

CAPITOLO III
**IL PROVVEDIMENTO
PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA VENDITA**

di *Marco Angelone e Giuseppe Palmieri*

Sommario: 1. Rilievi introduttivi. Le modifiche sulla fase di autorizzazione della vendita forzata. — 2. L'attuale schema delle attività processuali previste dalla lettura combinata degli artt. 569 c.p.c. e 173 *bis*, disp. att., c.p.c. — 3. Nomina e compiti dell'esperto stimatore. — 4. L'onere di precisazione del credito ai fini della conversione del pignoramento. — 5. La prima udienza di comparizione e le verifiche preliminari. — 6. *Segue:* le prerogative e le preclusioni a carico delle parti. — 7. Il programma della vendita forzata e il contenuto minimo dell'ordinanza di vendita. — 8. *Segue:* la tendenziale obbligatorietà delle offerte telematiche (rinvio). — 9. Le opposizioni. — 10. La notificazione dell'ordinanza di vendita ai creditori iscritti e non intervenuti.

1. Rilievi introduttivi: le modifiche sulla fase di autorizzazione della vendita forzata.

La disciplina dell'espropriazione immobiliare ed in particolare modo della fase della autorizzazione della vendita forzata è stata significativamente interessata dalle riforme processuali dell'ultimo quindicennio (1).

Il legislatore ha innovato la materia principalmente recependo molte delle prassi virtuose sviluppatasi in seno ad alcuni uffici giudiziari, con l'intento di « implementare la celerità, l'efficacia, nonché di migliorare la fruttuosità della vendita forzata dei beni staggiti (2) ».

A ciò si aggiunga l'evoluzione, specie di matrice giurisprudenziale,

(1) Per una approfondita disamina del percorso riformatore v. F. DE SANTIS, *Il processo esecutivo nel « prisma » delle riforme processuali d'inizio secolo: tra efficienza della liquidazione forzata e garanzie del procedimento*, in *Le riforme del processo civile. Dalla digitalizzazione del processo alla negoziazione assistita*, a cura di A. DIDONE, Milano, 2014, 997 e ss.

(2) Così G. ARIETA-F. DE SANTIS-L. MONTESANO, *Corso base di diritto processuale civile*, Milano, 2018, 970, ai quali si rinvia per la generale trattazione della tematica *de qua*.

del principio della ragionevole durata del processo che, ai sensi dell'art. 111 Cost., deve informare ogni forma di tutela giurisdizionale (3).

La tecnica legislativa utilizzata è stata quella della novellazione, modificando gli articoli preesistenti ed inserendone dei nuovi nel codice di rito. Tanto ha riguardato anche la fase della autorizzazione della vendita forzata, la cui disciplina è principalmente rintracciabile dalla combinata lettura degli artt. 569 c.p.c. rubricato « Provvedimento per l'autorizzazione della vendita » e 173 *bis*, disp. att., c.p.c. rubricato « Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto » (4) e da altre disposizioni di recente introduzione tese a sposare le innovative caratteristiche degli strumenti telematici con gli obiettivi di massima trasparenza, snellezza, economicità e partecipazione delle vendite pubbliche (v. *infra* § 8).

Come meglio dirà in seguito, l'istituto in commento è stato oggetto di un susseguirsi di interventi che iniziano dalle riforme del 2005-2006 (5), passando per altre modifiche per lo più correttive del 2010, 2015 e 2016 (6), fino ad arrivare all'attuale formulazione con l'inserimento, ad opera della l. 11 febbraio 2019 n. 12 (7), di prescrizioni afferenti la precisazione del credito ai fini della concessione della conversione del pignoramento.

2. L'attuale schema delle attività processuali previste dalla lettura combinata degli artt. 569 c.p.c. e 173 *bis*, disp. att., c.p.c..

L'indagine qui svolta ha, dunque, ad oggetto le singole attività che precludono le operazioni di vendita forzata. Segnatamente esse possono così essere sintetizzate:

(3) Vedi Cass., Sez. Un., 23 luglio 2019, n. 19883, in www.ilquotidianogiuridico.it, che si sono pronunciate sul rapporto « da considerarsi unitario » fra fase di cognizione e di esecuzione ai fini del riconoscimento dell'indennizzo ai sensi della legge 24 marzo 2001, n. 89.

(4) Tale esegesi è proposta da M.C. RIZZI, *L'Espropriazione immobiliare. Sub art. 569 c.p.c.*, in *Codice commentato delle esecuzioni civili*, Milano, 2016, 1261. In precedenza v. già G. ARIETA-F. DE SANTIS, in *Trattato di diritto processuale civile. L'esecuzione forzata*, Vol. III, tomo II, Padova, 2007, 1075.

(5) M.C. RIZZI, *L'Espropriazione immobiliare. Sub art. 569 c.p.c.*, cit., 1262.

(6) In argomento v. E. ASTUNI, *La fase della vendita. Il programma della vendita forzata*, in *La nuova espropriazione forzata*, a cura di C. DELLE DONNE, Bologna 2017, 569 ss.; SOLDI, *Manuale dell'esecuzione forzata*, 5, Padova, 2016, 1294 ss.; M.C. VANZ, *Provvedimento per l'autorizzazione alla vendita*, in *Le nuove riforme dell'esecuzione forzata*, Torino, 2016, 254 ss.

(7) In generale v. P. FARINA, *Le modifiche apportate dalla l. 11-2-2019, n. 12 alla conversione del pignoramento ed all'ordine di liberazione*, in *Riv. es. forz.*, 1, 2019, 149 ss.

— una volta proposta l'istanza di vendita e depositata la documentazione ipocatastale, il giudice, con ordinanza, nomina l'esperto che presta il giuramento in cancelleria (art. 569, comma 1, primo capoverso).

— Nella medesima ordinanza il giudice fissa anche l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti che non siano intervenuti. Tra il provvedimento di nomina e l'udienza non devono intercorrere più di 90 giorni (art. 569, comma 1, secondo capoverso).

— Viene, poi, imposto al creditore procedente ed ai creditori intervenuti l'onere di depositare, entro trenta giorni prima dell'udienza, una nota di precisazione del credito che va previamente notificata al debitore esecutato (art. 569, comma 1, ultimo capoverso).

— Nelle more, lo stimatore redige la relazione di stima che si concretizza nella verifica della situazione di diritto e di fatto del bene (possesso, vincoli, oneri, formalità, regolarità urbanistica, completezza della documentazione ipocatastale depositata) al fine di favorire la corretta allocazione del bene sul mercato e rafforzare la stabilità della vendita forzata; l'esperto segnala, inoltre, al giudice, prima di ogni altra incombenza, i documenti mancanti o inidonei (art. 173 *bis*, comma 1 e 2 disp. att., c.p.c.).

— Ai fini dell'espletamento del contraddittorio, l'esperto invia la relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore almeno 30 giorni prima della udienza fissata dal giudice. Gli interessati possono così presentare note scritte direttamente in udienza, ma con l'onere di anticipare il contenuto al perito almeno 15 giorni prima, per consentirgli di rendere chiarimenti direttamente in udienza (art. 173 *bis*, comma 3 e 4 disp. att., c.p.c.).

— All'udienza fissata dal giudice le parti possono fare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e proporre le opposizioni agli atti esecutivi, se non sono già decadute dal diritto di proporle (art. 569, comma 2, c.p.c.). In ogni caso, il giudice dispone con ordinanza il programma della liquidazione del bene staggito che, salvo ipotesi del tutto residuali, si realizza con sistema della vendita senza incanto e con l'adozione di strumenti telematici (art. 569, commi 3 e 4, c.p.c.).

— Se vi sono opposizioni il giudice le decide con sentenza (art. 569, comma 5, c.p.c.).

— È previsto, infine, l'onere a carico del creditore di notificare l'ordinanza di vendita ai creditori iscritti e non intervenuti (art. 569, ult. comma, c.p.c.)

Nei paragrafi seguenti sarà, quindi, analizzata la disciplina della fase di accesso alla vendita forzata, così come ridisegnata a seguito delle riforme processuali appena accennate.

3. Nomina e compiti dell'esperto stimatore.

La nomina dell'esperto stimatore è atto indispensabile per l'utile esperimento delle attività di liquidazione (8).

Nell'ottica di razionalizzazione delle procedure esecutive, il comma 1 dell'art. 569 c.p.c. recepisce una prassi pretoria di semplificare le nomina e il giuramento dell'esperto senza la celebrazione di una apposita udienza davanti al giudice dell'esecuzione (9).

Dopo la riforma del 2015, l'esperto non giura più in udienza, ma in cancelleria e le sue operazioni di stima vengono effettuate senza che egli debba comparire davanti al giudice, salvo nell'ipotesi stabilita nell'art. 173 *bis*, ult. comma, c.p.c.

Il ragionamento muove, infatti, dalla constatazione che la nomina dell'esperto ed il conseguente giuramento sono atti preparatori (10) e non di esecuzione. Si è così evitata l'inutile duplicazione dell'udienza destinata per la nomina e quella per il giuramento.

I risultati dell'elaborato peritale sono comunque oggetto di un contraddittorio successivo che trova la sua compiuta disciplina nelle modalità previste dall'art. 173 *bis*, disp. att., c.p.c.

Per gli stessi fini acceleratori, l'art 569, comma 1, primo capoverso c.p.c., è stato ulteriormente innovato dalla l. n. 132/2015 che ha ridotto da trenta a quindici giorni (11) il termine assegnato al giudice per la nomina dell'esperto, decorrente a sua volta da quello (di sessanta giorni) previsto per il deposito della documentazione ipocatastale dell'ultimo ventennio di cui all'art. 567 comma 2, c.p.c.

(8) In argomento v. l'approfondimento di A. MEREU, *L'esperto stimatore nelle procedure esecutive immobiliari*, in www.inexecutivis.it.

(9) In questo senso, v. M. BOVE, *Le riforme più recenti del processo civile*, Bari 2006, 211, nt. 29, in cui si afferma che « tutto ciò avviene senza previo contraddittorio e fuori udienza ». Prassi già segnalata da G. SENSALE, *L'espropriazione immobiliare e la delega ai notai degli incanti*, in *Riv. es. forz.*, 2003, 337, spec. 363.

(10) Esegesi fatta propria da quella giurisprudenza che considerando la relazione estimativa come mero atto propedeutico all'espropriazione forzata non riteneva ammissibile l'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617, comma 2, c.p.c.; quest'ultima proponibile solo avverso il successivo provvedimento che ne recepisca le risultanze (in tale senso, si veda Trib. Salerno, Sez. III, 17 febbraio 2014, n. 518, inedita). *Contra*, in passato, R. ORIANI, *L'opposizione agli atti esecutivi*, Napoli, 1987, 240, il quale motiva il regime di opponibilità essenzialmente in ragione del carattere di doverosità della nomina dell'esperto ormai recepito dalla prassi pretoria. In questo senso, dopo le riforme del 2005-2006, v. pure G. ARIETA-F. DE SANTIS., *Trattato di diritto processuale civile. L'esecuzione forzata*, cit., 1228, i quali affermano che « alla luce della nuova normativa che impone la nomina dell'esperto con decreto pronunciato fuori udienza e che l'esperto presti il giuramento di rito ancora fuori udienza riteniamo non possa più essere escluso il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi ».

(11) Il termine è da considerarsi comunque ordinatorio, così M.C. RIZZI, *L'espropriazione immobiliare. Sub art. 569 c.p.c.*, cit., 1264.

Con la sottoscrizione del verbale di nomina e successiva trasmissione in via telematica, l'esperto dichiara di accettare l'incarico affidato, di non versare in alcuna situazione di incompatibilità in relazione all'incarico affidato, e quindi letto l'art. 161 disp. att. c.p.c. « *giura di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli* ».

La disposizione ha cura di precisare che tra la data del provvedimento e l'udienza non possono decorrere più di novanta giorni. La suddetta previsione si pone in evidente continuità con la volontà di uniformare, anche dal punto di vista temporale, le procedure di stima nel contesto dell'espropriazione immobiliare (12).

Dopo le riforme che hanno reso obbligatoria la nomina dell'esperto stimatore, si ritiene che il mancato giuramento del perito è motivo di opposizione agli atti esecutivi, perché l'atto più che nullo è comunque imperfetto (13).

4. L'onere di precisazione del credito ai fini della conversione del pignoramento.

Sulla scorta della riforma dell'art. 569 c.p.c., comma 1, ultimo capoverso, ad opera della l. 11 febbraio 2019, n. 12 (14), per le esecuzioni iniziate dal 12 febbraio 2019, è stabilito che i creditori — procedente ed eventualmente intervenuti — hanno l'onere di depositare, entro trenta giorni prima dell'udienza, una nota di precisazione del credito.

La scelta del legislatore di allocare tale previsione nel corpo dell'art. 569 c.p.c. non convince del tutto. Sarebbe stato più opportuno inserire la suddetta disposizione nell'emendato art. 495 c.p.c. che costituisce la effettiva *sedes materiae* della conversione. Ed invero,

(12) Anche questo termine è da considerarsi un termine ordinatorio, posto che anche se anche fosse rispettato, con ogni probabilità, il perito sarebbe costretto a chiedere una proroga. Si consideri il fatto che all'esperto va comunicata la nomina che poi deve accettare, egli dovrà poi contattare il debitore per accedere all'immobile da periziare e successivamente redigere la sua perizia con richieste documentali, catastali urbanistiche ecc. negli uffici pubblici che hanno spesso tempi lunghi, ed infine dovrebbe depositare la perizia *ex art. 173 bis*, disp. att., c.p.c. almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata dal giudice dell'esecuzione. Per cui il tempo medio di fissazione effettiva dell'udienza il più delle volte sfiora abbondantemente il termine previsto nell'art. 569 c.p.c.

(13) G. ARIETA-F. DE SANTIS., in *Trattato di diritto processuale civile. L'esecuzione forzata*, cit., 1231.

(14) Per una prima disamina delle novità normative in oggetto cfr. A. AULETTA, *Commento a prima lettura alla novella di cui all'art. 4, d.l. 14 dicembre 2018, n. 135. Modifiche in tema di conversione del pignoramento e liberazione dell'immobile pignorato*, in www.winexecutivis.it; G. FINOCCHIARO, « *I nuovissimi mostri* » nelle modifiche al c.p.c. del decreto semplificazioni, in www.ilquotidianogiuridico.it.

l'art. 569 c.p.c. riguarda esclusivamente l'espropriazione immobiliare, mentre la conversione del pignoramento è istituto di portata generale, applicabile anche nei procedimenti di espropriazione mobiliare, sia presso il debitore sia presso terzi.

Altra questione è da individuarsi nell'imposizione, sempre e comunque, a ciascun creditore concorrente nell'espropriazione immobiliare, dell'ulteriore incombenza non soltanto di precisare in un atto scritto l'ammontare del residuo credito per cui si procede, ma anche di notificare tale atto al debitore esecutato (nella residenza dichiarata o nel domicilio eletto dal debitore secondo l'invito contenuto nell'atto di pignoramento o, in difetto, nella cancelleria del giudice adito), nonché di depositarlo nella cancelleria del giudice dell'esecuzione almeno trenta giorni prima dell'udienza.

In ogni caso, l'innovazione riveste molto importanza in quanto l'istanza di conversione del pignoramento deve essere presentata prima della pronuncia dell'ordinanza di vendita o della delega al professionista (art. 495 c.p.c.) (15).

È quindi essenziale l'attività di precisazione dei crediti che consenta al debitore di valutare chiaramente la possibilità — si potrebbe dire l'ultima —, di convertire il pignoramento, rateizzando in 48 mesi e pagando l'acconto di un sesto per la procedura iniziata dal 12 febbraio 2019.

Profondamente innovativa è la previsione secondo cui, in caso di mancato deposito della nota di precisazione, il credito si considera « definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive », seppure ai limitati fini del subprocedimento di conversione (16).

(15) Per A. AULETTA, *Commento a prima lettura alla novella di cui all'art. 4, d.l. 14 dicembre 2018, n. 135. Modifiche in tema di conversione del pignoramento e liberazione dell'immobile pignorato*, cit., § 1, « la novità riprende — evidentemente — la prassi di quegli uffici giudiziari ove, all'atto della fissazione dell'udienza per l'adozione della ordinanza di conversione, il g.e. onera il creditore procedente e quelli eventualmente intervenuti di depositare un atto riepilogativo dell'ammontare del proprio credito, in relazione alle diverse voci (capitale, interesse e spese) di cui lo stesso si compone ». Nel medesimo senso P. FARINA, *Le modifiche apportate dalla l. 11-2-2019, n. 12 alla conversione del pignoramento ed all'ordine di liberazione*, cit., 153, la quale non considera il termine perentorio « sia perché manca un'espressa qualificazione in tal senso, sia perché è inserito in una sequenza procedimentale non uniforme o, comunque, disomogenea ».

(16) P. FARINA, *Le modifiche apportate dalla l. 11-2-2019, n. 12 alla conversione del pignoramento ed all'ordine di liberazione*, cit., 152, afferma che: « il nuovo comma 1 dell'art. 569 c.p.c., sulla falsariga di quanto previsto dall'art. 115, comma 2 c.p.c., introduce nel processo esecutivo un particolare principio di non contestazione: il creditore che non ha precisato i crediti sarà soddisfatto, nell'ambito del subprocedi-

Tuttavia, anche dopo la riforma del 2019, sulla scorta di una giurisprudenza consolidata (17), vi è chi ritiene che « il giudice dell'esecuzione conservi il potere (officioso) di determinare l'esatto ammontare del dovuto ad esempio escludendo delle voci inserite a titolo di spese di esecuzione che, invece, il creditore non avrebbe potuto inserire » (18).

Si aggiunga, infine, che attenta dottrina segnala che « la nuova disciplina normativa non tiene conto del fatto che ai creditori chirografari è consentito di intervenire tempestivamente fino all'udienza per l'autorizzazione a vendita. Pertanto le prescrizioni contenute nel nuovo comma 1 dell'art. 569 c.p.c. non possono efficacemente operare tutte le volte che l'intervento venga effettuato dopo il decorso del termine (almeno trenta giorni prima dell'udienza di autorizzazione a vendita) ivi previsto » (19).

5. La prima udienza di comparizione e le verifiche preliminari.

L'udienza per l'autorizzazione alla vendita è quella fissata dal giudice nel provvedimento di nomina del perito.

Tuttavia, a tenore dell'art. 569 c.p.c., essa è in realtà una prima udienza avente ad oggetto, sostanzialmente, la discussione sul se e sul come procedere alla liquidazione del bene staggito, costituendo il primo vero e proprio contatto tra le parti ed il giudice dell'esecuzione (20).

Per previsione di legge, sono legittimati a partecipare il debitore, il creditore procedente, i creditori intervenuti, ma anche creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 498 c.p.c. Se i creditori iscritti vi partecipano è chiaro che dovranno regolarizzare la loro scelta con un rituale atto di intervento.

mento di conversione, per la somma portata da titolo esecutivo e precetto (oppure dall'atto di intervento) ».

(17) Sul generale potere del giudice dell'esecuzione di determinare l'esatto ammontare del credito azionato in via esecutiva, con eventuale riduzione ove lo ritenga ingiustificato, v. Cass., Sez. VI, 17 gennaio 2014 n. 24367, in *www.altalex.it*; Cass., Sez. III, 24 gennaio 2012 n. 940, in *www.centrostudinesos.it*; Cass., Sez. III, 26 marzo 2003 n. 4491, in *www.dejure.it*; Cass., Sez. VI, 23 giugno 2000 n. 8559, inedita.

(18) A. AULETTA, *Commento a prima lettura alla novella di cui all'art. 4, d.l. 14 dicembre 2018, n. 135. Modifiche in tema di conversione del pignoramento e liberazione dell'immobile pignorato*, cit., § 1.

(19) P. FARINA, *Le modifiche apportate dalla l. 11-2-2019, n. 12 alla conversione del pignoramento ed all'ordine di liberazione*, cit., 152.

(20) Vedi G. ARIETA-F. DE SANTIS., *Trattato di diritto processuale civile — L'esecuzione forzata* —, cit., 1231, in cui gli autori discorrono di « udienza destinata al contraddittorio tra le parti sul tempo e le modalità della vendita ».

Prima che venga disposta effettivamente la vendita, il giudice dell'esecuzione è chiamato ad effettuare delle verifiche preliminari.

In particolare, il giudice dovrà controllare la rituale notifica dell'avviso di comparizione; dovrà verificare il deposito da parte del creditore precedente del titolo esecutivo e del precetto entro dieci giorni dal pignoramento, nonché della nota di trascrizione trasmessa dal soggetto che ha curato la trascrizione — ufficiale giudiziario o creditore precedente — (art. 557, primo e secondo comma c.p.c.) (21). Altre verifiche che, in teoria sarebbero di competenza del giudice dell'esecuzione, sono, in realtà, affidate al professionista delegato alle operazioni di vendita, nonché allo stesso perito nominato in tale fase (22).

Sul punto è d'obbligo ricordare che l'art. 591 *bis* c.p.c. è stato modificato dall'art. 13, comma 1, lett. *cc*, d.l. n. 83/2015, nel senso di rendere obbligatoria, entro certi limiti, la delega delle operazioni di vendita a notai, aventi sede nel circondario del tribunale, o ad avvocati e commercialisti — senza alcuna limitazione territoriale — iscritti negli elenchi di cui all'art. 179 *ter*, disp. att., c.p.c.

La delega delle operazioni di vendita nell'espropriazione immobiliare è divenuta sostanzialmente obbligatoria (23), potendosi derogare solo qualora, sentiti gli interessati e sulla base del suo prudente apprezzamento, il giudice dell'esecuzione ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti, eventualmente tenendo anche conto di elementi quali il valore del bene per cui si procede, i fattori ambientali, i probabili costi.

Rientrano tra le verifiche preliminari, a titolo esemplificativo e non esaustivo, sicuramente l'attività di controllo della documentazione ipocatastale (o la relazione notarile sostitutiva) *ex art. 567*, comma 2 c.p.c.; la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari; la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; la sussi-

(21) M.C. RIZZI, *L'Espropriazione immobiliare. Sub art. 569 c.p.c.*, cit., 1265.

(22) In argomento, v. AA.VV., *Le verifiche preliminari alla autorizzazione alla vendita ex art. 569 c.p.c.*, in *scuolamagistratura.it*, in cui è rinvenibile un *vademecum* delle attività di controllo funzionali alla emanazione del provvedimento di autorizzazione della vendita forzata.

(23) P. FARINA, *La delega delle operazioni di vendita: tra natura giuridica e responsabilità del professionista*, in *www.ilprocessocivile.it*, § 3.

stenza di diritti di comproprietà (il bene potrebbe essere in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari (talvolta può accadere che risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni); la continuità delle trascrizioni nel ventennio (24); la verifica di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento; vanno appurati anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, controllando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati; va controllata, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità (25).

Ulteriori verifiche e controlli che riguardano la regolarità edilizia e urbanistica, la dichiarazione di agibilità dello stabile, i costi delle eventuali sanatorie, le eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa), eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione:

Non sono, infine, da escludere, a seconda della tipologia del bene staggito, i controlli circa l'esistenza di eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato.

6. *Segue: le prerogative e le preclusioni a carico delle parti.*

Si è già detto che l'art. 569 c.p.c. prevede la fissazione di un'udienza di comparizione in cui le parti ed i creditori non intervenuti nella procedura, ma titolari di privilegi risultanti da pubblici registri, sono invitati a presentare osservazioni in merito ai tempi ed alle modalità con cui dovranno svolgersi le operazioni di vendita.

L'importanza di questa udienza è ulteriormente sottolineata dal fatto che essa rappresenta l'ultimo momento in cui è possibile presentare le opposizioni agli atti esecutivi (che non siano già precluse) — di

(24) Cass., Sez. III, 11 giugno 2019 n. 15597, in *www.inexecutivis.it*, afferma che « In tema di espropriazione forzata immobiliare, è doverosa la richiesta, da parte del giudice dell'esecuzione ai fini della vendita forzata, della certificazione attestante che, in base alle risultanze dei registri immobiliari, il bene pignorato appaia di proprietà del debitore esecutato sulla base di una serie continua di trascrizioni d'idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto precedente al ventennio a decorrere dalla stessa ».

(25) S. LEUZZI, *Note su espropriazioni immobiliari e acquisti mortis causa*, in *www.inexecutivis.it*, spec. § 3 e 4.

cui si dirà *infra* § 9 — e soprattutto, per il debitore, l'ultima sede in cui è possibile presentare istanza di conversione del pignoramento (26).

Il problema delle notifiche da farsi al debitore su eventuali fasi della procedura, dopo la riforma del 2006, è stato per lo più risolto in quanto, con la notifica del pignoramento, in esso è contenuto anche l'avvertimento previsto nell'art. 492, comma 2 c.p.c., È, dunque, opportuno che il debitore farà bene ad effettuare un controllo preventivo presso la cancelleria del giudice competente per l'esecuzione, qualora non avesse ricevuto eventuali comunicazioni, ove poter verificare se è avvenuta correttamente la notifica di quegli atti che abbiano avuto un'importanza concreta ai fini della tutela della sua posizione sostanziale e processuale (27).

All'udienza le parti possono anche depositare note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviarle all'esperto, a mezzo posta elettronica certificata o telefax, in modo che l'esperto possa rendere in udienza gli opportuni chiarimenti.

Tale udienza è fissata con decreto comunicato alle parti dalla cancelleria a norma dell'art. 136 c.p.c.

La comunicazione del decreto può avvenire con la formale notificazione di una copia dello stesso ai sensi delle disposizioni di cui agli artt. 485, comma 2, c.p.c. e 160 disp. att. c.p.c., ovvero con una semplice comunicazione della cancelleria nei luoghi di cui all'art. 489 c.p.c., ivi incluso il domicilio digitale rappresentato dalla casella di posta elettronica digitale del difensore.

Le notificazioni ai creditori ipotecari sono effettuate nel domicilio eletto nella nota di iscrizione di ipoteca ai sensi dell'art. 2839 c.c.

(26) Cass., Sez. III, 19 dicembre 2014, n. 26930, in *wwwiusletter.com*, con commento di M. CAREDDU, ha chiarito 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 ».

(27) Una volta che il debitore sia stato posto in condizioni di comparire all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., il termine per proporre l'opposizione agli atti esecutivi contro i provvedimenti emessi dal giudice nella stessa udienza decorre dalla data di essi e non da quella di effettiva conoscenza. Se pure, infatti, il debitore che ha ricevuto la comunicazione dell'avviso di comparizione, non ha l'obbligo di comparire alla detta udienza, lo stesso ha, tuttavia, l'onere di essere presente, onde svolgere tutte le attività idonee alla tutela delle proprie ragioni, mentre l'omessa comparizione implica senz'altro la applicazione del principio generale di cui all'art. 176 c.p.c., in base al quale la parte volontariamente assente nel processo *imputet sibi* ogni pregiudizievole conseguenza derivante dalla mancata conoscenza dei provvedimenti adottati in udienza.

In caso di omessa comunicazione, la comparizione sana il vizio; in difetto, il vizio o l'omissione dell'invito a partecipare all'udienza produce nullità. Ciò nonostante, l'omessa audizione del debitore non è causa di esclusione del procedimento, in quanto tale omissione può essere dedotta con l'opposizione agli atti esecutivi contro l'ordinanza di vendita (nei casi in cui il vizio si sia riverberato su quest'ultima) (28).

All'udienza è richiesta la presenza per lo meno del creditore precedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, altrimenti troverà applicazione la disposizione sulla mancata comparizione delle parti di cui all'art. 631 c.p.c. (29). Nel caso in cui, però, risulta o appare probabile che alcuna delle parti non sia comparsa per una causa da essa dipendente, il giudice fissa una nuova udienza, della quale il cancelliere ne dà comunicazione.

Allo stesso modo il giudice fissa una nuova udienza quando non può provvedere sulla vendita, come nel caso in cui manca la notificazione dell'avviso *ex* art. 498 c.p.c. o della comunicazione anche parziale della cancelleria.

L'istanza di vendita può essere anche respinta qualora il costo delle attività necessarie per la prosecuzione del processo esecutivo non appaia giustificabile in relazione al valore ricavabile dalla vendita dei beni pignorati, e risulti quindi evidente la mancanza di interesse dei creditori alla prosecuzione del processo.

Le osservazioni del debitore, del creditore precedente, dei creditori intervenuti e di quelli iscritti, sono puramente indicative, essendo

(28) V. l'orientamento consolidato v. Cass., Sez. III, 26 gennaio 2005 n. 1618, in *www.dejure.it*, e soprattutto Cass., Sez. III, 25 agosto 2006, n. 18513, in *Giust. civ. Mass.*, 2006, 9 ritiene che « nel processo esecutivo non è configurabile un formale contraddittorio con le caratteristiche proprie del processo di cognizione, in quanto le posizioni soggettive sono, rispettivamente, quella di chi agisce per la realizzazione concreta del suo diritto consacrato nel titolo esecutivo e quella di chi è assoggettato all'attività esecutiva, con diritto soltanto di essere sentito in ordine alle modalità dell'esecuzione ». Pertanto « l'omessa comunicazione al debitore del provvedimento con il quale sia stata fissata l'udienza per la sua comparizione, non cagiona di per sé la nullità degli atti esecutivi compiuti potendo il debitore insorgere con l'opposizione al successivo atto esecutivo compiuto nei modi e nei termini di cui all'art. 617 c.p.c. per far valere eventuali vizi di tali atti. Né detto principio contrasta con il disposto dell'art. 82 disp. att. c.p.c., che si riferisce al rinvio delle udienze di prima comparizione e d'istruzione, le quali non sono compatibili con la struttura e la funzione del processo esecutivo » (v. pure Cass., Sez. III, 19 agosto 2003 n. 12122, in *Riv. es. forz.*, 2005, 457, Cass., Sez. III, 13 febbraio 1988, n. 1550, inedita).

(29) Che porterà, in caso di mancata comparizione anche all'udienza fissata successivamente, all'estinzione del processo esecutivo. V. *funditus*, L. IANNICELLI, *L'estinzione del processo esecutivo*, in *Codice commentato delle esecuzioni civili*, Milano, 2016, 1730 e ss., spec. 1809.

privi di efficacia vincolante. Di regola esse vertono sulla convenienza di vendere i beni in blocco o in più lotti, sulla determinazione del valore dell'immobile o su altri elementi contenuti nella relazione dell'esperto.

L'udienza di comparizione segna, in ogni caso, lo spartiacque tra la tempestività e la tardività dell'intervento nel processo esecutivo; al di là dello stesso, infatti, il pignoramento successivo e l'intervento di creditori chirografari hanno gli effetti di un intervento tardivo a norma degli artt. 561 e 565 c.p.c.

Il ricorso contenente l'atto di intervento, per essere tempestivo, deve infatti essere depositato prima che sia tenuta l'udienza in cui concretamente è autorizzata la vendita.

7. Il programma della vendita forzata e il contenuto minimo dell'ordinanza di vendita.

Rilievo centrale nell'ambito dell'istituto in esame riveste certamente l'art. 560, comma 3 c.p.c. Il legislatore del 2015 ha eliminato l'inciso presente nel previgente testo del 2005, secondo cui il giudice disponeva la vendita « se non vi sono opposizioni o se su di esse si raggiunge l'accordo delle parti comparse ». Tanto rafforza l'esegesi che la vendita senza incanto rappresenta — sulla strada già tracciata dalla riforma del 2005 —, la tecnica di liquidazione ordinaria del bene staggito (30).

L'attuale formulazione del terzo comma dell'art. 569 c.p.c., così come modificato dall'art. 13, d.l. 27 giugno 2015 n. 83, conv. con modificazioni in l. 6 agosto 2015 n. 132, prevede in primo luogo che con l'ordinanza di vendita il giudice dell'esecuzione non è più tenuto ad indicare la doppia vendita prima senza incanto e poi con incanto, ma dovrà fissare solo il termine (non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi giorni) entro il quale potranno essere presentate le offerte d'acquisto di cui all'art. 571 c.p.c.

Il ricorso alla vendita con incanto è, infatti, residuale (se non addirittura eccezionale), potendovi ricorrere, come anche previsto nell'art. 503, comma 2 c.p.c., solo nell'ipotesi in cui la prima non possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568, ossia al valore effettivo di mercato.

(30) Sulle ragioni della preferenza verso il meccanismo della vendita senza incanto fondato sui principi della irrevocabilità delle offerte e della definitività della aggiudicazione v. R. FONTANA, *Custodia e vendita nell'espropriazione immobiliare*, in *Foro it.*, 2015, 126.

L'ordinanza di vendita *ex art. 569*, comma 3, c.p.c. può, a ragione, tuttora definirsi un provvedimento complesso (31) in cui il giudice dell'esecuzione è tenuto a preannunciare con esattezza quello che si atteggia come (vero e proprio) « programma della procedura liquidativa (32) ».

Essa si compone di due parti necessarie, ma autonome tra di loro. Nella prima parte del provvedimento il giudice dispone la vendita senza incanto, stabilendo le modalità di svolgimento. Nella seconda parte il giudice dell'esecuzione fissa le modalità della vendita con incanto, la quale, come detto *supra*, potrà essere disposta solo alle condizioni di cui agli artt. 503 e 569, comma 3, ultimo capoverso, c.p.c. Come già ricordato nel § 5, la fase procedimentale della vendita si connota per essere interamente demandata al professionista delegato, stante l'istituzionalizzazione della delega delle operazioni di vendita operata dal legislatore con la modifica dell'art. 591 *bis*, comma 2 c.p.c., potendo il giudice dell'esecuzione avocare a sé direttamente le operazioni di vendita solo ove ravvisi una specifica necessità che giustifichi tale scelta.

La dottrina discorre di un contenuto minimo (33) (ed ineliminabile) dell'ordinanza di vendita (34) costituito: *a*) dalla fissazione del

(31) G. ARIETA-F. DE SANTIS-L. MONTESANO, *Corso base di diritto processuale civile*, cit., 976.

(32) G. ARIETA-F. DE SANTIS., in *Trattato di diritto processuale civile - L'esecuzione forzata*, cit., 1069.

(33) M.C. RIZZI, *L'Espropriazione immobiliare. Sub art. 569 c.p.c.*, cit., 1271.

(34) Tale provvedimento è soggetto alla disciplina dell'art. 487 c.p.c. ed è dunque revocabile e modificabile fino a quando abbia avuto attuazione con lo svolgimento delle operazioni di liquidazione. In base all'art. 487 c.p.c. salvo che la legge disponga altrimenti, i provvedimenti del giudice dell'esecuzione sono dati con ordinanza, che può essere dal giudice stesso modificata o revocata finché non abbia avuto esecuzione. Per le ordinanze del giudice dell'esecuzione si osservano le disposizioni degli artt. 176 e ss. c.p.c. (ossia la medesima disciplina riservata alle ordinanze nel processo di cognizione) in quanto applicabili e quella dell'art. 186 c.p.c. (secondo cui sulle domande e sulle eccezioni delle parti, il giudice istruttore, sentite le loro ragioni, dà in udienza i provvedimenti opportuni; ma può anche riservarsi di pronunciarli entro i cinque giorni successivi). In applicazione del suddetto principio, la giurisprudenza di legittimità, ha evidenziato che il provvedimento con il quale il giudice dell'esecuzione, nel corso di un processo di espropriazione forzata immobiliare, dispone l'aggiudicazione dei beni pignorati, trova il suo momento esecutivo (art. 487 cod. proc. civ.) nella conseguita definitività dell'aggiudicazione, con la conseguenza che, finché questa non si sia realizzata, l'ordinanza può sempre essere revocata dal giudice che l'ha emessa (Cass. civ., Sez. III, 20 aprile 2007, n. 9490, in *www.dejure.it*). L'ordinanza del giudice dell'esecuzione di diniego della modifica o della revoca di un proprio precedente provvedimento rientra nel novero degli atti esecutivi opponibili *ex art. 617* cod. proc. civ. soltanto quando all'istante possa derivare pregiudizio dagli argomenti addotti dal giudice a sostegno del rigetto (Cass. civ., Sez. III, 15 marzo 2004, n. 5238, in *wwwilca-*

termine, non inferiore a novanta giorni, e non superiore a centoventi, entro il quale possono essere presentate le offerte di acquisto per la vendita senza incanto; *b*) dalla previsione delle modalità con cui deve essere prestata la cauzione; all'esito della novella del 2015 il contenuto dell'ordinanza è stato integrato nel senso che nella stessa il giudice deve anche specificare « le modalità con cui deve essere prestata la cauzione, se la vendita è fatta in uno o più lotti, il prezzo base determinato a norma dell'articolo 568, l'offerta minima, il termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dev'essere depositato, con le modalità del deposito »; *c*) come nella precedente formulazione, con la stessa ordinanza il giudice fissa al giorno successivo alla scadenza del termine l'udienza per la deliberazione sulle offerte ai sensi dell'art. 572 e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573.

A ciò va aggiunto quanto previsto dall'art. 173 *quinquies*, primo comma, disp. att. c.p.c., che, allo scopo di facilitare le offerte di acquisto, dispone che il giudice, con la predetta ordinanza, « può disporre che la presentazione dell'offerta d'acquisto e la prestazione della cauzione ai sensi degli art. 571 c.p.c., avvengano con sistemi telematici di pagamento, con carte di debito, di credito o prepagate, o con altri strumenti di pagamento relativi ai circuiti bancari o postali » (35).

Il giudice può indicare nell'ordinanza di vendita che la cauzione venga rilasciata mediante fideiussione, autonoma, irrevocabile ed a prima richiesta rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari di cui al T.U.B (36).

Merita evidenziarsi che, al di là del cennato contenuto minimo dell'ordinanza di vendita di cui all'art. 569 c.p.c., è opportuno che il giudice — come in effetti succede — inserisca nella ordinanza ulteriori aspetti relativi alle modalità di svolgimento della vendita, come i criteri per lo svolgimento della gara (rilanci minimi, termine per offerte più alte), i criteri di comparazione tra le offerte nel caso in cui non abbia luogo la gara, le modalità di individuazione, tra offerte di pari importo, della prima offerta, la precisa descrizione dell'immobile messo in vendita.

so.it); in caso contrario, sarà opponibile solo il primo provvedimento, e non il diniego di revoca e/o modifica.

(35) L'accredito, in questi casi, andrà effettuato almeno cinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione dell'offerta d'acquisto; e, in caso di accoglimento, il termine per il versamento del prezzo è pari a novanta giorni.

(36) Spetterà poi al giudice dell'esecuzione individuare la categoria professionale alla quale deve appartenere il soggetto che può rilasciare la fideiussione.

Va inoltre segnalato che, per favorire l'aggiudicazione ad un prezzo pari a quello di mercato, il legislatore del 2015 ha previsto nel penultimo capoverso del comma 3 dell'art. 569 c.p.c. che il giudice dell'esecuzione possa stabilire nell'ordinanza di vendita la rateizzazione del prezzo, entro un termine massimo di dodici mesi, sempre che ricorrano giustificati motivi (37). Sulla base di tali considerazioni, si può dedurre che la rateizzazione del prezzo (38) di vendita dell'immobile non configura un beneficio che il giudice dell'esecuzione ha la facoltà di concedere all'aggiudicatario per le condizioni di difficoltà soggettive in cui versa, ma, anzi, i giusti motivi devono essere connessi esclusivamente alle esigenze socio-economiche relative alle vendite, o all'ingente valore del bene.

8. *Segue: la tendenziale obbligatorietà delle offerte telematiche (rinvio).*

Per effetto del d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito con l. n. 119/2016, l'art. 569, comma 4, c.p.c. ha introdotto la tendenziale obbligatorietà (39) delle vendite immobiliari telematiche, da espletarsi nel rispetto della normativa regolamentare richiamata dall'art. 161 *ter*, disp. att., c.p.c., ossia il d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, in Gazzetta Ufficiale 24 marzo 2015, n. 69.

Ciò significa che è stato completato, almeno sulla carta, il passaggio dalla vendita tradizionale alla vendita telematica.

In questa sede è utile ricordare che l'innovazione apportata all'art. 569 c.p.c. (ossia l'obbligo di effettuare la vendita forzata ricorrendo a modalità telematiche), si applica (giusta l'art. 4, comma 5, del d.l. n. 59/2016) alle vendite forzate di beni immobili « disposte dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato » dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del de-

(37) P. FARINA, *L'ennesima espropriazione immobiliare « efficiente » (ovvero accelerata, conveniente, rateizzata e cameralizzata)*, in *Riv. es. forz.*, 2016, 136 ss.; *Id.*, *Immutabilità delle condizioni della vendita e (in)derogabilità del termine per il saldo. Rateizzazione o proroga?*, in *www.inexecutivis.it*, spec. § 3.

(38) R. GIORDANO, *Versamento del cd. saldo-prezzo tra istanza di proroga e rateizzazione*, in *www.ilprocessocivile.it*, § 9, individua nella crisi economica ormai strutturale la *ratio* dell'intervento sull'art. 569 c.p.c. « prevedendo l'innovativa possibilità, ancorata ad una valutazione discrezionale del giudice dell'esecuzione fondata sull'esame dei giusti motivi posti a fondamento dell'istanza da parte dell'offerente che il prezzo di vendita venga versato ratealmente dall'aggiudicatario entro il termine massimo di dodici mesi ».

(39) In merito alla vendita telematica, cfr. in dottrina E. S. FABIANI, *La vendita forzata telematica tra involuzioni normative e difficoltà dell'interprete*, in *Foro it.*, 2016, 5, 290. V. pure S. ROSSETTI, *La pubblicità e la vendita telematica*, in *www.inexecutivis.it*.

creto che accerta la piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche (40).

Il ricorso alla vendita forzata con modalità telematiche presuppone, a ben vedere, una valutazione del giudice, stante quanto testualmente disposto dall'art. 569, comma 4, c.p.c.

Il meccanismi liquidatori tradizionali sono, infatti, scelti quando la vendita telematica possa pregiudicare gli « interessi dei creditori o il sollecito svolgimento della procedura » (41). In tal caso, resta salva la facoltà per il giudice dell'esecuzione di disporre la vendita delegando le relative operazioni al professionista delegato ovvero, in subordine, da svolgersi innanzi a sé (42).

9. Le opposizioni.

L'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., come anticipato, segna anche il termine ultimo entro cui le parti possono proporre, ai sensi del secondo comma del medesimo articolo, le opposizioni agli atti esecutivi, a meno che non siano già decadute dal diritto di proporle per il decorso del termine di cui all'art. 617 c.p.c. (43), e salvo che la prima

(40) Il 10 gennaio 2018 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto del Ministero della Giustizia del 5 dicembre 2017 che accerta la piena funzionalità del Portale delle Vendite Pubbliche. Poco dopo, in data 20 gennaio 2018, il Ministero della Giustizia, con un comunicato pubblicato in Gazzetta Ufficiale ha reso nota l'avvenuta assunzione del provvedimento del direttore generale per i sistemi informativi automatizzati di adozione delle specifiche tecniche di cui all'art. 161 *quater*, disp. att., c.p.c. Queste ultime, in luogo della prevista pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, sono state pubblicate sul Portale dei servizi telematici del Ministero della giustizia (<http://pst.giustizia.it>) e sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della giustizia (<https://pvp.giustizia.it>).

(41) A. AULETTA, *Prassi dei Tribunali a confronto e criticità connesse all'esperimento delle vendite forzate in forma telematica*, in www.inexecutivis.it, § 1, segnala, tuttavia, che « se si guarda alla prassi seguita dai Tribunali in questa prima fase di vigenza della novellata disciplina, emerge che della clausola di salvezza contenuta nell'art. 569, comma 4, c.p.c. è stato fatto un utilizzo notevole, per non dire generalizzato ».

(42) L'argomento trova compiuta ed approfondita trattazione nel Capitolo X della Parte II della presente Opera (recante il contributo di P. FARINA, *Il Portale delle vendite pubbliche e la vendita telematica*).

(43) Nel processo esecutivo, strutturato quale successione di subprocedimenti, cioè una serie autonoma di atti ordinati a distinti provvedimenti successivi, l'autorizzazione della vendita preclude la deducibilità di vizi attinenti ai singoli atti che abbiano preceduto le udienze fissate *ex artt.* 530 e 569, nel senso che, relativamente a detti vizi, l'udienza è l'ultimo momento utile per la proposizione dell'opposizione agli atti esecutivi ove non si sia verificata ancora decadenza; le situazioni invalidanti che si producano nella fase che è conclusa dalla ordinanza di autorizzazione della vendita sono, però, suscettibili di rilievo nel corso ulteriore del processo, ancora nelle forme dell'opposizione agli atti esecutivi, solo in quanto impediscano che esso consegua il

udienza per l'autorizzazione della vendita sia stata fissata e tenuta inutilmente per la conversione del pignoramento.

Tale sbarramento serve in qualche modo a ripulire (44) il processo esecutivo da tutte le nullità, diverse da quelle sostanziali rilevabili in ogni stato e grado.

Nell'ulteriore corso del processo, si potranno contestare dunque solo nullità originarie degli atti successivamente compiuti. Si ricorda, infatti, che le opposizioni agli atti esecutivi riguardano unicamente il regolare svolgimento degli atti esecutivi oltre che l'osservanza dei presupposti generali del processo.

Le parti, di comune intesa, possono rinunciare alle opposizioni agli atti esecutivi; tale accordo consiste in una sanatoria immediata del vizio con contestuale rinnovazione dell'atto. Qualora, invece, permangano le contestazioni, spetta al giudice dell'esecuzione risolvere tali opposizioni prima di disporre la vendita.

In argomento pare utile segnalare alcune evenienze che possono derivare dalla mancata comparizione delle parti. È ormai principio granitico che il processo esecutivo ha carattere tipicamente unilaterale, e quindi la comparizione delle parti diposta dal giudice avviene non per costituire un formale contraddittorio, ma soltanto per il « migliore esercizio della potestà ordinatoria » (45).

Pertanto, qualora il giudice dell'esecuzione non disponga la comparizione del debitore o quest'ultimo non sia portato a conoscenza del decreto di fissazione dell'udienza, non c'è violazione del principio del contraddittorio. Tale omissione potrebbe soltanto inficiare un successivo atto esecutivo contro il quale il debitore può insorgere con l'opposizione agli atti esecutivi.

L'opposizione agli atti esecutivi può essere proposta anche in caso di omissione dell'avviso di espropriazione ad un creditore che abbia sui beni pignorati un diritto di prelazione risultante da pubblici registri, entro il termine perentorio di venti giorni dalla conoscenza legale dell'udienza che dispone la vendita.

Allo stesso modo può procedere il debitore esecutato che sostiene che i beni indicati nell'ordinanza di fissazione della vendita o in quella

risultato che ne costituisce lo scopo, e cioè l'espropriazione del bene pignorato come mezzo per la soddisfazione dei creditori (Cass., Sez. III, 29 settembre 2009 n. 20814, in *www.dejure.it*).

(44) Anche l'ordinanza di vendita deve essere oggetto di tempestiva opposizione agli atti esecutivi, non potendosi, in difetto, far valere i relativi vizi per contestare atti successivi del procedimento come la vendita stessa (cfr., tra le altre, Cass., Sez. III, 8 aprile 2014 n. 8145, in *www.dejure.it*, con riguardo alla determinazione del prezzo base).

(45) V. pur il noto e già richiamato arresto di Cass., Sez. III, 25 agosto 2006 n. 18513.

di aggiudicazione non sono compresi nell'atto di pignoramento o che lamenta l'erronea determinazione del prezzo di vendita del bene pignorato, ovvero (ancora) l'irregolare e insufficiente pubblicità.

La circostanza che l'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. costituisca il termine massimo per l'opposizione *ex art.* 617 c.p.c. non impedisce la sua proposizione avverso gli atti successivi, ovvero avverso la stessa ordinanza di vendita.

La decadenza conseguente all'inosservanza del termine può essere rilevata d'ufficio in ogni stato e grado del procedimento, e quindi anche in sede di legittimità, trattandosi di materia riguardante l'ordinato svolgimento del processo (sottratta, dunque, alla disponibilità delle parti).

In merito, poi, al rapporto tra opposizione agli atti esecutivi e processo esecutivo, l'art. 569 c.p.c. non disciplina la decadenza per la prosecuzione del processo, ma la giurisprudenza ritiene che la vendita può essere autorizzata solo dopo il passaggio in giudicato della sentenza. Ove il giudice dell'esecuzione avesse sospeso il provvedimento per l'assegnazione o per l'autorizzazione della vendita a causa dell'opposizione, si potrebbe riprendere il processo solo dopo il mezzo ordinario del regolamento di competenza (essendo la sentenza resa al termine dell'opposizione agli atti esecutivi, non impugnabile) o il mezzo straordinario del ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111, secondo comma, Cost. (46).

Se non vi sono opposizioni, o se su di esse si raggiunge l'accordo delle parti comparse, il giudice dell'esecuzione, sempre che non possa o non debba rilevare d'ufficio l'eventuale irregolarità che gli impedisce di proseguire, dispone la vendita.

10. La notificazione dell'ordinanza di vendita ai creditori iscritti e non intervenuti.

Il sesto ed ultimo comma dell'articolo in commento appresta la tutela ai creditori iscritti e non intervenuti, prevedendo a carico del creditore precedente « l'obbligo di notifica dell'ordinanza che dispone la vendita ». E ciò indipendentemente dalla circostanza che ad essi sia stato già notificato l'avviso di cui al medesimo articolo.

La duplicità di adempimenti previsti in favore dei creditori iscritti

(46) Cfr. Cass., Sez. III, 23 marzo 2007, n. 7760, in *www.dejure.it*. L'ammissibilità del ricorso per cassazione per violazione di legge, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 111, secondo comma, Cost. e 618, secondo e terzo comma, c.p.c., proposto avverso sentenze rese su opposizione agli atti esecutivi, è stata affermata, tra le altre, da Cass. 20 giugno 2005, n. 13978, in *www.dejure.it*.

prima con la notifica dell'avviso *ex art. 498 c.p.c.* poi dell'ordinanza di vendita *ex art. 569 c.p.c.* corrisponde all'esigenza di portare a conoscenza dei creditori iscritti, che non siano comparsi all'udienza, la successiva prosecuzione dell'attività processuale al fine di consentire agli stessi di spiegare intervento e concorrere alla distribuzione del ricavato.

L'omessa notifica della predetta ordinanza ai creditori iscritti non è causa di nullità della vendita, ma è fonte di responsabilità extracontrattuale per il creditore inadempiente, con conseguente diritto dei creditori istanti al risarcimento del danno, ove l'illegittima estromissione dal procedimento esecutivo, abbia arrecato un concreto pregiudizio economico.

Ed infatti, incombe sul creditore che assuma di essere stato lesa dall'inottemperanza, l'onere della prova dell'entità del danno subito e del nesso causale tra l'omissione ed il pregiudizio subito.

Pertanto, i suddetti creditori lesi dalla mancata notifica possono agire per il risarcimento dei danni *ex art. 2043 c.c.* contro il creditore procedente cui sia ascrivibile l'omissione (47).

L'ordinanza di vendita si ha per comunicata relativamente ai creditori presenti all'udienza, ai sensi degli artt. 134-176, secondo comma, c.p.c.; se pronunciata fuori udienza, va invece regolarmente comunicata anche alle parti presenti, compreso il debitore.

(47) Cass. 27 agosto 2014 n. 18336, in *www.inexecutivis.it*, afferma, infatti il seguente principio di diritto: « l'omessa notifica dell'ordinanza di fissazione delle modalità della vendita ai creditori iscritti *ex art. 498* che non siano comparsi all'udienza non comporta alcuna nullità qualora l'assegnazione o la vendita avvengano egualmente pur in difetto di tali adempimenti, ma solo la responsabilità, *ex art. 2043 c.c.*, del creditore procedente per le conseguenze dannose subite dagli stessi a seguito del provvedimento di vendita o di assegnazione emesso illegittimamente, giacché la mancata notifica dell'avviso costituisce violazione di un obbligo imposto da una norma giuridica, ed integra un'ipotesi di illecito extracontrattuale ».