

# Il bando

I PRELIMINARI

# L'avviso di vendita si basa sulle valutazioni del Ctu

**L'esperto può essere riconvocato se sono subentrati fatti nuovi**

PAGINE A CURA DI  
**Anna Lisa Cavallini**  
**Gina Pantoli**

■ Se il delegato decide di accettare l'incarico di vendita che gli è stato conferito, dovrà analizzare la documentazione fino ad allora raccolta nel fascicolo d'ufficio, cominciando dalla verifica della titolarità dei beni pignorati in capo all'esecutato sulla base delle risultanze degli atti trascritti nei pubblici registri. Tale verifica, in verità, è stata già effettuata dal creditore procedente che ha richiesto la vendita il quale, ex articolo 567 Cpc, ha l'obbligo entro 120 giorni dal deposito del ricorso, di allegare allo stesso l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento o, in alternativa, una certificazione notarile sostitutiva delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Quindi il compito del delegato si riduce essenzialmente nell'analisi e, eventualmente, nell'integrazione della documentazione già contenuta nel fascicolo, avendo cura in particolare di verificare che:

- visia corrispondenza tra l'immobile pignorato e quello oggetto della certificazione ipo-catastale;
- l'immobile risulti di titolarità dell'esecutato sulla base di un vali-

do titolo di provenienza;

■ risulti osservata la regolare continuità delle trascrizioni richiesta dall'articolo 2650 Cc, riferendo al giudice di eventuali problematiche o lacune riscontrate e, se del caso, depositando ex articolo 591 ter Cpc un'apposita istanza con la quale si chiede la sospensione del procedimento nell'attesa che vengano adottati gli opportuni provvedimenti di correzione.

Una volta verificata la titolarità dei beni pignorati da parte dell'esecutato, il delegato può procedere alla stesura dell'avviso di vendita, tenendo conto sia delle prescrizioni stabilite nell'ordinanza di delega sia del contenuto minimo richiesto dalla legge. Più in particolare, anche sulla base dell'esperienza pregressa, si ritiene che l'avviso debba riportare i seguenti dati:

- a) la tipologia della vendita (senza o con incanto);
- b) il numero di ruoli della procedura (con omissione del nome del debitore);
- c) il nome del professionista delegato e il suo recapito telefonico;
- d) il diritto reale posto in vendita (piena proprietà, usufrutto, eccetera);
- e) la descrizione degli immobili, con precisazione se la vendita si deve fare in uno o più lotti;
- f) il prezzo base d'asta e l'ammontare delle offerte minime in aumento;
- g) la data e l'ora della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto;
- h) il luogo della vendita;
- i) il termine e il luogo di presentazione delle offerte (nella vendita senza incanto) o delle domande di partecipazione (nella vendita con incanto);
- j) le modalità di partecipazione (nella vendita con e senza

incanto);

k) le modalità di versamento e l'ammontare della cauzione e delle spese di trasferimento (che possono variare in base al Tribunale);

l) le modalità e il termine di versamento del saldo del prezzo (che possono variare in base al Tribunale);

m) il nome del custode e il suo recapito telefonico;

n) le modalità e i termini di pubblicazione dell'avviso;

o) l'avvertimento che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di vendita (articolo 591 bis, comma 3, Cpc);

p) l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse (articolo 570 Cpc).

Nella redazione dell'avviso di vendita il delegato si avvale della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio e, più in particolare, della perizia di stima redatta dal consulente tecnico d'ufficio seguendo le prescrizioni stabilite nell'articolo 173 bis disposizioni attuative Cpc, per individuare il prezzo base del valore dell'immobile oggetto di vendita.

Più nel dettaglio, l'articolo 173

quater disposizioni di attuazione del Cpc dispone testualmente che nell'avviso di vendita il delegato:

- indichi la destinazione urbanistica del terreno quale risultante dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune ai sensi dell'articolo 30

del Dpr 380/2001, previamente acquisito dal Ctu e allegato alla perizia di stima;

■ fornisca le notizie di cui all'articolo 46 del citato Dpr e di cui all'articolo 40 della legge 47/1985, con l'avvertenza che qualora l'immobile fosse stato realizzato in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 numero 47 come integrato e modificato dall'articolo 46, comma 5, del Dpr 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ovviamente resta fermo quanto innanzi detto circa la possibilità di presentare un ricorso al giudice ex articolo 591-ter Cpc affinché provveda a riconvocare l'esperto, qualora il delegato ravvisi nella perizia depositata dall'esperto la presenza di errori nella valutazione dell'immobile, di lacune oppure quando venga a conoscenza di eventi impreveduti modificativi della condizione dell'immobile (ad esempio un terremoto oppure l'adozione da parte del Comune di un nuovo strumento urbanistico).

■ Predisposto l'avviso di vendita il professionista dovrà renderlo noto ai terzi. La pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita è regolamentata dall'articolo 591 bis, comma 1 Cpc che pone a carico del giudice l'onere di stabilirne le modalità nella delega al professionista, sempre nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 490 Cpc e dall'articolo 173 ter disposizione attuative Cps che e ne prevedono:

■ l'affissione per tre giorni consecutivi nell'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo;

■ l'inserimento, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto una o più volte sui quotidiani di informazione locali o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionale e, quando occorre, divulgato con le forme della pubblicità commerciale;

■ la pubblicazione sui siti internet stabiliti con decreto dal ministero della Giustizia, unitamente all'ordinanza del giudice e alla perizia di stima.

Oltre questa duplice forma di pubblicità obbligatoria concorrente fra loro (quotidiani e sito internet) sono possibili forme di pubblicità complementari che possano risultare utili nel caso specifico (ad esempio le affissioni in loco).

Il quotidiano e il sito internet su cui

## Gli adempimenti

### 01 | IL COMPITO DEL DELEGATO

Il compito del delegato consiste nell'analisi e, eventualmente, nell'integrazione della documentazione già contenuta nel fascicolo, avendo cura in particolare di verificare che: vi sia corrispondenza tra l'immobile pignorato e quello oggetto della certificazione ipotecata; l'immobile risulti di titolarità dell'esecutato sulla base di un valido titolo di provenienza; risulti osservata la regolare continuità delle trascrizioni richiesta dall'articolo 2650 Cc, riferendo al giudice di eventuali problematiche o lacune riscontrate e, se del caso, depositando ex articolo 591 ter Cpc un'apposita istanza con la quale si chiede la sospensione del procedimento nell'attesa che vengano adottati gli opportuni provvedimenti di correzione

**La comunicazione.** Va inviata notizia espressa a esecutato, creditori e custodi

## Pubblicità obbligatoria anche su internet

la pubblicità deve essere inserita sono indicati nell'ordinanza di delega e sono vincolanti per il professionista delegato. La violazione di tale direttiva dà luogo alla nullità della vendita ed è motivo di revoca della delega.

Per quanto invece concerne la comunicazione dell'avviso di vendita e, più in particolare, l'individuazione dei soggetti destinatari dell'avviso, in assenza di eventuali previsioni contenute nell'ordinanza di delega, evidenti ragioni di opportunità (ma non di obbligatorietà stante la mancanza di una precisa disposizione normativa in merito) suggeriscono di effettuarla:

- all'esecutato;
- ai creditori costituiti;
- ai creditori iscritti non intervenuti ex articolo 498 Cpc;
- a tutti i soggetti a favore dei quali risultano trascritte formalità a carico degli immobili pignorati;
- al custode;

■ alla cancelleria delle esecuzioni.

Infatti, a seguito della modifica del comma 3 dell'articolo 591 bis Cpc non vi è più l'obbligo testuale a carico del notaio delegato di provvedere alla notifica dell'avviso di vendita ai creditori non intervenuti di cui all'articolo 498.

Pertanto, come già detto, è quanto meno opportuno provvedere alla comunicazione dell'avviso di vendita ai soggetti sopra indicati e, in particola-

re, alle parti del procedimento sia per consentire al debitore di evidenziare eventuali errori presenti nell'avviso di vendita e nel rispetto del principio del contraddittorio, senza che però ciò comporti un arresto immotivato delle operazioni di vendita.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## L'articolo 591 bis

### 01 | TRE VIE

La pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita è regolamentata dall'articolo 591 bis. È obbligatoria: l'affissione per tre giorni consecutivi nell'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo; l'inserimento, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto una o più volte sui quotidiani di informazione locali o nazionale; la pubblicazione sui siti internet stabiliti con decreto dal ministero della Giustizia