c. avverso l'aggiudicazione.

4 - VERIFICHE AI FINI DELLA STABILITA' DEGLI EFFETTI DELLA VENDITA.

d) evizione

- ❖ Il principio dell'evizione previsto dall'art. 2921 c.c., consente all'aggiudicatario di ripetere il prezzo non ancora distribuito o, in caso di avvenuta distribuzione, di ripetere da ciascun creditore la parte riscossa, “salva la responsabilità del creditore precedente per i danni e per le spese”, ovvero, in caso di evizione parziale, la “parte proporzionale del prezzo”.

4 - VERIFICHE AI FINI DELLA STABILITA' DEGLI EFFETTI DELLA VENDITA.

- ❖ E' una vera e propria azione di rivendica, quella che l'aggiudicatario può porre in essere (ovviamente con idonea documentazione probatoria) ma che non pone in discussione l'aggiudicazione, che resta definitiva.
- ❖ E' il caso ad esempio di un bene venduto di superficie inferiore a quella indicata nell'avviso di vendita, che può determinare la restituzione di parte del prezzo.

4 - VERIFICHE AI FINI DELLA STABILITA' DEGLI EFFETTI DELLA VENDITA.

- ❖ Le eventuali problematiche relative all'evizione ed alle conseguenti azioni riconosciute all'aggiudicatario, si riflettono sia **sull'attività svolta dal C.T.U.** che non abbia adeguatamente valorizzato tutte le problematiche del bene, che sulle attività del **Professionista Delegato**, il quale ha la funzione sia di liquidazione del bene che di custodia, esponendoli a responsabilità professionale ove ve ricorrano gli estremi.
- ❖ Può aversi evizione anche in caso di **sequestro penale o confisca**, risolvibile in gran parte secondo i principi dell'anteriorità delle trascrizioni.

4 - VERIFICHE AI FINI DELLA STABILITA' DEGLI EFFETTI DELLA VENDITA.

- ▶ Secondo la Suprema Corte sent 28242 del 20.12.2020, in caso di trascrizione del sequestro preventivo successiva a quella del pignoramento, il bene deve ritenersi appartenente al terzo aggiudicatario *pieno iure*, con conseguente impossibilità di una confisca posteriore all'acquisto.
- ▶ Il decreto antimafia di cui al Dlgs 159/2011 prevede con riferimento alle procedure esecutive che non possono essere iniziate o proseguite azione esecutive, tant'è che i beni oggetto di esecuzione sono presi in consegna dall'amministratore giudiziario.
- ▶ Le procedure esecutive pendenti sono sospese fino alla conclusione del procedimento di prevenzione, con eventuale estinzione della procedura in caso di confisca definitiva.

5- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE AI FINI DELL'ORDINANZA DI DELEGA.

Nell'avviso di vendita devono essere essenzialmente indicati:

- - Descrizione dell'immobile pignorato, completo delle informazioni relative alla legittimità urbanistica, allo stato di occupazione
- - condizioni economiche della vendita
- - modalità di partecipazione alla vendita senza incanto ed eventuale gara tra più offerenti

L'art. 570 c.p.c. , che richiama a sua volta l'indicazione degli estremi previsti dall'art. 555 c.p.c., ritiene sufficiente ai fini della validità dell'avviso di vendita che nello stesso siano correttamente riportati i dati catastali identificativi dell'immobile, sempre che i potenziali offerenti siano stati posti in condizione di visionare la perizia e la documentazione ipocatastale a corredo, di cui sia stata data rituale pubblicità unitamente all'avviso di vendita.

5- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE AI FINI DELL'ORDINANZA DI DELEGA.

- ❖ Si individua così una relazione di complementarietà tra **l'avviso di vendita e l'elaborato peritale** con i relativi allegati, sicchè sussiste un vero e proprio onere dei soggetti interessati a partecipare alla vendita di esaminare la relazione di stima e la documentazione a supporto, tale da **escludere che eventuali imprecisioni o errori** nella determinazione della consistenza nell'immobile o omissioni nell'indicazione di oneri o diritti di terzi gravanti sul bene **possa inficiare la vendita stessa**.
- ❖ Le **omissioni e gli errori** nella descrizione dei beni incidono direttamente sull'individuazione dei beni posti in vendita e **inficiano la validità del procedimento di vendita**, in quanto finiscono con il limitare illegittimamente i beni posti in vendita rispetto a quelli oggetto del pignoramento e di cui il GE ha disposto la vendita.

5- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE AI FINI DELL'ORDINANZA DI DELEGA.

- ❖ l'art. 173 *quater* disp.att. c.p.c. impone che nell'avviso di vendita siano fornite le informazioni sulla legittimità urbanistica dell'immobile ed il professionista delegato è tenuto a riportare integralmente le risultanze della relazione peritale, dando atto sia dell'eventuale possibilità di sanatoria degli abusi edilizi.
- ❖ Se le informazioni non sono corrette alcuna responsabilità è imputabile al professionista delegato, trattandosi di una attività di competenza tecnica esclusiva dell'esperto estimatore.

5- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE AI FINI DELL'ORDINANZA DI DELEGA.

Di estrema rilevanza, stante l'incidenza che assume ai fini dell'appetibilità del bene, è **l'inserimento di informazioni complete sullo stato di occupazione**, specificando l'esistenza di eventuali contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (di cui deve menzionarsi la prossima data di scadenza), nonché di diritti di terzi opponibili all'aggiudicatario (quali ad es. l'assegnazione della casa coniugale).

5- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE AI FINI DELL'ORDINANZA DI DELEGA.

- ▶ In particolare, allorchè l'immobile sia occupato dal debitore, al fine di incentivarne la vendita e di rendere edotti i terzi interessati degli obblighi incombenti sulla custodia, occorre specificare, allorchè sia stato già emesso l'ordine di liberazione dal GE, che le operazioni di liberazione sono in corso, o ,in caso contrario, che l'immobile sarà liberato a cura del custode all'atto dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c.
- ▶ Il Delegato nell'avviso di vendita, ai fini di una maggiore tutela, può prevedere espressamente che **l'offerente, all'atto della formulazione dell'offerta attesti di aver preso visione della perizia, della documentazione allegata** e di tutte le informazioni ivi contenute anche in relazione allo stato urbanistico dell'immobile.

6 - ORDINANZA DI DELEGA E PROGRAMMA DI VENDITA.

- ❖ A seguito dell'istanza del creditore procedente, il G.E. a norma dell'art. 569 cpc, può emettere provvedimento per l'autorizzazione della vendita e delegare ad un notaio, un avvocato ovvero ad un commercialista, iscritti nei
- ❖ relativi elenchi di cui all'articolo 179-ter, il compimento delle operazioni di vendita (art. 591 bis c.p.c.).
- ❖ **L'ordinanza di delega** è il provvedimento con il quale il G.E. affida al delegato il compito di procedere alla vendita del bene pignorato ed alla effettuazione delle operazioni successive, eventualmente fino alla distribuzione del ricavato.

6 - ORDINANZA DI DELEGA E PROGRAMMA DI VENDITA.

- ❖ L'ordinanza è un atto complesso poiché oltre ad avere un **contenuto dispositivo** ha un contenuto **"programmatico"** poiché descrive i compiti del delegato e reca anche le indicazioni operative che il giudice dell'esecuzione ritiene di fornire al delegato.
- ❖ Il giudice dell'esecuzione dirige il procedimento fissando i compiti del delegato, pianificando lo svolgimento della vendita e precisando come il delegato debba operare con riferimento ai profili suscettibili di varia interpretazione anche al fine di armonizzare gli atti del delegato con gli indirizzi interpretativi del tribunale.

6 - ORDINANZA DI DELEGA E PROGRAMMA DI VENDITA.

- ❖ Al fine di assicurare un regolare svolgimento della procedura, e nell'ottica di dotare il professionista delegato di mezzi utili a gestire gli esperimenti di vendita, il giudice dell'esecuzione potrebbe disporre la precostituzione di **fondi spese** cui attingere ai fini della cura degli adempimenti e, in caso di esaurimento del fondo spese, il **creditore procedente sarà tenuto a ricostituirlo** secondo le istruzioni del delegato.
- ❖ Analogamente il G.E. determina, altresì, in favore del professionista delegato un **acconto sul compenso** ai sensi dell'art. 95 cpc, che viene posto a carico del **creditore procedente**, con la previsione del termine di giorni trenta per il versamento e l'avvertenza di eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione in caso di omesso versamento.

6 - ORDINANZA DI DELEGA E PROGRAMMA DI VENDITA.

Contenuto dell'Ordinanza di delega:

- a) la **fissazione di un termine** per lo svolgimento delle **operazioni delegate**, la cui violazione rilevi ai fini della revoca dell'incarico;
- b) la **descrizione analitica** del bene pignorato;
- c) il **termine di notifica** dell'ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti;
- d) le **forme di pubblicità** da adottare;

6 - ORDINANZA DI DELEGA E PROGRAMMA DI VENDITA.

- e) il **prezzo base di vendita** del bene determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e l'offerta minima;
- f) l'eventuale **ripartizione in più lotti** del compendio pignorato ai fini della vendita;
- g) le **modalità delle visite** all'immobile;
- h) il **termine ed il luogo per il deposito delle offerte** irrevocabili di acquisto e le modalità con cui deve essere prestata la relativa **cauzione**;

6 - ORDINANZA DI DELEGA E PROGRAMMA DI VENDITA.

- i) il **luogo** ove si terrà l'eventuale gara tra gli offerenti;
- j) i **criteri** per lo svolgimento della gara;
- k) il termine e le modalità per il **versamento del saldo prezzo**;
- l) l'obbligo del delegato di emettere un **nuovo avviso di vendita** già contestualmente all'avviso di esperimento deserto e la tempistica dei successivi tentativi di vendita;
- m) la predeterminazione della **percentuale di ribasso** per i successivi esperimenti.

6 - ORDINANZA DI DELEGA E PROGRAMMA DI VENDITA.

L'art. 591-bis - Delega delle operazioni di vendita.

Il professionista delegato provvede:

- alla determinazione del valore dell'immobile;
- alla redazione dell'avviso di vendita;
- alle operazioni di vendita, all'aggiudicazione dell'immobile, alla redazione del verbale delle operazioni e la fissazione del nuovo incanto;

6 - ORDINANZA DI DELEGA E PROGRAMMA DI VENDITA.

- a **versare le somme presso una banca** o su un conto postale indicati dal giudice;
- a predisporre il **decreto di trasferimento** e a trasmetterlo al giudice dell'esecuzione;
- alla **registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento** e alla cancellazione dei gravami;
- alla **formazione del progetto di distribuzione**;
- alla **restituzione delle cauzioni**.

6 - ORDINANZA DI DELEGA E PROGRAMMA DI VENDITA.

- ▶ L'art. 591 bis c.p.c. ricorda al professionista delegato l'importanza che, nello svolgimento della propria attività, lo stesso rispetti i termini e le direttive ricevute per lo svolgimento delle operazioni e lo sanziona con la revoca della delega "salvo che il professionista delegato dimostri che il mancato rispetto dei termini o delle direttive sia dipeso da causa a lui non imputabile."

6 - ORDINANZA DI DELEGA E PROGRAMMA DI VENDITA.

La Pubblicità della Vendita:

- ❖ La delega fornisce precise istruzioni al delegato relative al tipo di pubblicità da effettuare, ai tempi e termini della pubblicità e al contenuto dell'avviso, con l'espressa indicazione che grava sul professionista delegato l'onere di adempiere a tali compiti pubblicitari, ma a spese del creditore procedente.
- ❖ Si rileva in proposito che le disposizioni prevedono la **pubblicazione dell'avviso su un sito internet** indicato dal Tribunale "almeno tre mesi prima e fino al giorno della eventuale vendita con incanto" invitando di fatto il delegato, in caso di rifissazione, a provvedere da subito a dare pubblicità del nuovo esperimento fissato.

6 - ORDINANZA DI DELEGA E PROGRAMMA DI VENDITA.

Ulteriori adempimenti del professionista delegato (secondo le indicazioni del CSM):

- ricevere le **buste contenenti le offerte di vendita** senza incanto;
- deliberare sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo **verbale delle relative operazioni**;
- **depositare copia del verbale** d'asta nel fascicolo dell'esecuzione;
- **ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina** di cui all'art. 583 c.p.c.;
- comunicare all'aggiudicatario **l'ammontare e le modalità di versamento del saldo prezzo**, gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista;

6 - ORDINANZA DI DELEGA E PROGRAMMA DI VENDITA.

- autorizzare **l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario** o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c.;
- **predisporre il decreto di trasferimento** da trasmettere al giudice dell'esecuzione, allegando il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile e l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- **eseguire le formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale** del decreto di trasferimento, nonché alle formalità di cancellazione dei gravami;

6 - ORDINANZA DI DELEGA E PROGRAMMA DI VENDITA.

- trasmettere all'aggiudicatario la **nota di trascrizione del decreto di trasferimento** e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti;
- nell'ipotesi di **vendita di più lotti**, **disporre la cessazione delle operazioni di vendita**, ove, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese;
- disporre la **restituzione delle cauzioni** versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari;
- **depositare l'importo della cauzione** e delle spese sul conto della procedura;

6 - ORDINANZA DI DELEGA E PROGRAMMA DI VENDITA.

- ❖ - nel caso di esito negativo dell'esperimento di vendita, **fissare immediatamente una nuova vendita senza incanto**, (fino al limite di cinque tentativi, compreso il primo), previa riduzione del prezzo base, in base alle indicazioni enunciate (i primi quattro tentativi riduzione sino al 25 %, il quinto tentativo sino alla metà);
- ❖ - nel caso in cui abbia **esito negativo anche il quinto esperimento** di vendita il **delegato restituirà gli atti al giudice dell'esecuzione**, per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione;

6 - ORDINANZA DI DELEGA E PROGRAMMA DI VENDITA.

- eseguire la **pubblicità delle vendite** (ex art. 490 c.p.c.);
- formare il **progetto di distribuzione**, previa acquisizione delle note spese e della liquidazione del giudice del compenso del professionista delegato e degli altri ausiliari;
- compiere tutti gli **atti successivi**, compresa **l'approvazione e la distribuzione**;
- depositare i **rapporti riepilogativi semestrali** e il **rapporto riepilogativo finale**.

7 - VENDITA PRIVATA.

- ❖ Nell'attuale prassi dei Tribunali non è infrequente che, ad esecuzione iniziata, il debitore si attivi per trovare una via d'uscita per evitare la vendita all'asta dell'immobile specie nei non rari casi in cui si tratti della **vendita all'asta della propria abitazione**, e individui egli stesso soggetti disponibili ad acquistare **“fuori asta” l'immobile**, nel tempo che precede l'esperimento di vendita o che intercorre tra un esperimento di vendita e l'altro.
- ❖ In tale ipotesi l'acquirente, l'esecutato ed il creditore procedente chiedono, una **sospensione dell'esecuzione** ai sensi dell'art. 624-bis cpc e predispongano gli atti necessari a perfezionare il trasferimento.

7 - VENDITA PRIVATA.

- ❖ A quel punto, formulata **istanza di riassunzione**, le parti, l'acquirente ed il notaio rogante si recano in Tribunale il giorno dell'udienza e qui: il **debitore firma l'atto** di compravendita, **l'acquirente consegna il corrispettivo** al notaio, **i creditori rinunciano all'esecuzione** a norma dell'art. 629 cpc.,
- ❖ il giudice della esecuzione **dichiara estinta la procedura e ordina la cancellazione del pignoramento**, il notaio consegna la somma ai creditori secondo gli accordi preventivamente intervenuti (dando, ove necessario, il consenso alla cancellazione di eventuali ipoteche), **l'acquirente sottoscrive l'atto**, ed il cerchio si chiude.

7 - VENDITA PRIVATA.

- ❖ La modifica introdotta dalla riforma Cartabia:
- ❖ Sulla scorta di tutte queste valutazioni la Riforma prevede l'introduzione nel nostro ordinamento di un istituto processuale completamente nuovo al quale vale la pena rivolgere un momento di riflessione ovvero: **l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione al debitore esecutato di procedere direttamente alla vendita dell'immobile pignorato (quindi una vendita diretta normata), per un prezzo non inferiore al prezzo base indicato nella relazione di stima.**

7 - VENDITA PRIVATA.

Applicazione:

- ❖ 1) **il debitore**, con istanza depositata **non oltre dieci giorni prima dell'udienza** prevista dall'articolo 569, primo comma cpc, può chiedere al giudice dell'esecuzione di essere autorizzato a procedere direttamente alla vendita dell'immobile pignorato, per un prezzo non inferiore al prezzo base indicato nella relazione di stima, prevedendo che all'istanza del debitore deve essere sempre allegata **l'offerta di acquisto irrevocabile per 120 giorni** e che, a garanzia della serietà dell'offerta, è prestata **cauzione** in misura **non inferiore a un decimo** del prezzo proposto;

7 - VENDITA PRIVATA.

- ❖ 2) **il giudice dell'esecuzione**, con decreto, deve:
- ❖ verificata l'ammissibilità dell'istanza, disporre che l'esecutato **rilasci l'immobile** nella disponibilità del custode **entro trenta giorni** a pena di decadenza dall'istanza, salvo che il bene sia occupato con titolo opponibile alla procedura;
- ❖ disporre che **entro quindici giorni** è data **pubblicità**, ai sensi dell'articolo 490 del codice di procedura civile, **dell'offerta pervenuta** rendendo noto che entro sessanta giorni possono essere formulate ulteriori offerte di acquisto, garantite da cauzione il quale non può essere inferiore a quello dell'offerta già presentata a corredo dell'istanza dell'esecutato;
- ❖ **convocare il debitore, i comproprietari, il creditore precedente, i creditori intervenuti, i creditori iscritti e gli offerenti a un'udienza da fissare entro novanta giorni per la deliberazione sull'offerta e, in caso di pluralità di offerte, per la gara tra gli offerenti;**

7 - VENDITA PRIVATA.

- ❖ 3) il provvedimento con il quale il giudice dell'esecuzione aggiudica l'immobile al miglior offerente deve **stabilire le modalità di pagamento del prezzo**, da versare entro novanta giorni, a pena di decadenza ai sensi dell'articolo 587 del codice di procedura civile;
- ❖ 4) il giudice dell'esecuzione può **delegare uno dei professionisti iscritti nell'elenco** di cui all'articolo 179-ter, alla **deliberazione sulle offerte** e allo **svolgimento della gara**, alla **riscossione del prezzo** nonché alle operazioni di **distribuzione del ricavato** e, una volta riscosso interamente il prezzo, ordinare la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie ai sensi dell'articolo 586 del codice di procedura civile;

7 - VENDITA PRIVATA.

- ❖ 5) se nel termine assegnato il **prezzo non è stato versato**, il giudice provvede ai sensi degli articoli 587 e 569 cpc, disponendo la decadenza dell'aggiudicatario ed una nuova ordinanza di vendita;
- ❖ 6) l'istanza di cui al numero 1) può essere formulata per una sola volta a pena di inammissibilità».

8- ASPETTI CRITICI DELLA VENDITA PRIVATA.

- ❖ **1 - l'istituto si presta ad essere utilizzato dal debitore a fini dilatori:**
- ❖ l'istanza può essere depositata dal debitore fino a **dieci giorni prima dell'udienza** nella quale normalmente viene disposta la vendita del compendio. In realtà, al fine di garantire che l'offerta sia reale, **sarebbe opportuno prevederne la redazione in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata nonché chiarire che la cauzione resti definitivamente acquisita alla procedura** nel caso di mancata stipula dell'atto di trasferimento nel termine stabilito dal giudice. Inoltre, con lo scopo di scongiurare le finalità dilatorie, sarebbe probabilmente opportuno valorizzare la serietà dell'offerta prevedendo una cauzione più elevata rispetto a quella di 1/10 prevista nel caso di vendita competitiva dall'art 571 c.p.c., stabilendo contestualmente che, in caso di inadempimento, trovino applicazione le sanzioni previste dall'art 587 c.p.c.

8- ASPETTI CRITICI DELLA VENDITA PRIVATA.

- ❖ **2 - prevede un accertamento da parte del GE dai confini indefiniti:**
- ❖ Il Giudice dell'Esecuzione, nel contraddittorio tra le parti, può assumere sommarie informazioni sulla “effettiva capacità di adempimento dell’offerente”. Tale previsione appare eccessivamente generica introducendo nel procedimento esecutivo un accertamento dai confini non ben definiti.

8- ASPETTI CRITICI DELLA VENDITA PRIVATA.

- ❖ **3 - non distingue tra categorie di creditori ai fini del consenso relativo all'istanza di vendita:**
- ❖ l'istanza di vendita del debitore è condizionata al consenso dei creditori. La norma sembra far riferimento a tutte le categorie di creditori, mentre andrebbero effettuate talune distinzioni tra le diverse tipologie di ceto creditorio (creditori ipotecari, chirografari, ecc).

8- ASPETTI CRITICI DELLA VENDITA PRIVATA.

- ▶ La regola del consenso subisce una deroga nell'ipotesi in cui il G.E. ritenga probabile che la vendita con modalità competitive non consentirebbe di ricavare un importo maggiore ed in tal caso sarebbe da preferire la vendita in proprio del debitore perché più veloce ed economica;
- ▶ Ma in questo caso si abdica alla stimolazione del mercato e si colloca l'offerente, autonomamente individuato dal debitore in una posizione di vantaggio rispetto agli altri potenziali offerenti