



*Studio n. 21-2018/E*

## **Publicità e portale delle vendite pubbliche**

*(Approvato dal Gruppo di studio sulle Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate il 09/04/2018)*

### *Abstract*

La pubblicità dell'avviso e dell'ordinanza di vendita rappresenta, nell'espropriazione immobiliare, il momento di esternazione delle operazioni di vendita e di loro comunicazione ad un indifferenziato numero di persone, con lo scopo di intercettare il "mercato" e la domanda di acquisto.

Il legislatore nel tempo è intervenuto per adeguare tale strumento alle esigenze della realtà per rendere la vendita forzata sempre più trasparente e competitiva.

La pubblicità, anche quando facoltativa e non obbligatoria *ope legis*, una volta determinata in ordinanza di vendita dal giudice, diviene obbligatoria e la sua omissione o non conformità alla previsione giudiziale può viziare la vendita di nullità (da far valere nel rispetto dei termini e dei mezzi di impugnazione previsti dall'ordinamento).

Fino all'ultima riforma del 2015, il problema della reiterata mancata pubblicazione dell'avviso di vendita per responsabilità del creditore (che avrebbe dovuto dare impulso alla vendita anche sostenendone i costi) ha dato origine ad un dibattito sulla possibilità o meno di pervenire ad una pronuncia di estinzione c.d. "atipica" o di improcedibilità del procedimento.

Tale dibattito si è occupato sia della possibile chiusura anticipata del procedimento che della natura del provvedimento che la disponga e dei suoi mezzi di impugnazione.

Dall'analisi delle disposizioni e della giurisprudenza, in materia emerge il ruolo centrale del Giudice dell'Esecuzione, cui sono riservate: la determinazione dei tempi e delle forme della pubblicità, in vista della vendita; la valutazione della sua correttezza e/o la rinnovazione degli atti irregolari, una volta che la stessa sia o non sia stata effettuata; la pronuncia sulla validità dell'aggiudicazione in caso di impugnazione dell'atto del delegato.

Il tutto nell'esercizio equilibrato dei suoi poteri di direzione del procedimento e nel bilanciamento degli interessi sottesi alla dinamica processuale (efficacia della pubblicità per la miglior vendita possibile, trasparenza della vendita e parità di trattamento tra potenziali offerenti per la legalità della stessa, economia ed efficienza processuale nel rapporto con i suoi costi e ragionevole durata del procedimento).

Il professionista delegato, nello schema normativo della delega (oggi obbligatoria salvo casi particolari) è incaricato di effettuare prima e verificare poi che la pubblicità sia conforme alle previsioni e direttive del proprio giudice delegante.

L'ultima riforma del 2015, nel sostituire la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche a quella ormai superata ed inefficiente sull'Albo dell'Ufficio Giudiziario, pubblicità obbligatoria *ope legis*, ha espressamente previsto l'estinzione del procedimento nel caso di omissione di tale pubblicazione nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al/i creditore/i munito/i di titolo esecutivo, pignorante o intervenuto, e che dovrebbe dare impulso alla vendita.

Tale previsione, da una parte, sembra confermare quell'orientamento secondo cui il processo non può entrare in una fase di "stallo" a causa dell'inerzia dei creditori, dall'altra, in taluni casi – se interpretata in modo rigido – si espone a critiche di incostituzionalità per sproporzione e irragionevolezza della sanzione rispetto alla propria finalità e agli interessi del processo.

Lo studio riferisce, pertanto, la possibilità di un'interpretazione sistematica e orientata, secondo la quale il professionista delegato, che ha il naturale compito di coordinamento delle pubblicità e di relazione con il creditore che



dà impulso alla vendita, potrà riferire al giudice eventuali criticità in punto di pubblicità (di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, in particolare) in vista della vendita e il giudice potrà, sempre prima della vendita, dare disposizioni al professionista delegato o fissare un termine al creditore o convocare le parti per eventuali determinazioni nel rispetto della *ratio* della disposizione, ma anche degli interessi delle parti del processo.

Se poi la vendita sia comunque avvenuta e non sia stata impugnata, resta il dubbio di una possibile dichiarazione di estinzione, nonostante tale avvenuta stabilizzazione; effetto paradossale anch'esso evitabile a mezzo di un'interpretazione sistematica di coordinamento tra le norme sul rilievo dei vizi della vendita e quelle sul rilievo dell'estinzione.

*Sommario:* 1. Premessa di lavoro. 2. La pubblicità nella vendita forzata immobiliare fino all'ultimo intervento normativo del D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132. L'evoluzione delle norme e degli orientamenti giurisprudenziali. 3. Sintesi degli attuali orientamenti giurisprudenziali in materia. 3.1 Il mancato rispetto del termine minimo e/o l'omissione delle pubblicità obbligatorie disposte dalla legge o dal G.E. nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita. 3.2 L'ordinanza del giudice dell'esecuzione che prescrive le forme della pubblicità, alla pari di ogni altro provvedimento, può essere caducata a seguito di impugnazione o essere revocata o modificata dallo stesso G.E. prima della sua esecuzione. Fino a quel momento, l'ordinanza di vendita è *lex specialis* della vendita forzata e qualsiasi sua violazione determina la nullità degli atti esecutivi fino a viziare l'eventuale aggiudicazione e il conseguente decreto di trasferimento. 3.3 Se vi sia spazio per l'applicazione dell'art. 156, Il comma (sanatoria della nullità per raggiungimento dello scopo), in caso di violazione delle forme di pubblicità prescritte. 3.4 La nullità conseguente all'irregolarità della pubblicità è nullità della vendita per la quale non opera il meccanismo previsto dall'art. 2929 c.c. a tutela del terzo acquirente. 3.5 Mezzi di impugnazione per far valere la nullità della vendita per difetto di corretta pubblicità 3.6 Riserva di competenza del G.E. in punto di determinazione delle modalità della pubblicità della vendita. 3.7 Incarico ad effettuare le pubblicità come determinate dal G.E. a soggetto diverso dal delegato alle operazioni di vendita. 3.8 Reiterata mancata pubblicazione dell'avviso di vendita a causa di negligenza o disinteresse del creditore procedente e/o di tutti gli eventuali intervenuti muniti di titolo esecutivo. Estinzione atipica del procedimento o quiescenza? 3.9 Conclusioni sul ruolo del professionista delegato in punto di pubblicità dell'avviso di vendita fino ad oggi. 4. La nuova disciplina dettata dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132. 4.1 Il soggetto incaricato della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche. 4.2 Il nuovo articolo 631 bis e la violazione del termine stabilito dal giudice per la pubblicazione sul Portale. 4.3 La nozione di causa imputabile. 4.4 Una lettura orientata dell'estinzione del procedimento esecutivo per omessa pubblicazione sul Portale nel termine "stabilito" e per causa imputabile ai creditori che dovrebbero dare impulso. 4.5 La nullità della vendita per omessa o irregolare pubblicità (anche sul Portale) dopo le ultime novità legislative. 4.6 Comportamento del delegato nel caso della mancata pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche. 5. Conclusioni finali.

#### **Normativa di riferimento per i beni immobili:**

In tema di pubblicità nella vendita forzata in generale ed in particolare pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche: artt. 490, 570 e 576, 569, 591, 591 bis c.p.c.; artt. 161 quater, 173 bis, 173 ter disp. att. c.p.c.; art. 18 bis DPR 115 del 2002; D.M. 31 ottobre 2006<sup>1</sup>; Le specifiche tecniche emesse dalla DGSIA di cui all'art. 161 quater<sup>2</sup>; art. 617 e art. 2929 c.c. In tema di estinzione e vendita forzata in generale: 152 e ss., 175 e ss., 484 e 487, 629, 630, 631, c.p.c. In tema di estinzione per mancata pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche in particolare: 631 bis c.p.c.

Vendite Fallimentari: art. 107, ultimo periodo, 30 gg. e 182 L. Fall.

**Beni mobili:** art. 530, VII comma (10 g) sul Portale.

---

<sup>1</sup> E' il decreto che regola le autorizzazioni e le caratteristiche che devono avere i siti internet destinati a raccogliere le pubblicità di cui all'art. 490 (con iscrizione in apposito registro).

<sup>2</sup> emesse dalla DGSIA pubblicate sul sito del Ministero (<http://pst.giustizia.it//PST>) dal 28 giugno 2017.



## 1. Premessa di lavoro

La disciplina della pubblicità, come gran parte di quella relativa alla vendita forzata in generale, è stata rimaneggiata negli ultimi 15 anni in funzione della massima trasparenza delle operazioni di vendita e nel quadro di una liquidazione dei beni pignorati il più competitiva possibile.

La pubblicità rappresenta, infatti, il momento di esternazione delle operazioni di vendita e di loro comunicazione ad un indifferenziato numero di persone, con lo scopo di intercettare il “mercato” e la domanda di acquisto.

Il legislatore, nel tempo, ha trasformato la fase di liquidazione dei beni (immobili, in particolare), da sempre caratterizzata dal coinvolgimento anche di terzi estranei al rapporto processuale principale (gli aggiudicatari e/o gli offerenti), in una fase vieppiù strutturalmente diversa dalle altre, esaltando, prima, il profilo di tutela di questi terzi costituenti la platea dei potenziali acquirenti (anche semplici interessati all’acquisto e non solo l’aggiudicatario)<sup>3</sup> e dell’affidamento del mercato e rafforzando, poi, la stabilità dell’aggiudicazione<sup>4</sup>.

Tale evoluzione normativa si è riflessa in modo evidente ed incisivo sulla disciplina delle pubblicità dell’avviso di vendita, passando dall’obbligatorietà di forme di pubblicità legalmente predeterminate, direttamente attuabili dal cancelliere, all’obbligatorietà di modalità e forme di pubblicità (c.d. commerciali) che il Giudice determina all’udienza di autorizzazione alla vendita (nel contraddittorio con le parti).

Tale determinazione giudiziale, che implica una valutazione discrezionale di opportunità ed efficienza (in rapporto ai costi), è stata espressamente riservata al G.E. nel caso di vendita delegata, come si evince dal vigente art. 591 bis, I comma<sup>5</sup>.

La scelta ad opera del Giudice dell’Esecuzione, nel contraddittorio delle parti: dei siti (o del sito) internet autorizzati (o), su cui pubblicare avviso e ordinanza di vendita (nonché la perizia, redatta ai sensi dell’art.173 bis disp. att.) e tra i diversi tipi di pubblicità commerciale cartacea su cui pubblicare l’avviso di vendita per estratto, richiede, infatti, un’operazione di bilanciamento di esigenze tra contenimento dei costi della procedura e congruità ed efficacia della comunicazione, nella consapevolezza che l’omissione di una pubblicità disposta come obbligatoria (e salva eventuale revoca o modifica dell’ordinanza che la dispone), quando tempestivamente e ritualmente fatta valere,

---

<sup>3</sup> Nuovo art. 495 sui termini per la conversione del pignoramento, nuovo art. 173 bis disp. att. sul contenuto e la completezza della perizia da pubblicare anche sui siti internet autorizzati, pubblicazione divenuta obbligatoria ex art. 490, II comma, e nuovo art. 624 bis sui termini per la proposizione dell’istanza di sospensione.

<sup>4</sup> Nuovo art. 187 bis disp. att.

<sup>5</sup> Nella formulazione vigente dal 11.09.2005: “Il giudice dell’esecuzione, con l’ordinanza con la quale provvede sull’istanza di vendita ai sensi dell’articolo 569, terzo comma, può, sentiti gli interessati, delegare ad un notaio avente preferibilmente sede nel circondario o a un avvocato ovvero a un dottore commercialista o esperto contabile, iscritti nei relativi elenchi di cui all’articolo 179-ter delle disposizioni di attuazione del presente codice, il compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità indicate al terzo comma del medesimo articolo 569. Con la medesima ordinanza il giudice stabilisce il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate, **le modalità della pubblicità**, il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell’articolo 571 e il luogo ove si procede all’esame delle offerte e alla gara tra gli offerenti e ove si svolge l’incanto”.



inizia la fase della vendita e l'eventuale aggiudicazione, stante il disposto dell'art. 2929 c.c., il quale esclude l'intangibilità dell'aggiudicazione e della vendita proprio nel caso di nullità relative alla fase relativa (nelle quali si fanno rientrare quelle conseguenti all'irregolarità o omissione della pubblicità).

Alla delicatezza della questione si aggiunge che non sempre è chiaro il confine tra irregolarità della pubblicità (sua omissione o mancato rispetto dei termini prefissati o errore o incompletezza nel suo contenuto) idonea a viziare la fase della vendita e rendere nulla l'aggiudicazione e irregolarità irrilevanti per effetto del raggiungimento dello scopo di cui all'art.156.

Se è vero che la giurisprudenza di Cassazione sembra ammettere una valutazione del raggiungimento dello scopo solo in un momento anticipato rispetto all'esperimento di vendita (e all'eventuale aggiudicazione), cui conseguirebbe una revoca o modifica delle condizioni di vendita prima che la stessa si svolga, è anche vero che le soluzioni date nella prassi e nella discrezionalità dei G.E. non sempre giungono alla fase nomofilattica della Suprema Corte, perché la questione non viene sollevata, perché manca il soggetto interessato all'impugnativa o perché i termini per impugnare sono già decorsi.

Certo che la Corte di Cassazione a più riprese e con fermezza, in diverse situazioni, ha ribadito che per la regolarità della vendita in generale è sempre indispensabile il rigoroso rispetto di tutti i termini e di tutte le modalità indicate dal G.E. nell'ordinanza di sua autorizzazione<sup>6</sup> e che, in particolare, le modalità di pubblicità prescritte, debbano sempre essere rigorosamente rispettate pena la nullità dell'aggiudicazione.

Da qui l'interesse, in generale, del professionista delegato a conoscere il comportamento da tenere nei casi di difficoltà o irregolarità delle pubblicità a lui demandate, sia in caso di asta deserta che in caso di presentazione di offerte.

In questa cornice gli ultimi interventi normativi hanno inciso, non solo sul piano dell'individuazione di quali siano le pubblicità obbligatorie per legge o complementari, ma, soprattutto e per quel che qui interessa, hanno sostituito la pubblicazione sull'Albo dell'Ufficio Giudiziario (una pubblicità che ormai di fatto -se pur formalmente obbligatoria- aveva cessato di svolgere la propria funzione) con la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche<sup>7</sup>, tassello di un progetto molto più ampio (di informatizzazione e monitoraggio della giustizia e della liquidazione giudiziale dei beni), che va ben oltre l'esigenza di trasparenza e competitività della singola vendita forzata cui la pubblicità dell'avviso di vendita dovrebbe rispondere (cioè la migliore vendita possibile nell'interesse delle parti del processo).

---

<sup>6</sup> In tal senso per tutte: Cass., 12 gennaio 2012, n.262 quanto al termine per il versamento della cauzione (e discostandosi da suo precedente) ripresa da Cass, sez. VI, 7 maggio 2015, n. 92550, in generale in motivazione, e da Cass., sez. III, 29 maggio 2015, n. 11171 in particolare a proposito del termine (perentorio) di saldo del prezzo. In queste sentenze, tra le altre, si legge che la natura perentoria del termine può essere tratta dalla sua funzione e che un termine può essere perentorio anche in assenza di una sua esplicita qualificazione in tal senso (già Cass., 8 febbraio 2006, n. 2787 e Cass., 5 marzo 2004, n. 4530). Il principio di diritto ricava la natura perentoria dalla necessità che le condizioni di vendita siano immutabili per garantire la parità di trattamento tra offerenti e la trasparenza della vendita. L'unica possibilità per rispettare la parità di trattamento sarà quella di modificare l'ordinanza prima della vendita e darne pubblica notizia.

<sup>7</sup> Il sito è consultabile ai seguenti indirizzi web: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.



Il nuovo art. 631 bis<sup>8</sup>, infatti, disponendo che, nel caso di mancata pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche per causa imputabile al creditore (pignorante o intervenuto munito di titolo esecutivo), *“il giudice dichiara con ordinanza l’estinzione del processo esecutivo”*, cioè una conseguenza a chiaro carattere sanzionatorio rispetto al comportamento dilatorio o negligente di chi deve dare impulso al procedimento<sup>9</sup>, richiede un’attenta lettura sistematica per dare risposta a tutta una serie di dubbi che esso solleva in tema di :

- scopo e funzione del Portale delle Vendite Pubbliche<sup>10</sup>;
- ruolo del termine fissato dal G.E. in ordinanza di vendita o in un momento successivo, in ordine alle conseguenze previste dalla norma<sup>11</sup>;

<sup>8</sup> “Art. 631-bis. (Omessa pubblicità sul portale delle vendite pubbliche)

*Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l’estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all’articolo 630, secondo e terzo comma. La disposizione di cui al presente articolo non si applica quando la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell’articolo 161-quater delle disposizioni per l’attuazione del presente codice”*

<sup>9</sup> Ma che dottrina e giurisprudenza avevano già individuato come conseguenza dell’inerzia del creditore in generale (F. Manna, *Ancora sull’uso deviante della pubblicità di vendita immobiliare*, in Riv. Not., 2003, II, 1196 e ss. – nota critica a Trib. Torino 18 aprile 2003, in Riv. Not., 2003, II 1195. Tribunale Cassino, 19 settembre 2002 in Gius 2003, 116 e Tribunale Caltagirone, 25 marzo 2008, in Corriere Giuridico 2008, 1309 (con nota critica di A. Carrato, *Le complesse problematiche del procedimento esecutivo tra cause tipiche e cause atipiche che possono determinarla*, con postilla favorevole di Carbone) secondo cui sarebbe la stessa perentorietà del termine ex art. 497 che imporrebbe di considerare conseguentemente perentori quelli dettati per gli adempimenti successivi. In senso contrario quello che N. Galipò (*Il portale delle vendite pubbliche: incongruenze giuridiche, problemi pratici, suggerimenti operativi alla prova delle prime prassi applicative*, pubblicato l’11 marzo 2018, su blog.ilcaso.it, pag.4) ritiene l’orientamento prevalente secondo cui non sarebbe possibile dichiarare l’improseguibilità del processo per inattività fuori dai casi tipici. Si cita a supporto di tale opinione solitamente Cass., sez. III, 19 dicembre 2006, n.27148 ma sembra opportuno precisare che tale pronuncia riguardava il caso diverso della chiusura del processo per infruttuosità (allora non prevista normativamente) e non quindi un’ipotesi di stallo per negligenza ed inattività del creditore precedente. V. Tribunale Napoli, sez. V, 29 marzo 2013 che ha dichiarato improcedibilità per mancato deposito dell’istanza di vendita.

<sup>10</sup> L’espressa irrogazione della sanzione dell’estinzione, così come congegnata per la pubblicazione sul Portale, determina una differenza di disciplina giuridica rispetto all’omissione o irregolarità di altre forme di pubblicità.

Ciò avviene perché la stessa risponde ad interessi di rango pubblico ulteriori rispetto a quelli di trasparenza e legalità della vendita o di economia ed efficienza del processo che potrebbero ritenersi lesi dalla violazione delle altre modalità di vendita disposte dal G.E.? Pensiamo all’interesse pubblico ad un efficace monitoraggio delle procedure esecutive. Dall’osservazione pratica che, in molti casi, la negligenza del creditore si esprimerà nel mancato versamento del contributo o delle somme necessarie per effettuarlo al delegato, ci si potrebbe chiedere se la funzione del Portale sia anche quella di riscuotere ulteriori contributi nel corso del processo. Neppure sotto tale profilo troverebbe giustificazione la sanzione così rigida dell’estinzione con disparità di trattamento rispetto al mancato pagamento del contributo unificato (caso in cui si attiva la procedura per il recupero). Iannicelli, *Pubblicità sul portale delle vendite pubbliche ed estinzione del processo esecutivo*, in Riv. Dir. Proc., 2016 pag. 1600, che richiama il principio secondo cui l’azione giurisdizionale non dovrebbe essere mai subordinata alla pretesa fiscale. F. De Santis, *Efficienza, efficacia e semplificazione del processo esecutivo nel quadro degli interventi normativi “sblocca Italia” (d.l. 12.9.2014 n. 132, conv., con modificazioni, in l. 10.11.2014 n. 162) e “facilita Italia” (d.l. 27.6.2015 n. 83, conv., con modificazioni, in l. 6.8.2015, n. 132)*, in Le riforme del processo civile, 2015 a cura di A. Didone, Milano, 2015, parag. 5, solleva dubbi di costituzionalità, assumendo che l’onere potrebbe tradursi in un ostacolo all’esperimento della tutela giurisdizionale).

<sup>11</sup> Potrebbe il termine non essere fissato a priori in ordinanza di delega? Potrebbe il termine eventualmente fissato per tutte le pubblicità essere considerato ordinatorio e il legislatore aver ritenuto che solo nei casi di mancata pubblicazione, secondo le istruzioni impartite dal proprio G.E., il delegato segnali la situazione e chiedi la fissazione di un termine (al/i creditore/i ai sensi dell’art. 631 bis? L’avvenuta regolare pubblicazione dell’avviso in tutte le altre



- coordinamento tra primo e secondo periodo dell'art. 631 bis<sup>12</sup>;

- differenza, se ve ne sia, tra omissione o irregolarità della Vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e omissione o irregolarità di altre forme di pubblicità obbligatorie (siti internet) o complementari, ma comunque disposte dal G.E.;

- relazioni tra delegato, creditore procedente o altri creditori muniti di titolo e G.E., in caso di mancata pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche<sup>13</sup>;

- compiti del delegato rispetto alla pubblicità in generale e rispetto alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche in particolare;

- conseguente comportamento del delegato in caso di rilievo di mancata pubblicazione prima della vendita o in sede di vendita (se del caso distinguendo il caso di asta deserta da quello di avvenuta presentazione di offerte).

Ci pare opportuno, per una migliore comprensione delle diverse questioni, una preliminare rassegna sull'evoluzione della disciplina della pubblicità e sul ruolo dei vari soggetti del processo in relazione ad essa, fino alle ultime novità normative, entrate in vigore il 19 febbraio 2018<sup>14</sup>.

## **2. La pubblicità nella vendita forzata immobiliare fino all'ultimo intervento normativo del D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132. L'evoluzione delle norme e degli orientamenti giurisprudenziali.**

---

forme disposte dal G.E. potrebbe rilevare come indice della buona fede del creditore procedente e sotto il profilo della non imputabilità della mancata pubblicazione ai fini di una rimessione in termini? Potrebbe il G.E. revocare il proprio termine e fissarne uno nuovo prima della vendita per consentire la regolarizzazione delle pubblicità? E' possibile distinguere i profili funzionali degli atti pubblicitari e gli eventuali vizi idonei ad inficiare di nullità l'aggiudicazione dalla violazione del termine assegnato come causa di estinzione? Cioè: se il termine è dato per il corretto svolgimento delle operazioni di vendita e queste in un modo o nell'altro hanno luogo, si raggiunga lo scopo di una vendita trasparente, di una pubblicità efficace e di un'aggiudicazione valida, vi è spazio per una declaratoria di estinzione come strumento sanzionatorio nei confronti del creditore procedente che non abbia rispettato il termine, il tutto a tutela di interessi ulteriori e diversi che si intendano lesi dalla violazione del termine stabilito? Il Portale è funzionale alla vendita come lo sono le pubblicità o persegue anche scopi di politica giudiziaria diversi? Le vicende della irregolarità o nullità della vendita possono giocare un ruolo nell'applicazione della disposizione sull'estinzione?

<sup>12</sup> Il secondo periodo, infatti, pare pleonastico rispetto al primo, ma potrebbe avere la funzione di individuare almeno un caso in cui la previsione della non imputabilità è legale e, quindi, non comporterebbe mai per il delegato la necessità di segnalare la circostanza al G.E., salvo sapere se la vendita possa egualmente considerarsi regolare o vada rifissata (ed in tali casi trovando soluzioni che non rappresentino un inutile aggravio di spese e danno per il creditore procedente).

<sup>13</sup> Nel caso in cui il pignorante sia responsabile della irregolare o omessa esecuzione di alcune pubblicità, inclusa o meno quella del Portale, e vi siano altri creditori muniti di titolo esecutivo da coinvolgere, può il delegato verificare l'interesse e l'impulso? In quali casi deve rimettere la verifica al G.E.?

<sup>14</sup> Per una critica alla modalità di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale con rinvio a quanto pubblicato in altro sito ministeriale si veda E. Fabiani, Studio CNN 19-2018/E (approvato dal CNN il 19-20 aprile 2018), *La vendita forzata immobiliare telematica*, pubblicato su CNN Notizie del 27 aprile 2018 e già E. Fabiani-L. Piccolo, Studio n.7-2018/E (approvato dal Gruppo di studio sulle Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate il 12 febbraio 2018), *Vendita forzata telematica e portale delle vendite pubbliche: l'entrata in vigore delle nuove disposizioni legislative*, in CNN Notizie del 19 gennaio 2018 e in [www.notariato.it](http://www.notariato.it).



All'origine del codice di procedura civile, e per quel che qui interessa, le norme che disciplinavano la pubblicità della vendita forzata erano gli artt. 490, 569, 570, 576 e 591, collocati in un contesto sistematico nel quale risultavano rilevanti gli articoli 175, 484 e 630, nonché l'art. 2929 c.c.

Da allora e fino alla riforma del 2005, dottrina e giurisprudenza hanno distinto tra pubblicità c.d. legale, cioè prevista come obbligatoria per espressa previsione normativa, detta anche "ordinaria" e pubblicità c.d. facoltativa o complementare, detta anche "straordinaria", rimessa alla discrezionalità del G.E.

Il G.E., all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569, infatti, nel disporre la vendita all'incanto (che era la modalità di vendita di riferimento), stabiliva<sup>15</sup> sia il termine che sarebbe dovuto decorrere tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto<sup>16</sup>, sia le eventuali forme di pubblicità straordinaria a norma dell'articolo 490, ultimo comma.

Le "forme di pubblicità" rientravano in quelle "modalità della vendita" su cui le parti avrebbero potuto fare "osservazioni" all'udienza (fissata per la sua autorizzazione) e che, in caso di asta deserta, il giudice avrebbe potuto modificare, ai sensi dell'art. 591 nel rifissare la vendita<sup>17</sup>.

La distinzione tra pubblicità ordinaria e straordinaria, dunque, era chiara nell'originaria formulazione dell'art. 490 (vigente dal 1949 al 2001)<sup>18</sup>, secondo cui "un avviso contenente tutti i dati che potessero interessare il pubblico" avrebbe sempre dovuto essere:

---

<sup>15</sup> Come previsto dal n.4 dell'art. 576.

<sup>16</sup> Cass., 3 dicembre 1984 n. 6297, in Giust. Civ., 1985, I, 722, ci dice, a proposito di questo termine (quello fissato dal giudice ex art. 576 tra pubblicità e data dell'incanto), che lo stesso è **ordinatorio** e può essere ridotto dal giudice con la conseguenza che in tale caso la sua inosservanza non vizia di nullità la vendita. Dalla massima non è possibile capire se nel caso di specie il Giudice dell'Esecuzione avesse effettuato una espressa valutazione di raggiungimento dello scopo della pubblicità comunque avvenuta. Tribunale Lecco, 24 aprile 1982, in Giur. It., 1983, I, 2, 756 con nota di A. Cerino Canova aveva, invece, ha stabilito la nullità della vendita per mancato raggiungimento dello scopo nel caso di mancato rispetto del medesimo termine. Massima: "La violazione del termine per la pubblicità facoltativa dell'ordinanza di vendita, pubblicità contemplata dall'art. 576 in combinazione con l'art. 490 c.p.c., importa nullità della vendita per mancato raggiungimento dello scopo di una vendita con il massimo realizzo."

Siamo in un contesto normativo in cui la legge non prevede termini minimi legali (liberi) per la pubblicità e in cui il G.E. mantiene integralmente il suo potere di valutazione della congruità delle condizioni di vendita e delle forme di pubblicità, revocabili e modificabili –quindi- fino alla vendita. Un contesto in cui il raggiungimento dello scopo è la chiave di lettura di eventuali irregolarità (giudizio che per i profili di fatto e probatori relativi all'avvenuta pubblicità o alla sua determinazione nell'ordinanza di delega è sottratto alla censura di Cassazione se adeguatamente motivato: Cass., 8 marzo 2016, n. 4542).

<sup>17</sup> "In quest'ultimo caso il giudice può stabilire diverse condizioni di vendita e diverse forme di pubblicità, fissando un prezzo base inferiore.....".

<sup>18</sup> "Art. 490. (Pubblicità degli avvisi). Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere affisso per tre giorni continui nell'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo.

In caso d'espropriazione immobiliare il medesimo avviso è inserito nel Foglio degli annunci legali della provincia in cui ha sede lo stesso ufficio giudiziario.



- affisso per tre giorni consecutivi sull'albo dell'ufficio giudiziario,
- inserito nel Foglio degli annunci legali della provincia in cui ha sede lo stesso ufficio giudiziario, (pubblicità ordinaria)

e il G.E. avrebbe potuto disporre che fosse anche:

- inserito una o più volte in determinati giornali e, quando occorresse,
- divulgato con le forme della pubblicità commerciale (pubblicità straordinaria).

La pubblicità ordinaria coincideva con quella legale obbligatoria, mentre la pubblicità straordinaria era facoltativa e diveniva obbligatoria solo quando disposta dal G.E.

La distinzione tra pubblicità ordinaria e pubblicità straordinaria aveva carattere definitorio e riguardava il potere del G.E. di fissarla<sup>19</sup>, ma non avrebbe rilevato sul piano delle conseguenze di un'eventuale omissione o violazione dei termini rispetto alla regolarità o validità della vendita, perché anche la pubblicità cosiddetta straordinaria (ovvero non obbligatoria per legge), una volta disposta dal G.E. in ordinanza di vendita, è sempre stata considerata obbligatoria e inderogabile per la regolarità delle operazioni di vendita<sup>20</sup>.

L'attuazione della pubblicità della vendita era rimessa per espresso disposto normativo al cancelliere ai sensi degli articoli 570<sup>21</sup> (per la vendita senza incanto) e 576, II comma<sup>22</sup> (per la vendita con incanto), ma è noto che, fino all'introduzione della delega delle operazioni di vendita al notaio (con la legge 302/1998), della pubblicità si occupasse

---

*Il giudice può anche disporre che l'avviso sia inserito una o più volte in determinati giornali e, quando occorre, che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale."*

<sup>19</sup> Nell'esercizio del potere di direzione del procedimento.

<sup>20</sup> Cassazione 23 novembre 1985, n. 5826: *"La forma di pubblicità straordinaria stabilita dal Giudice dell'Esecuzione a norma dell'art. 490 c.p.c., è atto strutturale del procedimento di vendita e la sua mancanza o vizio si riflette sull'ordinanza di aggiudicazione comportandone la nullità con conseguente nullità del decreto di trasferimento e opponibilità all'acquirente"*. Presuppongono la stessa opinione Cass., sez. III, 11 dicembre 1995, n. 12563 e Cass., sez. III, 18 aprile 2005 n.8006, nell'indicare come mezzo per far valere tale nullità della vendita l'opposizione ex art. 617 c.p.c. entro lo stretto termine (all'epoca di 5 gg.) decorrente **dall'aggiudicazione**.

Cass., sez. VI, 7 maggio 2015 n. 9255 osserva: *"p.5.2. Ora, l'articolo 490 c.p.c., anche nel testo anteriore alla novella del 2006, prevede alcune forme di pubblicità immancabili ope legis ed altre (nella parte finale del suo comma 3) ne ammette, affidate alla discrezionalità del giudice, le quali però, una volta disposte, diventano a loro volta immancabili."*

<sup>21</sup> Parte del testo originario rimasto integro fino ad oggi (in quanto le modifiche che lo hanno interessato hanno riguardato il suo contenuto e il tipo di informazioni):

*"Dell'ordine di vendita è dato dal cancelliere, a norma dell'articolo 490, pubblico avviso contenente ..... con l'avvertimento che maggiori informazioni ..... possono essere fornite...."*

<sup>22</sup> Nel testo tutt'ora vigente: *"L'ordinanza è pubblicata a cura del cancelliere"*



di fatto o venisse espressamente incaricato il creditore procedente, per insufficienza delle risorse organizzative dell'ufficio esecutivo<sup>23</sup>.

In tale cornice la possibilità di procedere alla vendita finiva per essere del tutto rimessa all'iniziativa del creditore che, in caso di trattativa o scarso interesse momentaneo alla vendita, non effettuava la pubblicità straordinaria e poteva ottenere illimitati rinvii della vendita, dilatando i tempi del processo senza conseguenze.

Con vigenza dal 1.1.2002, il terzo comma dell'art. 490 venne sostituito dal seguente:

*“Il giudice dispone inoltre che l'avviso sia inserito una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali e, quando occorre, che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale. La divulgazione degli avvisi con altri mezzi diversi dai quotidiani di informazione deve intendersi complementare e non alternativa.”*

Tale intervento normativo statuiva l'obbligatorietà anche della pubblicazione una o più volte dell'avviso su(i) quotidiano(i) di informazione locale avente(i) maggiore diffusione o, in alternativa, su quotidiano a diffusione nazionale o con altri mezzi, con la precisazione che la pubblicazione sul quotidiano era da considerarsi obbligatoria e quella con altri mezzi complementare e non alternativa ad essa.

Venne cioè introdotta all'interno della pubblicità commerciale disposta dal G.E. una distinzione tra quella comunque obbligatoria per legge (sebbene da determinarsi comunque dal G.E.) e quella complementare<sup>24</sup>, obbligatoria solo se disposta dal G.E.

E' interessante rilevare che all'epoca era già stata introdotta la delega delle operazioni di vendita al (solo) notaio, e dal dato strettamente testuale non si sarebbe potuta escludere una competenza dello stesso delegato a decidere le modalità e le forme della pubblicità o la loro modifica, in quanto l'art. 591 bis (nella sua prima versione), senza specificare che fosse il G.E. a stabilire le modalità di pubblicità, rinviava espressamente all'art. 576<sup>25</sup> per il contenuto dell'avviso di vendita che il notaio avrebbe redatto (e a cui avrebbe dato attuazione in sostituzione del cancelliere)<sup>26</sup> e all'art. 591 per il caso di rifissazione dell'incanto<sup>27</sup>, entrambi articoli che indicavano una possibile attività di determinazione delle modalità di pubblicità della vendita<sup>28</sup>.

---

<sup>23</sup> Ne senso che le pubblicità debbano essere effettuate dal delegato e che la prassi di affidarle al creditore fosse da ritenersi *praeter legem* (e come tale tollerabile se dettata da superiori esigenze organizzative) divenendo *contra legem* laddove il giudice perda la direzione del processo verso il suo sollecito svolgimento, v. F. Manna, *Ancora sull'uso deviante della pubblicità di vendita immobiliare*, in Riv. Not., 2003, II, 1196 e ss. (nota a Trib. Torino 18 aprile 2003).

<sup>24</sup> Gerarchia che era già abbozzata, ma meno chiara nella precedente versione della norma.

<sup>25</sup> Secondo cui *“Il giudice dell'esecuzione, quando ordina l'incanto, stabilisce, sentito quando occorre un esperto:.....(omissis)*

*4) il termine che deve decorrere tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto, nonché le eventuali forme di pubblicità straordinaria a norma dell'articolo 490 ultimo comma; (omissis)”*.

<sup>26</sup> Art. 591 bis, III comma, vigente fino al 10.09.2005: *“In caso di delega al notaio delle operazioni di vendita con incanto, il notaio provvede alla redazione dell'avviso avente il contenuto di cui all'articolo 576, primo comma, alla sua*



Vero anche, però, che nella gran parte dei casi le ordinanze di delega sono state dettagliate sul punto, proprio per il rilievo che tali condizioni della vendita hanno sempre avuto sia sul piano della sua trasparenza e competitività (e conseguentemente sul piano della validità della successiva aggiudicazione)<sup>29</sup> sia sul piano delle spese gravanti il creditore che le avrebbe dovute anticipare (e che, pertanto, era quanto meno opportuno discutere in una vera e propria udienza avanti al G.E.)<sup>30</sup>.

Dal 1.1.2003<sup>31</sup> è stato aggiunto al terzo comma dell'art. 490 il seguente periodo: *"Sono equiparati ai quotidiani, i giornali di informazione locale, multisettemanali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione (ROC) e aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggior diffusione nella zona interessata"*, con l'effetto di equiparare alcune pubblicazioni cartacee a quelle sui quotidiani<sup>32</sup> e dal 1.1. 2004<sup>33</sup> è stato inserito l'ultimo periodo al terzo comma dell'art. 490 a tutela della privacy del debitore.

---

*notificazione ai creditori di cui all'articolo 498, non intervenuti, nonché a tutti gli altri adempimenti previsti dagli articoli 576 e seguenti. Nell'avviso va specificato che tutte le attività, che, a norma degli articoli 576 e seguenti, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal notaio delegato presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato".*

<sup>27</sup> Art. 591 bis, Il comma, vigente fino al 11.09.2005: *"Il notaio delegato provvede:.... (omissis).*

4) alla fissazione degli ulteriori incanti o sulla istanza di assegnazione, ai sensi degli articoli 587, 590 e 591;... (omissis) Ma è anche vero che si è ritenuto che nel silenzio della legge o dell'ordinanza di delega, il delegato non potesse mai, comunque, determinare le forme della pubblicità vendita., ma dovesse- se del caso- chiedere un'integrazione della delega al giudice.

<sup>28</sup> In molte ordinanze si rimetteva al delegato la scelta o l'alternativa sulla testata su cui pubblicare ad esempio.

<sup>29</sup> Quindi considerate tra quelle modalità o condizioni della vendita disposte dal G.E. nel suo potere di direzione del processo, se pur soggette ad osservazioni, in una vera e propria udienza.

<sup>30</sup> Fin dalla Cass. S.U. n.11178 del 1995 si è distinta la "riunione" per l'esperimento di vendita dalle vere e proprie "udienze", per le quali (sole) vige l'obbligo di comparizione delle parti ed in assenza delle quali (sole) è possibile pervenire all'estinzione della procedura.

<sup>31</sup> Legge 27 dicembre 2002, n. 289 (in S.O. n.240, relativo alla G.U. 31/12/2002, n.305) art. 80, comma 46.

<sup>32</sup> Anche per creare una competizione tra editori e ridurre le spese.

<sup>33</sup> Il Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (in S.O. n.123, relativo alla G.U. 29/07/2003, n.174) ha disposto (con l'art. 174, comma 9) l'inserimento dell'ultimo periodo al terzo comma: *" Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore"*. Si veda E. Fabiani, Studio CNN n. 5224 approvato il 29 settembre 2004, *Espropriazione Forzata, pubblicità e privacy del debitore"* (in merito alla sua applicabilità anche alle altre forme di comunicazione pubblicitaria, distinguendo, invece, il caso – oggi abrogato- della pubblicazione dell'istanza di vendita ex art. 173 disp. att.), nonché per quel che interessa Le prescrizioni del Garante 7 febbraio 2008 *Pubblicità dei dati dei debitori nelle esecuzioni immobiliari*, in Bollettino del n.91/febbraio 2008.



Ma è solo con la riforma del 2005 (con vigenza dal 11 .9. 2005)<sup>34</sup> che si ristruttura e modernizza il sistema della pubblicità:

- è abrogata la pubblicazione sul FAL,

- è introdotta come obbligatoria la pubblicità su “*appositi*” siti internet<sup>35</sup> dell’avviso unitamente all’ordinanza di vendita e alla relazione di stima di cui all’art. 173 bis disp. att.,

- sono normativamente previsti i termini per le pubblicità straordinarie, **ovvero 45 giorni prima** del termine di presentazione delle offerte o della data dell’incanto (considerati inderogabili in giurisprudenza)<sup>36</sup>

e

- viene riformulato l’art. 591 bis<sup>37</sup> con espressa previsione della **riserva al G.E.** in ordinanza di delega delle “*modalità della pubblicità*”.

---

<sup>34</sup> Il D.L. 14 marzo 2005, n. 35, convertito con modificazioni dalla L. 14 maggio 2005, n. 80, come modificato dal D.L. 30 giugno 2005, n. 115, convertito con modificazioni dalla L. 17 agosto 2005, n. 168.

<sup>35</sup> Introducendo anche l’art. 173 ter disp. att. c.p.c. secondo cui: “*(Pubblicità degli avvisi tramite internet). Il Ministro della giustizia stabilisce con proprio decreto i siti internet destinati all’inserimento degli avvisi di cui all’articolo 490 del codice e i criteri e le modalità con cui gli stessi sono formati e resi disponibili.*”

<sup>36</sup> “*Art. 490. (Pubblicità degli avvisi). Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere affisso per tre giorni continui nell’albo dell’ufficio giudiziario davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo.*”

*In caso di espropriazione di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000 euro, e di beni immobili, lo stesso avviso, unitamente a copia dell’ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell’articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, è altresì inserito in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell’incanto.*

*Il giudice dispone inoltre che l’avviso sia inserito almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell’incanto una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali e, quando occorre, che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale. La divulgazione degli avvisi con altri mezzi diversi dai quotidiani di informazione deve intendersi complementare e non alternativa. Sono equiparati ai quotidiani, i giornali di informazione locale, multisettimanali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione (ROC) e aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggior diffusione nella zona interessata. Nell’avviso e’ omessa l’indicazione del debitore.”*

<sup>37</sup> Art. 591 bis, comma 1, ultimo periodo, in vigore dal 11.09.2005 “*.....Con la medesima ordinanza il giudice stabilisce il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate, le modalità della pubblicità, il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell’articolo 571 e il luogo ove si procede all’esame delle offerte e alla gara tra gli offerenti e ove si svolge l’incanto.*”



Non esiste un monitoraggio sull'applicazione di questa riserva di legge.

In alcuni Tribunali la sezione delle esecuzioni immobiliari stabilisce omogenee modalità di pubblicazione per tutte le vendite forzate, specificando termini e siti e testate per le pubblicità obbligatorie.

Altre volte la scelta del quotidiano è lasciata al delegato o indicata come alternativa senza specifiche particolari (in tali casi non sempre è chiaro se la scelta spetti al delegato o al creditore o vada concordata tra gli stessi).

Infine, è stato riformulato<sup>38</sup> (con vigenza 1 gennaio 2006) anche il n. 2 del II comma dell'art. 591 bis, con il quale espressamente si è disposto che il delegato provveda *“agli adempimenti previsti dall'articolo 570 e, ove occorrenti, dall'articolo 576, secondo comma”*, dando spalla testuale all'interpretazione più corretta (e già sostenuta prima della novità normativa), secondo cui l'attività di pubblicazione dell'avviso di vendita in quanto spettante al cancelliere non potesse che essere di competenza e responsabilità del delegato.

Con la conseguenza che in alcuni Tribunali il G.E., già in ordinanza di autorizzazione alla vendita, dispone il versamento di un fondo spese per la gestione della pubblicità su un conto corrente intestato alla procedura, in altri Tribunali è rimesso al delegato<sup>39</sup> il coordinamento tra creditore procedente e gestori della pubblicità, e che, qualora insorgano difficoltà per mancata pubblicazione (tanto più se reiterata), sarà il professionista a depositare istanza ex art. 591 ter al proprio giudice delegante.

E', dunque dal 1 gennaio 2006 che la responsabilizzazione e il ruolo del notaio nell'attuazione della pubblicità dell'avviso di vendita, in rapporto con il G.E. e con i creditori munito di titolo, sono stati resi più espliciti.

Ne è risultato un quadro in cui gli articoli del c.p.c. che incidono sulla pubblicità, fino alle ultime modifiche disposte con il D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132<sup>40</sup>, sono stati:

- l'art. 490 sulle pubblicità obbligatorie e complementari e l'art. 173 ter disp. att.<sup>41</sup> sugli “appositi” siti internet di cui all'art. 490, II comma;
- l'art. 569, il quale prevede possibili osservazioni in sede di autorizzazione alla vendita sui tempi e le modalità della vendita (tra cui ben rientrano le pubblicità);
- l'art. 570, il quale dispone che dell'ordine di vendita (nel paragrafo 2 “Vendita senza incanto”) il cancelliere (quindi il delegato nel caso di delega) dia pubblico avviso a norma dell'art. 490 (con un certo contenuto “minimo”);
- l'art. 576, il quale dispone (nel paragrafo 3 “Vendita con incanto”) che il G.E. quando dispone la vendita con incanto debba indicare il termine che deve decorrere tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto, nonché le eventuali forme di pubblicità straordinaria a norma dell'art. 490;
- l'art. 591 che parla di modifica delle forme di pubblicità in caso di rifissazione della vendita;
- l'art. 591 bis, primo comma, il cui ultimo periodo specifica che con l'ordinanza di vendita e delega il G.E. stabilisce (tra l'altro) **il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate e le modalità della pubblicità** (escludendo che la

<sup>38</sup> D.L. n. 273 del 2005, convertito con modificazioni dalla L. n. 51 del 2006.

<sup>39</sup> Talora al custode, ma al di fuori della previsione normativa o in una visione di delega c.d. frazionata.

<sup>40</sup> Articoli: 13 (Modifiche al codice di procedura civile), 14 (Modifiche alle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie e ad altre disposizioni), 15 (Portale delle vendite pubbliche) e 23 (Disposizioni transitorie e finali).

<sup>41</sup> “Art 173-ter. (Pubblicità degli avvisi tramite internet). Il Ministro della giustizia stabilisce con proprio decreto i siti internet destinati all'inserimento degli avvisi di cui all'articolo 490 del codice e i criteri e le modalità con cui gli stessi sono formati e resi disponibili.”



pubblicità straordinaria ed eventuali termini per la pubblicità -diversi da quelli legali possano essere disposti dal delegato)<sup>42</sup>;

- l'art. 591 bis, secondo comma, n. 2, secondo cui il delegato provvede agli adempimenti di pubblicità che spetterebbero al cancelliere

e

- l'art. 179 ter disp. att., III comma, secondo cui il mancato rispetto dei termini fissati per il compimento delle operazioni delegate è causa di revoca della delega e di cancellazione dagli elenchi dei soggetti delegabili<sup>43</sup>.

Disciplina della pubblicità della vendita forzata che va naturalmente collocata nel quadro generale delle disposizioni sulle impugnazioni degli atti processuali (artt. 591 ter e 617), sulla stabilità della vendita in generale (2929 c.c.), sui poteri di direzione del processo da parte del G.E. e la possibile estinzione atipica per inattività delle parti quando le prescrizioni del G.E. siano violate (artt. 175, 484, 630<sup>44</sup>),

Non risulta siano state date istruzioni in delega o a mezzo di circolari per il caso in cui una sola o più delle pubblicità prescritte (che è compito del delegato curare e verificare) siano del tutto omesse o effettuate fuori termine o vi sia un'irregolarità di contenuto, proprio perché si tratta di una casistica molto variegata, che va dall'errore del delegato a quello del gestore della pubblicità al caso di negligenza o disinteresse del creditore procedente (che non ha pagato o anticipato le spese di pubblicità) e il vizio della pubblicità può riguardare omissioni od errori riparabili in tempo utile o che il G.E. ritiene non così gravi da inficiare la vendita.

Per la corretta interpretazione e attuazione della disciplina sulla pubblicità è, infatti, richiesta sensibilità giuridica ed equilibrio che tengano conto dei principi:

- di massima competitività possibile della vendita, nell'interesse delle parti del rapporto principale del processo,

---

<sup>42</sup> *“Con la medesima ordinanza il giudice stabilisce il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate, le modalità della pubblicità, il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell'articolo 571 e il luogo ove si procede all'esame delle offerte e alla gara tra gli offerenti e ove si svolge l'incanto”.*

<sup>43</sup> Il terzo comma dell'art. 179 ter disp att., è in vigore dal 11 settembre 2005, mentre la modifica di recente approvata con vigenza dal 3 luglio 2016, non è operativa per mancanza dei decreti attuativi. Tale modifica approvata contestualmente all'inserimento dell'attuale comma 10 dell'art. 591 bis (di cui nel prosieguo) dispone: *“Al termine di ciascun semestre, il presidente del tribunale dispone la cancellazione dei professionisti ai quali in una o più procedure esecutive sia stata revocata la delega in conseguenza del mancato rispetto del termine e delle direttive stabilite dal giudice dell'esecuzione a norma dell'articolo 591-bis, primo comma, del codice.”*

<sup>44</sup> Art. 630. (Inattività delle parti) (vigente dal 4.7.2009): *“Oltre che nei casi espressamente previsti dalla legge, il processo esecutivo si estingue quando le parti non lo proseguono o non lo riassumono nel termine perentorio stabilito dalla legge o dal giudice.*

*L'estinzione opera di diritto ed è dichiarata, anche d'ufficio, con ordinanza del giudice dell'esecuzione, non oltre la prima udienza successiva al verificarsi della stessa. L'ordinanza è comunicata a cura del cancelliere, se è pronunciata fuori dall'udienza.*

*Contro l'ordinanza che dichiara l'estinzione ovvero rigetta l'eccezione relativa è ammesso reclamo da parte del debitore o del creditore pignorante ovvero degli altri creditori intervenuti nel termine perentorio di venti giorni dall'udienza o dalla comunicazione dell'ordinanza e con l'osservanza delle forme di cui all'art. 178 terzo, quarto e quinto comma. Il collegio provvede in camera di consiglio con sentenza.”*



- di tutela dell'affidamento dei terzi, nell'interesse del mercato (e di riflesso del processo)

e

- di economia processuale (contenimento dei costi, ma anche dei tempi del processo) nell'interesse del sistema giustizia.

Rispetto al quadro operativo precedente, la riforma degli anni 2005-2006, ristrutturando tutta la fase della vendita, la ha resa maggiormente autonoma<sup>45</sup> rispetto al rapporto processuale principale da cui la stessa origina, ha rafforzato il principio di tutela dell'affidamento dei terzi<sup>46</sup> e ha, inoltre, dato ragione a chi<sup>47</sup>, anche prima della riforma, sosteneva che non fosse corretto lasciare i tempi del processo esecutivo nell'assoluta disponibilità delle loro parti (pensiamo ai nuovi termini di decadenza per la presentazione dell'istanza di conversione del pignoramento e alla nuova disciplina della sospensione concordata ex art. 624 bis).

Da qui il consolidamento di quell'orientamento che già in precedenza aveva sostenuto la possibilità di una chiusura anticipata del procedimento (ai sensi del combinato disposto dell'art. 175, I e II comma, 480, I comma<sup>48</sup>) nei casi di inerzia della parte nel dare impulso al procedimento, come nel caso di mancata pubblicità per rifiuto o mancata anticipazione dei relativi costi<sup>49</sup>.

### 3. Sintesi degli attuali orientamenti giurisprudenziali in materia.

<sup>45</sup> Pensiamo all'inapplicabilità dell'art. 631 all'"udienza" fissata per la vendita.

<sup>46</sup> Basti pensare all'art. 187 bis disp. att. e alle più recenti sentenze che hanno confermato la stabilità della vendita anche per i casi di chiusura anticipata del processo (si veda in proposito e per i vari orientamenti Rel. n. 130 del 5 luglio 2012 dell'Ufficio del Massimario e del Ruolo della Corte di Cassazione su: Esecuzione Forzata – nullità del processo – mancanza del titolo esecutivo – opponibilità al terzo aggiudicatario e Cass. S.U. sull'inopponibilità all'aggiudicatario della nullità dichiarata per originaria mancanza del titolo esecutivo) che tradizionalmente non erano fatti rientrare nel meccanismo di sanatoria di cui all'art. 2929 c.c. riservato alle sole nullità c.d. formali.

<sup>47</sup> F. Manna, *Ancora sull'uso deviante della pubblicità di vendita immobiliare*, in Riv. Not., 2003, II, 1196 e ss. (nota a Trib. Torino 18 aprile 2003).

<sup>48</sup> "Art. 175. (Direzione del procedimento).

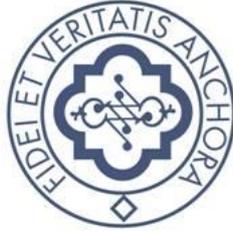
*Il giudice istruttore esercita tutti i poteri intesi al più sollecito e leale svolgimento del procedimento.*

*Egli fissa le udienze successive e i termini entro i quali le parti debbono compiere gli atti processuali. (omissis)"*

*"Art. 484. (Giudice dell'esecuzione). L'espropriazione è diretta da un giudice. ....(omissis...)*

*Si applicano al giudice della esecuzione le disposizioni degli articoli 174 e 175."*

<sup>49</sup> Il principio riguarderebbe qualsiasi termine il G.E. intenda dare per dirigere il procedimento e condurlo al suo epilogo nel rispetto della sua ragionevole durata. Vedi Trib Reggio Emilia, 27 ottobre 2007 in un caso in cui era stata dichiarata d'ufficio la chiusura anticipata del procedimento esecutivo per la mancata apertura del libretto della procedura nel termine assegnato. Tribunale Reggio Emilia, sentenza 458 del 2010 (24 maggio 2010) ha rigettato l'opposizione ex art. 617 (es. 85/2000 RE) contro l'ordinanza del 29 ottobre 2007 con cui il G.E. aveva dichiarato improcedibile l'esecuzione forzata a causa del mancato versamento da parte del creditore delle somme occorrenti per dar corso alla pubblicità in vista della vendita nel termine fissato dal giudice e già prorogato (la sentenza del Tribunale era stata impugnata con ricorso in cassazione, ma la questione non è stata trattata in quanto Cass. 12986 del 23.06.2016 ha dichiarato il ricorso inammissibile per sua tardività). A.M. Soldi, *Manuale dell'Esecuzione Forzata*, Cedam, 2017, 2380 e ss. nel senso che la giurisprudenza non è compatta nel riconoscere la possibilità di estinzione atipica quando si verifichi uno stallo nella procedura, ma piuttosto una situazione di quiescenza. Così anche altri autori vedi nel prosieguo.



Di seguito si riporta una sintesi dei principi giurisprudenziali in materia di pubblicità della vendita, sua omissione o irregolarità, utili alla miglior comprensione del contesto in cui si collocano le ultime novità normative.

### **3.1 Il mancato rispetto del termine minimo e/o l'omissione delle pubblicità obbligatorie disposte dalla legge o dal G.E. nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita.**

La recente Cassazione n. 9255 del 7 maggio 2015<sup>50</sup>, esauriente sul punto, e alla cui lettura si rinvia, sottolinea come le prescrizioni contenute nell'ordinanza di vendita, una volta determinate dal G.E., siano inderogabili, in quanto dettate a tutela della trasparenza della vendita e, quindi, anche nell'interesse dei terzi<sup>51</sup> oltre che delle parti.

La pronuncia richiama il precedente delle Sezioni Unite<sup>52</sup> sul principio della parità di trattamento tra offerenti come tutela dell'affidamento della platea indifferenziata di tutti i potenziali partecipanti alla gara.

In punto di pubblicità, prosegue la pronuncia del 2015, le prescrizioni vanno rispettate a pena di nullità della vendita a prescindere che riguardino pubblicità obbligatorie o facoltative<sup>53</sup>.

Parafrasandone il testo, si legge che l'articolo 490 c.p.c., anche nel testo anteriore alla novella del 2006, prevedeva alcune forme di pubblicità immancabili *ope legis* ed altre (nella parte finale del suo comma 3) ne ammetteva, affidate alla discrezionalità del giudice, **le quali però, una volta disposte, diventano a loro volta immancabili.**

---

<sup>50</sup> In un caso in cui il giudice di merito erroneamente aveva ritenuto che l'effettuazione della sola pubblicità legale potesse rendere l'atto conforme al modello normativo anche sulla base dell'avvenuto esito della vendita ad un prezzo maggiore di quello di stima. La cassazione ha ritenuto che la conformità alla normativa è mediata dal provvedimento del G.E. che stabilisce le pubblicità ulteriori e che l'interesse del debitore al miglior prezzo possibile nonché quello del sistema giustizia alla legalità e trasparenza della vendita risultano comunque violati da una vendita in spregio delle prescrizioni date.

<sup>51</sup> "... risponde ad esigenze primarie del processo esecutivo il rispetto rigoroso delle prescrizioni di volta in volta impartite dal giudice dell'esecuzione per il progredire di quello, ove contenute in provvedimento non impugnato (e con esito vittorioso) o non modificato nelle forme di legge, rispetto rigoroso a tutela di tutti i soggetti coinvolti da quel processo, alcuni dei quali istituzionalmente in origine ad esso estranei, come la platea indifferenziata dei potenziali acquirenti, come pure a garanzia dell'infedeltabile trasparenza delle operazioni di vendita forzata... (Omissis)...Già in passato si è statuito che la mancanza od irregolarità delle forme di pubblicità straordinaria stabilite, a mente dell'articolo 490 c.p.c., u.c., con l'ordinanza che dispone l'incanto ex articolo 576 c.p.c., (Cass., 9 giugno 2010, n. 13824; Cass. 1 settembre 1999, n. 9212), integra un vizio dello stesso subprocedimento di vendita (con conseguente sua opponibilità all'aggiudicatario o assegnatario: per tutte, v. Cass. 27 febbraio 2004, n. 3970). Già Cass., S.U. 12 gennaio 2010, n.262 secondo cui "attraverso l'avviso di vendita (debitamente pubblicizzato) le specifiche condizioni da osservare per il suo svolgimento nel concreto processo di cui si tratta vengono a porsi come le tavole di un procedimento aperto al concorso dei possibili offerenti e che nell'ambito di un tale procedimento il canone base da osservare non può che essere quello della parità tra quanti vengono sollecitati ad offrire."

<sup>52</sup> Cass., S.U., 12 gennaio 2010, n.262 che era pervenuta alla qualifica di perentorietà del termine per il deposito della cauzione sulla base del canone della parità di trattamento tra quanti sono sollecitati ad offrire, parità che può essere rispettata solo in quanto tutte le condizioni che regolano lo svolgimento della vendita restino inalterate.

<sup>53</sup> Cass., 9255 del 2015, secondo cui "a prescindere dal fatto che la mancata conoscibilità dell'asta da parte dell'ampio pubblico dei lettori dei quotidiani a diffusione nazionale espone l'incanto a noti pericoli di turbativa, l'omissione della disposta pubblicità straordinaria è causa di nullità, idonea a travolgere l'aggiudicazione, rilevabile ai sensi dell'art. 617 c.p.c. (si veda Cass. SU 27 ottobre 1995, n. 11178)". Già Tribunale Lecco 24 aprile 1982 in Giur. It., 1983, 756 e Trib. Torino, 18 aprile 2003, in Riv. Not., 2003, 1195.



Perciò, da un lato, *“la pubblicità imposta ope legis non può comunque mancare, neppure ove il giudice disponesse – violando apertamente la legge – che da essa si possa prescindere (Cass. 18 aprile 2011, n. 8864) od ove ad essa comunque derogasse (come, ad esempio, nel caso di incarico di pubblicità elettronica a siti diversi da quelli soli espressamente abilitati dal Ministero, ai sensi dell’articolo 173 ter disp. att. c.p.c.); dall’altro lato, le scelte discrezionali del g.e. in ordine alla pubblicità straordinaria o perfino alle diverse modalità di espletamento di quella prevista ope legis, una volta trasfuse nell’ordinanza che la vendita disciplina, non possono essere violate, quand’anche eccedenti il minimo previsto dalla normativa.*

Insomma, una volta che il giudice abbia estrinsecato la sua potestà<sup>54</sup>, la vendita – ed ogni suo adempimento correlato – deve seguire indefettibilmente secondo le specifiche modalità disposte con l’ordinanza.

**3.2 L’ordinanza del giudice dell’esecuzione che prescrive le forme della pubblicità, alla pari di ogni altro provvedimento, può essere caducata a seguito di impugnazione o essere revocata o modificata dallo stesso G.E. prima della sua esecuzione. Fino a quel momento, l’ordinanza di vendita è *lex specialis* della vendita forzata e qualsiasi sua violazione determina la nullità degli atti esecutivi fino a viziare l’eventuale aggiudicazione e il conseguente decreto di trasferimento.**

La recente pronuncia sopra ricordata ribadisce in più suoi passaggi che l’ordinanza del giudice dell’esecuzione che fissa le modalità della vendita va rispettata alla lettera, poiché il G.E., in relazione evidentemente alle peculiarità del caso concreto, ha ritenuto tutte quelle modalità, comprese quelle relative alla pubblicità, come indispensabili all’espletamento della vendita coattiva stessa nelle migliori condizioni possibili in relazione al contesto in cui essa avrebbe dovuto avere luogo<sup>55</sup>.

Per questo motivo l’ordinanza di autorizzazione alla vendita è la *lex specialis* che regge, se del caso anche con provvedimenti ulteriori rispetto al contenuto minimo previsto dalla legge (ed alla sola ovvia condizione che non si tratti di previsioni assolutamente abnormi o *contra legem*), la singola vendita della singola procedura esecutiva.

*“E l’unica reazione avverso l’ordinanza del giudice dell’esecuzione, alla pari di ogni altro provvedimento, non è quella di disattenderla sic et simpliciter per emendarla arbitrariamente di elementi o previsioni ritenuti superflui o sbagliati, ma quella di impugnarla o renderla oggetto di revoca o modifica e prima di porla in esecuzione”<sup>56</sup>.*

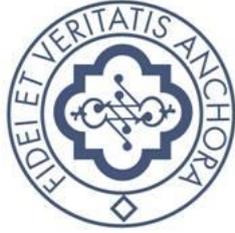
---

<sup>54</sup> *“... di disporre strumenti ulteriori di pubblicità (unico limite incontrando egli nel non potere esentare alcuno dall’osservanza delle forme obbligatorie od imporre modalità contra legem), evidentemente in rapporto alla peculiarità della fattispecie o anche solo per scelte gestionali complessive.”*

<sup>55</sup> Si riporta il principio di diritto di cui alla Cass. 9255 del 2015: *“principio di diritto: le condizioni del subprocedimento di vendita, come fissate dal giudice dell’esecuzione anche in relazione ad eventuali particolari modalità di pubblicità, pure ulteriori o diverse rispetto a quelle minime stabilite dall’articolo 490 cod. proc. civ., devono essere scrupolosamente rispettate, a garanzia del mantenimento – per tutto lo sviluppo della vendita forzata – dell’uguaglianza e della parità di condizioni iniziali tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, nonché dell’affidamento di ognuno di loro sull’una e sull’altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte e sulla complessiva legalità della procedura; pertanto, al loro rispetto hanno interesse tutti i soggetti del processo esecutivo, compreso il debitore; ed esse vanno applicate – a meno di revoca o modifica o di impugnazione fruttuosamente esperita prima dell’espletamento della vendita – rigorosamente, determinando una qualsiasi inottemperanza l’illegittimità dell’aggiudicazione che ugualmente ne segua, per vizi dello stesso subprocedimento di vendita”*

<sup>56</sup> Così si legge nella sentenza: *“All’ordinanza che con il suo contenuto diviene fondamento e lex specialis dello specifico procedimento di vendita occorre, pertanto, darsi piena e incondizionata ottemperanza, almeno fino a sua totale o parziale revoca o modifica o impugnazione accolta. In mancanza, gli atti esecutivi consistenti nell’aggiudicazione (provvisoria prima e definitiva poi) e nel conseguente decreto di trasferimento sono invalidi per violazione delle specifiche istruzioni o disposizioni, anche integrative o ulteriori rispetto al dettato minimo normativo, contenute nel provvedimento del giudice che organizza e dispone la vendita..... omissis...”*

*A tutto concedere, la modifica potrà anche aver luogo (come ricorda Cass. Sez. Un., 12 gennaio 2010, n. 262, che quelle esigenze pone a fondamento perfino della qualificazione di perentorietà “da sistema” di un termine, quale*



### **3.3 Se vi sia spazio per l'applicazione dell'art. 156, Il comma (sanatoria della nullità per raggiungimento dello scopo), in caso di violazione delle forme di pubblicità prescritte.**

Non vi è motivo di non applicare alla vendita e ai suoi atti preparatori la disciplina in materia di nullità degli atti processuali, ovvero:

- l'art. 156 secondo cui:

- non può essere pronunciata la nullità di un atto processuale per inosservanza delle forme<sup>57</sup> se la stessa non sia comminata dalla legge,
- la nullità può sempre essere pronunciata quando l'atto manca dei requisiti formali indispensabili per il raggiungimento dello scopo e
- la nullità non può essere pronunciata se l'atto ha raggiunto lo scopo a cui è destinato;

- l'art. 157 secondo cui:

- se la legge non dispone espressamente che sia rilevabile d'ufficio<sup>58</sup>, non può pronunciarsi la nullità senza istanza di parte che deve avervi interesse, ma deve proporla nella prima difesa successiva all'atto o alla sua notizia<sup>59</sup>,

---

**quello per il versamento della cauzione), ma pur sempre prima che la vendita abbia inizio: onde evitare il mutamento o la violazione delle regole a gioco ormai iniziato ed avviato.**

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

Cass. S.U. 12 gennaio 2012, n.262 aveva già precisato che sarebbe stato sempre possibile *"al giudice modificare o revocare l'ordinanza di vendita sino a quando l'incanto non sia iniziato ... e, comunque, unicamente attraverso la sostituzione della precedente con una successiva ordinanza ed una sua rinnovata pubblicazione, da eseguire nei modi prescritti dall'art. 490 c.p.c."*

Cass., sez. III, 24 febbraio 2015, n. 3607 ha stabilito che la modifica del termine del saldo prezzo, effettuata con provvedimento del giudice generale (per tutte le vendite in corso) emesso prima dell'esperimento di vendita e pubblicizzato nelle forme dell'art. 490 non vizia la vendita di nullità.

Sulla revocabilità dei provvedimenti del G.E. in generale si veda: Cass. 10 febbraio 2003 n. 1936 in *Corr. Giur.*, 2003, fasc. 7, 897 (con nota di STORTO, *Il potere di revoca delle ordinanze del G.E.: la cassazione mette alcuni punti fermi ed evidenzia un contrasto di giurisprudenza*) al cui testo si rinvia anche per i dati delle contrastanti pronunzie.

<sup>57</sup> Mandrioli, Corso di diritto processuale, I, paragrafo 72 conclude dicendo che sia corretto ritenere che questa disciplina delle nullità riguarda tutti i requisiti degli atti, considerati nel loro aspetto formale, l'autore già aveva esposto tale tesi in ID., *In tema di vizi c.d. "non formali" degli atti processuali civili*, in Jus, 1966, 320 e ss.

<sup>58</sup> Diversamente dalla revoca che rientra nei poteri esercitabili d'ufficio dal G.E.

<sup>59</sup> Quanto, poi, ai termini entro cui un eventuale vizio debba essere rilevato, la disciplina degli atti processuali esecutivi è speciale rispetto alla previsione del 157, Il comma, in quanto lo strumento dell'opposizione ex art. 617 ha un suo proprio termine decorrente dal compimento dell'atto da impugnare o dalla sua comunicazione A. Proto Pisani, *Lezioni di diritto processuale civile*, Napoli, 2014, 733 nonché R. Oriani, *Nullità degli atti processuali*, in Enc. Giur., XXI, Roma, 1990 spec. 10 e 14. Sarebbe interessante approfondire se e come il mancato rilievo del vizio nella prima difesa o nel primo atto successivo alla sua notizia possa rilevare, anche in ambito esecutivo, rispetto all'impugnazione degli atti del delegato.



- la nullità non può essere fatta valere da chi vi ha dato causa o vi ha rinunciato anche tacitamente;
  - l'art. 159 secondo cui:
- la nullità di un atto non importa quella degli atti precedenti o successivi che ne siano indipendenti,
- la nullità di una parte dell'atto non colpisce le altre parti che ne siano indipendenti,
- se il vizio impedisce un determinato effetto, l'atto può tuttavia produrre gli effetti ai quali è idoneo;
  - l'art. 162 secondo cui:
- il giudice che pronuncia sulla nullità deve disporre, quando possibile, la rinnovazione degli atti ai quali la nullità si estende con spese di rinnovazione a carico di coloro cui sia eventualmente imputabile (difensore o ausiliario)<sup>60</sup>.

Per quel che qui interessa, escluso che vi sia una norma che espressamente commina la nullità della vendita per violazione delle forme e modalità di pubblicità, resta il criterio del raggiungimento dello scopo per valutare sia la gravità del vizio sulla pubblicità e la sua eventuale ripercussione sugli atti successivi in astratto che l'avvenuta sanatoria della nullità delle pubblicità e della vendita in concreto.

In tal senso è l'opinione prevalente secondo cui è sempre possibile la sanatoria di una pubblicità irregolare per raggiungimento dello scopo<sup>61</sup> (pensiamo in particolare a tutti quei casi limite di lievi difformità rispetto alle prescrizioni legali o giudiziarie).

Segnaliamo anche l'ulteriore opinione secondo cui -una volta aggiudicato il bene - sia onere di chi faccia valere la nullità dimostrare che la pubblicità, se effettuata in modo conforme all'ordinanza, avrebbe ottenuto un risultato diverso e migliore<sup>62</sup>.

Si tratta di una prova difficile da dare e che rimette al giudice la valutazione di fatto<sup>63</sup> della sanatoria della vendita per raggiungimento dello scopo nell'interesse delle parti del processo e dei terzi interessati all'acquisto<sup>64</sup>.

Quanto, invece, alla recente Cassazione n. 9255 del 15 maggio 2015, la Corte, in quel caso, ha annullato l'ordinanza di aggiudicazione (per quanto avvenuta ad un prezzo più alto di quello di stima) sul presupposto che i requisiti di legalità e trasparenza della vendita, come individuati dal G.E., non siano requisiti di forma per i quali si

---

<sup>60</sup> È anche prevista la condanna al risarcimento dei danni su istanza di parte ex art. 60 n.2.

<sup>61</sup> Iannicelli, *Pubblicità sul portale delle vendite pubbliche ed estinzione del processo esecutivo*, in *Riv. Dir. Proc.*, 2016 pag. 1593 in particolare in caso di mancata pubblicità straordinaria, secondo il quale non è possibile sostenere la non sanabilità almeno in quei casi di lievi difformità (solo una pubblicità o con violazione lieve di un termine, ecc.) citando Cass., n. 6297 del 3.12.1984 (secondo cui tra l'atro il termine fissato dal G.E. tra pubblicità e incanto è ordinario).

<sup>62</sup> Sembra essere questa l'opinione anche di Rossetti, *La pubblicità e la vendita telematica*, in [www.inexecutivis.it](http://www.inexecutivis.it), pubblicato il 10 marzo 2018, paragrafo 2, laddove parla di possibilità di impugnare la vendita per mancato rispetto di quanto prescritto nell'ordinanza in punto di pubblicità con opposizione ex art. 617 con onere di dimostrare che il rispetto delle forme prescritte avrebbe determinato un diverso esito della vendita. Quindi se il giudice di merito dichiara la nullità, *nulla quaestio*, se l'aggiudicazione cmq avvenga sarà onere, invece, di parte dimostrare il mancato raggiungimento dello scopo.

<sup>63</sup> Se, da una certa prospettiva "il conseguimento dello scopo si colloca tra le cause di sanatoria in base alla nota concezione secondo cui per causa di sanatoria si intende il fatto che, unendosi al precedente fatto imperfetto, fa sì che questo acquisti la medesima rilevanza del corrispondente atto perfetto." R. Poli, Nullità degli atti processuali (Dir. Proc. Civ.), Enciclopedia Treccani (diritto online – 2016).

<sup>64</sup> Con possibilità di revoca o rettifica della propria ordinanza, se la questione è rilevata prima della vendita, di rigetto dell'eventuale contestazione per sanatoria in caso di aggiudicazione.



possa effettuare una sanatoria per raggiungimento dello scopo, in quanto il mancato raggiungimento della migliore vendita possibile sarebbe *in re ipsa* (nella violazione delle prescrizioni in tema di pubblicità)<sup>65</sup>, come se si trattasse di una presunzione per la quale non sia possibile dare prova contraria.

A ben vedere si trattava di un caso in cui la violazione aveva riguardato ben tre delle pubblicità disposte e tale difformità aveva finito per violare non tanto lo scopo della migliore vendita possibile (nell'interesse delle parti) quanto lo scopo della trasparenza e legalità della vendita forzata (nell'interesse del mercato e dei terzi, che pure deve essere rispettato unitamente a quello della migliore vendita possibile nell'interesse delle parti<sup>66</sup>).

In sostanza quando la pubblicità è carente e difforme rispetto alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di autorizzazione la valutazione del Giudice, qualora vi sia contestazione dell'aggiudicazione dovrà tenere conto sia dello scopo della migliore vendita possibile nell'interesse delle parti che quello della trasparenza e legalità della vendita nell'interesse anche della platea dei terzi (e sempre salva una propria valutazione sollecitata ex ante – prima dell'aggiudicazione- che si esprimesse nella revoca o modifica della propria ordinanza<sup>67</sup>).

#### 3.4 La nullità conseguente all'irregolarità della pubblicità è nullità della vendita per la quale non opera il meccanismo previsto dall'art. 2929 c.c. a tutela del terzo acquirente<sup>68</sup>.

---

65 Si legge: “non può così dirsi prevalente - sia ai fini dell'interesse del debitore, sia ai fini di sanatoria della nullità- la considerazione dell'utilità dell'esito comunque raggiunto:

– da un lato, perché su di essa deve prevalere l'esigenza di trasparenza e legalità: sicché, soprattutto in un settore in cui queste condizionano **l'affidamento nell'istituzione pubblica** che le pone in essere, l'unica gara corretta non è quella che comunque raggiunge un esito, ma solo quella che si svolge secondo le regole fissate, perfino ed anche se quell'esito poi non raggiungesse;

– dall'altro lato e soprattutto perché, dinanzi ad un procedimento connotato da tante variabili, non c'è **alcuna possibilità di escludere che, nel rispetto delle condizioni formalmente imposte dal giudice dell'esecuzione per lo svolgimento delle operazioni di vendita, non si sarebbe conseguito un risultato anche migliore.**

In definitiva, è proprio l'imponderabilità degli sviluppi di una gara svolta con modalità di pubblicità – e quindi di sollecitazione ad un pubblico indifferenziato e potenzialmente indeterminato – diverse ed ulteriori – si badi, espressamente valutate idonee dal giudice dell'esecuzione e quindi per definizione (fino ad accolta impugnazione o istanza di revoca) del tutto utili ed opportune in relazione al caso concreto – ad impedire di qualificare comunque raggiunto il migliore risultato possibile dalla vendita: il quale è non già certo o soltanto il conseguimento di un prezzo almeno pari a quello di stima, ma di un prezzo il più elevato possibile, onde potere soddisfare nella misura massima possibile le ragioni creditorie azionate e restituire un eventuale residuo al debitore.

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

<sup>65</sup> Per tutte Cass. S.U., 12 gennaio 2010, n. 262.

<sup>67</sup> che secondo le sentenze qui citate dovrebbe essere pubblicata ai sensi dell'art. 490.

<sup>68</sup> Art. 2929 c.c. (Nullità del processo esecutivo). “La nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita o l'assegnazione non ha effetto riguardo all'acquirente o all'assegnatario, salvo il caso di collusione con il creditore



Una volta chiarito che l'irregolarità dei suoi atti preparatori, e della pubblicità in particolare, può inficiare l'aggiudicazione e la vendita, è utile ricordare che il principio previsto dall'art. 2929 c.c. non ha alcun rilievo in tali casi che, anzi, vi sono espressamente sottratti<sup>69</sup>.

Né è rilevante il principio sancito dall'art. 187 bis disp. att. che – anche esso- tende a stabilizzare la vendita quando immune da vizi suoi propri (nei casi di chiusura anticipata del processo).

Per questo il professionista incaricato ex 591 bis è il soggetto più idoneo alla cura e alla verifica delle pubblicità, perché tali atti preparatori<sup>70</sup> non solo sono funzionali alle operazioni di vendita che gli sono delegate (per comunicare efficacemente la vendita, per sollecitare il mercato, per descrivere in modo trasparente e completo il bene, per spiegare le specifiche condizioni, ecc.), ma perché una loro irregolarità potrebbe vanificare la sua attività.

Ne consegue che sempre, anche quando in ipotesi non le avesse curate direttamente (e ammesso che l'incarico a terzi sia avvenuto in modo rituale<sup>71</sup>), il delegato è tenuto a verificare la regolarità delle pubblicità prima di esperire la vendita e in caso di rilievo di irregolarità, dovrebbe sempre rivolgersi al G.E.:

- per la valutazione di un'eventuale revoca o modifica delle prescrizioni che gli consenta di svolgere regolarmente le operazioni di vendita (in pratica una valutazione di congruità della pubblicità comunque effettuata rispetto al modello legale o giudiziale) o
- per essere autorizzato a rifissare la vendita allo stesso prezzo, non potendo procedere ne' al ribasso del prezzo ne' sull'istanza di assegnazione (in caso di mancanza di offerte)<sup>72</sup> ne' alla gara e all'aggiudicazione (in caso di

---

*procedente. Gli altri creditori non sono in nessun caso tenuti a restituire quanto hanno ricevuto per effetto dell'esecuzione".*

Si veda anche la Relazione n.130 del 5 luglio 2012 preparatoria della Cass. S.U. n. 21110 del 2012, che esamina i vari orientamenti interpretativi dell'estensione dell'art. 2929 c.c. Sull'interpretazione dell'estensione delle nullità (formali o sostanziali) di atti precedenti alla vendita, che non possono inficiare la posizione dell'aggiudicatario, si veda tra gli altri casi anche quello dell'assenza di titolo esecutivo (originaria) di cui alla Cass. S.U. 28.11.2012 (e sempre salvo il caso di collusione).

<sup>69</sup> Sull'inapplicabilità dell'art. 2929 c.c. ai casi in cui la mancanza o irregolarità vizia di nullità lo stesso atto di trasferimento (per mancanza o irregolarità delle pubblicità) si veda Cass., sez. III, n. 12653 del 11 dicembre 1995, *in Giur. It.*, 1996, I, 1, 1242; Cass., sez. I, 1 settembre 1999, n. 9212 sul fatto che *l'insufficiente o irregolare pubblicità costituisce motivo di opposizione agli atti esecutivi idoneo ad incidere anche sull'atto di aggiudicazione poiché, trattandosi di nullità che riguarda gli atti della vendita e non gli atti che "hanno preceduto la vendita", non opera in favore dell'aggiudicatario la previsione di cui all'art. 2929 c.c.*; Cass., sez. I, 27 febbraio 2004, n. 3970, per il medesimo principio in ambito di vendita fallimentare (avuto riguardo allo strumento del reclamo ex art. 26 l. fall.); Cass. Sez. III n. 8006 del 18 aprile 2005; Cass., sez. III, 9 giugno 2010, n.13824 e per l'esecuzione esattoriale Cass., sez. III, 20 aprile 2012 e n. 6280 Cass., sez. III, 19 dicembre 2014, n. 26930.

<sup>70</sup> Oriani, L'opposizione agli atti esecutivi, Napoli, 1987, 418 e ss. Cass. 9255 del 2015 tra le altre: *" la fase di vendita perdura dall'ordinanza con cui si stabiliscono le modalità e la data della vendita forzata, ex articolo 576 c.p.c., fino al provvedimento di trasferimento coattivo del bene, ex articolo 586 c.p.c., che segue l'aggiudicazione, sicché la fase stessa comprende, oltre quest'ultima, anche gli atti preparatori, quali le forme di pubblicità legale e quella aggiuntiva disposta dal giudice,..... le modalità previste dalla legge per il versamento del prezzo (tra le altre, v. Cass., 10 gennaio 2003, n. 193)"*

<sup>71</sup> Sulla prassi di alcuni Tribunali di affidare le pubblicità a soggetti nominati custode o ad altri ausiliari si veda più oltre.

<sup>72</sup> Trib Torino, 4 aprile 2000, in Riv. Not., 2000, 851, secondo cui ove non sia stata effettuata la pubblicità straordinaria prescritta, l'incanto non può essere tecnicamente considerato come deserto (quindi né assegnazione al creditore né ribasso).



presentazione di offerte) nei casi in cui la pubblicità non sia stata effettuata del tutto o non lo sia stata con modalità idonee allo scopo (in conformità al modello legale o a quello giudiziale).

Se il rilievo dell'irregolarità emergesse, invece, ad aggiudicazione avvenuta è l'aggiudicazione (e/o il successivo decreto di trasferimento del giudice) a restare esposta all'impugnativa di eventuali interessati ai sensi dell'art. 591 ter (o dell'art. 617, a seconda dei casi) secondo i principi generali sugli atti del processo.

Quella stabilità della vendita, cui l'art. 2929 c.c. e l'art. 187 disp. att. c.p.c. tendono, quindi, in caso di irregolarità della pubblicità idonea a viziare la vendita, risulta sempre rinviata all'inutile decorso dei termini per impugnare o al rigetto dell'impugnazione tempestivamente proposta.

### 3.5 Mezzi di impugnazione per far valere la nullità della vendita per difetto di corretta pubblicità

Abbiamo detto che il vizio della pubblicità come vizio della vendita si riflette sull'aggiudicazione e sull'eventuale decreto di trasferimento che ne sia seguito e che tale nullità è opponibile all'aggiudicatario purché fatta valere nei termini e con i mezzi previsti dall'ordinamento<sup>73</sup>. Ricordiamo quali siano stati e quali siano attualmente questi mezzi.

Una volta, prima dell'introduzione della delega a notaio nel 1998, il mezzo di impugnazione non poteva che essere l'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 contro il provvedimento di aggiudicazione pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione<sup>74</sup> o contro il decreto di trasferimento che ne sia seguito<sup>75</sup>.

<sup>73</sup> Ma deve essere sempre fatto valere nel termine di decadenza decorrente dalla conoscenza del vizio. Occorrerebbe preliminarmente distinguere tra vizi dell'ordinanza di autorizzazione della vendita (cioè il caso in cui si contesti la legittimità delle pubblicità disposte dal G.E. o si contestino le istruzioni che il G.E. abbia dato al delegato su sua istanza con decreto ex art. 591 ter) dai vizi del procedimento di vendita che inficino gli atti del delegato (difforni o meno dall'ordinanza. Cass. sez. III, n. 8864 del 18 aprile 2011).

<sup>74</sup> Cass. 23 novembre 1985 n. 5826: " *Nell'espropriazione forzata immobiliare, la nullità derivante dalla omessa pubblicità straordinaria disposta dal giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., con l'ordinanza che dispone l'incanto, idonea a riverberarsi, con effetti per l'acquirente, sull'atto di aggiudicazione, deve essere fatta valere con l'opposizione agli atti esecutivi, ex art. 617 c.p.c., a pena di inammissibilità, entro il termine di decadenza di cinque giorni dall'atto di aggiudicazione (che chiude la fase dell'incanto), se emesso in presenza della parte, ovvero dalla sua comunicazione.*" Sostanzialmente identica nella massima Cass., sez. III, 11 dicembre 1995 n. 12653 e Cass., sez. III, 18 aprile 2005 n. 8006.

<sup>75</sup> Ricordiamo che tutt'ora (e l'art. 591 bis espressamente lo conferma) l'impugnazione del decreto di trasferimento (atto del G.E.) è possibile sempre e solo a mezzo di opposizione ex art. 617 c.p.c. Sull'esperibilità dell'opposizione ex art. 617 nei confronti del provvedimento del G.E. di aggiudicazione nei 20 gg. senza possibilità di esperire un'azione di nullità senza termini si veda Cass., 6 giugno 2001 n. 7659 e Cass. 14 febbraio 2000 n. 1639 in REF, 2000, 457. Sui termini per impugnare il decreto di trasferimento ( e sulla possibilità di sua revoca) si veda A. Lorenzetto Peserico, Studio CNN n. 18-2011/E, del 21.11.2011, *Il decreto di trasferimento come titolo di provenienza* ( secondo cui la revoca potrebbe ammettersi fino a quando il decreto di trasferimento non sia trascritto, mentre l'opposizione ex art. 617 sarebbe ammissibile al più tardi entro i 20 gg. dalla trascrizione, intesa come conoscenza legale per chi non ne abbia avuto conoscenza durante il procedimento).



Successivamente con l'introduzione della delega delle operazioni di vendita (prima al solo notaio e poi anche ad altri professionisti dal 2005) è stato possibile anche far valere il vizio di un atto compiuto dal delegato impugnandolo direttamente con reclamo ex art. 591 ter al G.E. (che si pronuncia su tale istanza con decreto) nonché impugnare - sempre con reclamo ex art. 591 ter- l'eventuale decreto che il G.E abbia pronunciato sull' istanza (ex art. 591 ter) da parte del delegato.

Su tali reclami il G.E. si pronuncia con ordinanza -nel contraddittorio delle parti. Tale ordinanza era impugnabile (fino alle ultime modifiche del 2015) con opposizione ex art.617<sup>76</sup>.

Eventuali vizi della fase della vendita possono, però, essere fatti valere (secondo l'opinione prevalente) fino alla chiusura della fase della vendita, in quanto si ripercuotano sul decreto di trasferimento, in tale ultimo caso a mezzo di opposizione ex art 617 contro di esso<sup>77</sup>.

Quanto ai termini per far valere eventuale vizi, mentre per l'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 ad un provvedimento del G.E., il termine di decadenza (originariamente di 5 gg. oggi di 20 gg.<sup>78</sup>) decorre sempre dal compimento dell'atto impugnato o dalla sua legale conoscenza<sup>79</sup>, per il reclamo ex art. 591 ter si è scritto che, sebbene non possa "affermarsi la sussistenza di un termine"<sup>80</sup>, neppure lo si possa ritenere liberamente esperibile

---

<sup>76</sup> Con il D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132, il decreto pronunciato dal G.E. (su ricorso dello stesso delegato o su impugnazione degli atti del delegato) dal 21 agosto 2015 è soggetto a reclamo ex art. 669 terdecies. Fermo lo strumento dell'opposizione ex art. 617 per impugnare il decreto di trasferimento qualora la nullità si sia riverberata su di esso e si sia ancora nei termini per impugnare.

<sup>77</sup> Sul punto vedi l'orientamento giurisprudenziale secondo cui se un atto si ritiene viziato occorre impugnarlo nei termini, salvo che sia già stato eseguito, nel qual caso va impugnato quello successivo della sequenza, ad esempio: se l'ordinanza dispone pubblicità sbagliate e sia già stata eseguita, si impugneranno gli atti del delegato o l'aggiudicazione (Cass., sez. III, 18 aprile 2011, n. 8864.)

<sup>78</sup> Dalla riforma del 2005 (in vigore dall'11 settembre 2005).

<sup>79</sup> Cass., sez. III, 11 dicembre 1995, n. 12653, fa decorrere il termine dall'ordinanza di aggiudicazione del G.E. se pronunciata in udienza o dalla sua comunicazione. In particolare per il caso in cui il vizio inerente la pubblicità riguardi un esperimento di vendita andato deserto cui abbia fatto seguito il ribasso e la successiva aggiudicazione, dalla avvenuta comunicazione dell'ordinanza di aggiudicazione (con esclusione che decorra il termine se si possa impugnare il decreto di trasferimento). Quindi l'impugnazione e i suoi termini dovrebbero decorrere dalla legale conoscenza dell'atto da impugnare. Con il risultato che in difetto di sua conoscenza si potrebbe impugnare il decreto di trasferimento su cui la nullità si fosse riverberata fino a 20 giorni dalla sua trascrizione (A. Lorenzetto Peserico, Studio CNN n. 18-2011/E, del 21.11.2011, *Il decreto di trasferimento come titolo di provenienza.*) Dalla sua conoscenza anche se incompleta per Cass., sez. III, 31 ottobre 2005, n. 21106/8 per un caso di vendita di azioni).

<sup>80</sup> Cass., 18 aprile 2011 n.8864, che prosegue: "se non altro perché manca qualunque esplicita previsione in tal senso; ed anche le posizioni intermedie, che desumono dalla natura camerale del procedimento un termine almeno analogo a quello ex art. 739 c.p.c., vale a dire dieci giorni dalla comunicazione o dalla conoscenza dell'atto da impugnare, restano prive di un valido sostegno testuale o sistematico;

*d'altro canto, per giurisprudenza consolidata (se non altro nel vigore della disciplina anteriore alla riforma del 2005/06 e prima che le ingenti novità da questa introdotta potessero indurre ad un ripensamento di una consimile impostazione ...), il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi di cui all'art. 617 c.p.c. è esperibile esclusivamente nei confronti di atti riferibili al giudice dell'esecuzione, il quale è l'unico titolare del potere di impulso e controllo del processo esecutivo; pertanto, ove tale giudice abbia delegato ad un notaio lo svolgimento delle operazioni, gli atti assunti dal professionista possono essere sottoposti al controllo del giudice dell'esecuzione nelle forme desumibili dalla disciplina del procedimento esecutivo azionato, ma non possono essere impugnati direttamente con l'opposizione agli atti esecutivi (da ultimo, Cass. ord. 20 gennaio 2011 n. 1335);*



senza limiti di tempo; resterebbe, infatti, il generale limite temporale del termine per l'opposizione ex art. 617 del primo atto del G.E. conseguente all'attività del delegato o di chiusura della fase (ovvero i soliti 20 gg. dal compimento o dalla legale conoscenza dell'atto<sup>81</sup>).

Quanto alla legittimazione attiva, la stessa spetta innanzitutto al debitore, che è il primo a poter lamentare una vendita che non sia la migliore possibile, inoltre (a seguito della nuova strutturazione della fase di liquidazione a tutela anche dell'affidamento dei terzi e del mercato) la legittimazione spetta anche ai terzi interessati all'acquisto<sup>82</sup> che possano lamentare di non avere potuto partecipare alla vendita per l'irregolarità della pubblicità (immaginiamo per tempi insufficienti) o aver partecipato a condizioni svantaggiate rispetto alla previsione del G.E. o rispetto ad altri soggetti partecipanti che abbiano avuto notizie maggiormente complete rispetto ad una pubblicità di insufficiente contenuto.

Ricordiamo, infine, che l'art. 591 bis espressamente conferma l'impugnabilità del decreto di trasferimento (atto del G.E.) sempre e solo a mezzo di opposizione ex art. 617 c.p.c.<sup>83</sup>.

---

*tanto comporta che, quando si tratta di vendite delegate a professionisti, il principio generale dell'onere dell'impugnazione degli atti del processo esecutivo immobiliare entro il termine decorrente dall'esaurimento della fase, ovvero del sub-procedimento nel quale si inserisce l'atto impugnato (sulla strutturazione del processo esecutivo, i soprattutto immobiliare, come serie di sub-procedimenti, ciascuno dei quali consistente in autonoma serie di atti ordinati a distinti provvedimenti successivi, la giurisprudenza è costante: tra le ultime, v. Cass. 29 settembre 2009 n. 20814), va temperato nel senso che il termine stesso decorre dal compimento (o dalla legale conoscenza) del primo atto adottato dal giudice dell'esecuzione successivamente a quello viziato; ...".*

<sup>81</sup> che nel caso di delega delle operazioni al professionista sarebbe il decreto di trasferimento.

<sup>82</sup> Cass. sez. VI, ordinanza 24550 del 18 novembre 2014: *"Nell'espropriazione forzata immobiliare, il terzo offerente non aggiudicatario è legittimato a proporre opposizione agli atti esecutivi avverso i provvedimenti del giudice dell'esecuzione in quanto interessato al regolare svolgimento del processo esecutivo, sì da non restare pregiudicato da atti che assume non conformi alla legge."* Cass., sez. III, n. 586 del 11 marzo 1963: *"L'opposizione agli atti esecutivi (cioè quella che viene rivolta anche contro i provvedimenti del giudice dell'esecuzione che costituiscono i presupposti di ulteriori Atti del processo e di questo regolano lo svolgimento secondo la legge) può essere proposta, salvo che non sia eccezionalmente esclusa, oltre dal debitore e dal terzo, anche dagli altri soggetti del rapporto processuale, sempre che sussista un loro specifico interesse ad ottenere la riparazione di un'irregolarità formale o di un vizio del provvedimento, che non incida sul diritto di procedere all'esecuzione. Detta opposizione, quindi, può essere proposta anche dall'aggiudicatario del bene immobile espropriato, il quale sostenga la nullità dell'ordinanza con cui sia stata disposta una nuova gara tra gli offerenti in seguito ad un secondo aumento di sesto perché senza incanto, in sede di aumento, non potrebbero seguire nuovi e successivi aumenti."* Ma anche implicitamente Cass. sez. VI-III, 7 maggio 2015, n.9255, sebbene nel caso della violazione delle prescrizioni in tema di pubblicità non è del tutto chiaro in che modo si violerebbe quella parità e trasparenza delle condizioni della vendita di cui la pronuncia parla (diversamente che per i termini del saldo del prezzo o per la quantificazione di una cauzione trattandosi di condizioni della vendita che possono influenzare la decisione di partecipazione all'acquisto). In generale sulla qualità di litisconsorte necessario sia di aggiudicatario che di offerente in aumento che di tutti i creditori (purché non integralmente già soddisfatti) v. Cass., 10 gennaio 1983, n. 413.

<sup>83</sup> Sull'esperibilità della sola opposizione ex art. 617 nei confronti del provvedimento del G.E. senza possibilità di esperire un'azione di nullità senza termine per vizi procedurali della fase della vendita si veda Cass., sez. III, 14 febbraio 2000, n. 1639 e Cass., 6 giugno 2001 n. 7659.

Sui termini per impugnare il decreto si veda A. Lorenzetto Peserico, Studio CNN n. 18-2011/E, del 21.11.2011, // *decreto di trasferimento come titolo di provenienza.*



### 3.6 Riserva di competenza del G.E. in punto di determinazione delle modalità della pubblicità della vendita.

Dalla lettura delle disposizioni è chiaro che la fissazione dei termini e delle modalità di pubblicità sia materia riservata al G.E., strettamente inerente ai suoi poteri di direzione del procedimento, con determinazioni da prendere all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita (e di delega delle relative operazioni) e nel contraddittorio delle parti (per consentire eventuali osservazioni)<sup>84</sup>.

Tali determinazioni sono estremamente delicate sia sul piano della singola procedura (per i costi che esse comportano, sul piano della loro efficacia in relazione alle caratteristiche specifiche dei beni che ne sono oggetto e per le conseguenze di nullità della vendita in caso di loro violazione) che sul piano dell'impatto economico sul territorio del Tribunale, soprattutto quando l'ufficio esecutivo sceglie tra più editori e fissa modalità standard di pubblicazione.

Da una parte, infatti, è vero che per un efficace comunicazione al pubblico è certamente consigliabile l'utilizzo uniforme e costante di specifici mezzi di comunicazione in modo che il pubblico sappia dove cercare e aggiornare le proprie ricerche immobiliari.

Dall'altra, però, scelte rigide possono favorire monopoli o oligopoli in questo settore con pregiudizio della competitività tra operatori.

Per completezza segnaliamo in proposito (quanto al primo profilo della ritualità delle determinazioni da doversi prendersi in udienza di autorizzazione alla vendita) una recente pronuncia di Cassazione secondo cui eventuali pubblicità indicate in provvedimento diverso da quello di autorizzazione alla vendita e nomina del delegato non sarebbero vincolanti sul piano della regolarità della vendita<sup>85</sup> e (quanto al secondo profilo della ritualità di determinazioni standard per un intero ufficio esecutivo) una pronuncia del Consiglio di Stato<sup>86</sup> secondo cui la gara indetta, secondo forme assimilabili alla procedura negoziata ed in via di autolimitazione del potere a ciascun giudice spettante, effettuata dal coordinamento dei giudici dell'esecuzione in un Tribunale per la scelta delle testate su cui pubblicare ai sensi dell'art. 490, sarebbe illegittima in quanto contrastante con i poteri di direzione del processo che la legge affida al solo giudice dell'esecuzione<sup>87</sup>.

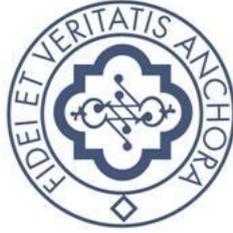
---

<sup>84</sup> Non abbiamo trovato giurisprudenza sulla ritualità di determinazione di forme pubblicitarie rimesse alla scelta del delegato, anche perché laddove il G.E. abbia dato un'alternativa di pubblicazione tra più testate solitamente ne rimette la scelta al creditore procedente.

<sup>85</sup> Cass. Sez. III 8 marzo 2016 n. 4542 secondo cui affinché la nullità operi, è necessario che le prescrizioni in tema di pubblicità siano state ordinate dal G.E. con l'ordinanza di cui all'art. 591 bis, I comma, e siano rivolte al professionista delegato e non al custode (nel caso di specie lo stesso professionista era stato contestualmente, ma con due provvedimenti distinti, delegato alla vendita e nominato custode e nel secondo era stata disposta l'affissione del cartello VENDESI).

<sup>86</sup> Sez. IV, del 6 agosto 2013, n.4140.

<sup>87</sup>In proposito richiamiamo le considerazioni di E. Fabiani, Studio CNN 19-2018/E, *La vendita forzata immobiliare telematica, cit.*, par. 4.2, sulla recente Circolare del 13 ottobre 2017 del Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria, del Personale e dei Servizi (DOG) con il quale il Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria del Ministero della Giustizia ha sancito, in linea di principio, la legittimità di Convenzioni tra Tribunali e gestori dei servizi di pubblicità, dettandone le regole operative. Per quanto riguarda le "convenzioni" che i singoli Tribunali possono stabilire con i soggetti economici gestori di pubblicità e per una rassegna sulle principali pronunce in materia amministrativa si veda D. Gallucci, *L'affidamento dei servizi di pubblicità nell'ambito delle procedure esecutive*, in



### 3.7 Incarico ad effettuare le pubblicità come determinate dal G.E. a soggetto diverso dal delegato alle operazioni di vendita

Lo schema normativo di riferimento, come visto, indica il professionista delegato come soggetto che cura la pubblicità dell'avviso di vendita da lui redatto (in quanto sostituto del cancelliere e in quanto incaricato della vendita)<sup>88</sup>.

Anticipiamo che la nuova normativa introduttiva della pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche prende atto di tale circostanza e la conferma espressamente (v. di seguito)<sup>89</sup>.

Per l'operatore del diritto è, infatti, chiaro che nessuno meglio del delegato (che ha controllato la corrispondenza documentale relativa ai beni pignorati, redatto l'avviso, fissato il calendario delle aste) possa responsabilmente relazionarsi con i gestori da una parte e con i creditori dall'altra, selezionare la documentazione relativa alla vendita da pubblicare sul Portale e sui siti, verificare l'avvenuta regolare pubblicità in funzione della vendita e nel rispetto dei tempi previsti dalla legge e/o dal giudice<sup>90</sup> e riferire al proprio giudice delegante ove occorra.

Sembra opportuno ricordare, tra l'altro, che le attività delegate del professionista sono monitorate e disciplinate dal G.E. mediante la fissazione di termini e modalità, la cui violazione può determinare la revoca dell'incarico<sup>91</sup>.

Nella prassi si è, però, assistito, oltre che alla naturale delega degli adempimenti pubblicitari al soggetto incaricato delle operazioni di vendita, anche a quella al soggetto nominato custode o a soggetti terzi diversi.

---

*blog.ilcaso.it*. Resta in ogni caso intatto il potere e la libertà del G.E. di stabilire diverse forme di pubblicità nella propria ordinanza nel singolo caso.

<sup>88</sup> Cass. Sez. III 8 marzo 2016 n. 4542, secondo cui le pubblicità da considerare *lex specialis* inderogabili per la regolarità della vendita sarebbero solo quelle contenute formalmente nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita e non quelle descritte ad esempio nell'incarico di nomina del custode (in un caso in cui addirittura il soggetto era lo stesso, ma il provvedimento di incarico diverso). Secondo tale pronuncia eventuali istruzioni a soggetti diversi dal delegato o in provvedimenti diversi da quello di autorizzazione alla vendita, quando violate, non potrebbero comunque inficiare la vendita (in un caso in cui – però – la violazione riguardava una pubblicità per c.d. complementare come l'affissione del cartello "VENDESI"). Il giudice del merito aveva escluso che potessero qualificarsi come forme di pubblicità straordinaria integrativa della vendita ai sensi dell'art. 591 bis, comma I, e art. 490, u.c., le ulteriori attività poste a carico del professionista nel provvedimento con il quale lo stesso veniva nominato custode (con giudizio di fatto non censurabile in Cassazione se logicamente motivato).

<sup>89</sup> Le specifiche tecniche attuali (pag. 14) parlano di soggetti legittimati alla pubblicazione in forza di legge o per provvedimento del giudice (interessante che prevedano sempre l'inserimento di un codice fiscale e non ammettono l'inserimento di una partita IVA - dato obbligatorio in particolare per il custode pag. 21).

<sup>90</sup> Non solo, ma la stessa previsione di revoca della delega per mancato rispetto dei termini in essa fissati, rende il delegato il soggetto maggiormente idoneo al coordinamento e al controllo di tali attività.

(già nell'art. 179 ter, III e IV comma, e oggi anche nell'art. 591 bis, ultimo comma).

<sup>91</sup> E salvo che il professionista dimostri che tale violazione sia dipesa da causa a lui non imputabile (art. 591 bis, ultimo comma).



Sebbene tale incarico sia difforme dallo schema normativo, non si può escludere che il G.E., nell'esercizio dei suoi poteri di direzione del processo, possa avvalersi di "ausiliari" ai sensi dell'art. 68 "quando ne sorga necessità" (dovendosi, appunto, escludere che questo possa essere uno dei "casi previsti dalla legge")<sup>92</sup>.

Il ché farebbe pensare ad un provvedimento che debba essere motivato.

Quanto poi alla possibilità che il professionista delegato si avvalga, nell'esperire le proprie funzioni di soggetti specializzati, ci pare che la delega di funzioni non sia ammissibile quando non espressamente prevista e che l'attività, comunque effettuata, resti di esclusiva responsabilità del delegato<sup>93</sup>.

### **3.8 Reiterata mancata pubblicazione dell'avviso di vendita a causa di negligenza o disinteresse del creditore procedente e/o di tutti gli eventuali intervenuti muniti di titolo esecutivo. Estinzione atipica del procedimento o quiescenza?**

Veniamo ora ad esaminare lo stato delle opinioni giurisprudenziali maturate fino ad oggi in merito all'annosa questione della mancata pubblicità per tardività o omissione dei pagamenti da parte del creditore procedente, difetto di pubblicità dovuto a suo semplice errore o negligenza o come mezzo di rinvio della vendita e di pressione per il debitore in caso di trattativa sottostante.

La questione relativa all'improcedibilità o estinzione del procedimento esecutivo, in caso di reiterata mancata pubblicità da parte del creditore o dei creditori muniti di titolo, è una questione che coinvolge il ruolo del giudice dell'esecuzione e l'esercizio dei suoi poteri di valutazione dei fatti e di direzione del procedimento, l'uso di termini ordinatori o perentori per la sollecita attuazione e definizione dello stesso, la categoria dell'estinzione tipica o atipica e i relativi mezzi di impugnazione; il tutto in un quadro sistematico di rispetto dei principi costituzionali di economia processuale ed efficienza della giustizia e di ragionevole durata del processo, che comportano la sottrazione dei tempi del processo alla disponibilità delle parti<sup>94</sup>.

---

<sup>92</sup> E' evidente che una volta che il legislatore a più riprese negli anni ha costruito una figura come il professionista delegato con funzioni "sostitutive" di quelle del Giudice e dell'ufficio giudiziario, di giurisdizione "in senso lato" quando non anche di giurisdizione "in senso stretto", qualificato dalla propria professione e strettamente sottoposto alla direzione e al controllo del giudice, individuando anche uno specifico mezzo di impugnazione dei suoi atti ( per la delega in generale e la sua evoluzione : E. Fabiani, *La delega delle operazioni di vendita in sede di espropriazione forzata immobiliare*, Padova, 2007) e specifici criteri per la liquidazione dei compensi per la sua attività, parrebbe non esservi spazio per quella "necessità" richiesta dalla norma per la nomina di un ausiliario ex art. 68 per la mera pubblicazione dell'avviso di vendita. In particolare con la riforma ultima del 2015 e considerate le conseguenze dell'omissione della pubblicità sul Portale nonché sul piano della verifica dell'esistenza di altri soggetti muniti di titolo che possano essere richiesti della pubblicazione, appare ancora più evidente come il coordinamento delle pubblicità in funzione della regolarità della vendita resti opportunamente al delegato.

<sup>93</sup> E' vero che alcuni soggetti possono intendersi come "soggetti specializzati" in un certo settore, ma è anche vero che, quando il legislatore ha ritenuto di ammettere una delega di alcune funzioni naturalmente spettanti ad un certo ausiliario ad altro lo ha espressamente previsto (pensiamo all'art. 104 ter co. 4 e all'art. 107 co. 1, l.fall.)

<sup>94</sup> Quanto meno dalla riforma del 2005 che espressamente ha ristrutturato la fase della vendita sottraendone i tempi alla disponibilità delle parti (decadenza del potere di chiedere la conversione del pignoramento dopo l'ordinanza di autorizzazione alla vendita, non necessità dell'impulso e della presenza di parte in occasione delle udienze di vendita, termini e limiti alla sospensione concordata in caso di fissazione della vendita).



Gli articoli di interesse sono in questo ambito: gli artt. 175, 176 e 177 nonché il 484 e il 487, che prevedono il potere di direzione del Giudice il quale -nell'esercitarlo- può fissare termini alle parti per il compimento di atti processuali e per il suo sollecito svolgimento; gli articoli 152 e ss. relativi

ai termini processuali in generale, nonché gli articoli 629, 630 e 631 che disciplinano l'estinzione tipica e i mezzi di impugnazione di un'eventuale sua pronuncia.

Quanto ai termini per il compimento degli atti del processo<sup>95</sup>, gli stessi possono essere previsti dalla legge o stabiliti dal giudice nell'esercizio dei suoi poteri di direzione.

Secondo l'art. 152 quelli stabiliti dalla legge si intendono ordinatori, se la legge non dispone diversamente, e lo stesso accade per i termini stabiliti dal giudice che possono essere perentori soltanto se la legge lo permette espressamente.

Mentre il regime del termine perentorio prevede che al suo inutile decorso corrisponda la decadenza da un potere, che lo stesso non possa essere abbreviato né prorogabile, neppure su accordo delle parti, e che l'unica possibilità data alla parte che sia incorsa in decadenza sia quella di chiedere la rimessione in termini (se dimostra di essere incorsa in decadenza per causa ad essa non imputabile); il termine ordinatorio può essere modificato e prorogato prima della sua scadenza ed è previsto genericamente per organizzare l'attività processuale.

A tale proposito occorre, però, riportare l'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale, proprio in ambito di esecuzione forzata, maturato in relazione ai termini di versamento della cauzione e del saldo del prezzo e di presentazione dell'offerta in aumento, secondo cui la perentorietà di un termine non dipenderebbe solo dall'espressa previsione normativa, ma sarebbe desumibile dalla funzione di quel termine nel contesto in cui è previsto<sup>96</sup>.

---

<sup>95</sup> "Art. 152. (Termini legali e termini giudiziari). I termini per il compimento degli atti del processo sono stabiliti dalla legge; possono essere stabiliti dal giudice anche a pena di decadenza, soltanto se la legge lo permette espressamente.

*I termini stabiliti dalla legge sono ordinatori, tranne che la legge stessa li dichiara espressamente perentori.*

Art. 153. (Improrogabilità dei termini perentori). I termini perentori non possono essere abbreviati o prorogati, nemmeno sull'accordo delle parti.

*La parte che dimostra di essere incorsa in decadenze per causa ad essa non imputabile può chiedere al giudice di essere rimessa in termini. Il giudice provvede a norma dell'articolo 294, secondo e terzo comma*

Art. 154. (Prorogabilità del termine ordinatorio). Il giudice, prima della scadenza, può abbreviare o prorogare, anche d'ufficio, il termine che non sia stabilito a pena di decadenza. La proroga non può avere una durata superiore al termine originario. Non può essere consentita proroga ulteriore, se non per motivi particolarmente gravi e con provvedimento motivato.

Art. 155. (Computo dei termini). Nel computo dei termini a giorni o ad ore, si escludono il giorno o l'ora iniziali.

*Per il computo dei termini a mesi o ad anni, si osserva il calendario comune.*

*I giorni festivi si computano nel termine.*

*Se il giorno di scadenza è festivo, la scadenza è prorogata di diritto al primo giorno seguente non festivo.*

*La proroga prevista dal quarto comma si applica altresì ai termini per il compimento degli atti processuali svolti fuori dell'udienza che scadono nella giornata del sabato.*

*Resta fermo il regolare svolgimento delle udienze e di ogni altra attività giudiziaria, anche svolta da ausiliari, nella giornata del sabato, che ad ogni effetto è considerata lavorativa."*

<sup>96</sup> Cass., S.U. 12 gennaio 2010 n. 262: "La Corte osserva che la disposizione dettata dall'[art. 576 c.p.c., n. 5](#)) in effetti non qualifica il termine per il deposito della cauzione come perentorio o da osservare a pena di decadenza. Tuttavia, nella giurisprudenza della Corte si trova più volte affermato, che la natura perentoria del termine può essere tratta dalla sua funzione e perciò il termine può essere perentorio anche in assenza di una sua esplicita qualificazione in tal senso (Cass. 8 febbraio 2006 n. [2787](#); 5 marzo 2004 n. [4530](#) tra le altre). Uno specifico caso relativo proprio alla fase della vendita - nel processo di espropriazione forzata immobiliare - in cui questo problema si è presentato è stato quello del termine di dieci giorni dall'aggiudicazione, stabilito dall'[art. 584 c.p.c., comma 1](#), per presentare offerte dopo l'incanto, ora definito perentorio espressamente (per effetto del [D.L. 14 marzo 2005, n. 35, art. 2, comma 3](#), lett. e, conv. in [L. 14 maggio 2005, n. 80](#)), ma una cui qualificazione in tal senso era assente nella disposizione originaria e che



Quanto ai termini stabiliti dal legislatore o dal giudice per effettuare le pubblicità, l'orientamento giurisprudenziale prevalente li ha ritenuti ordinatori<sup>97</sup> e, comunque, rettificabili prima della vendita<sup>98</sup>.

Da parte nostra, rileviamo che il termine dei 45 giorni<sup>99</sup> fissato dal legislatore nell'art. 490 riguarda espressamente la pubblicità sui siti autorizzati (obbligatoria) e quella cartacea (oggi facoltativa), non le altre pubblicità facoltative né quella di cui al 490, comma 1, e non vi sono indici espressi normativi per qualificarlo come perentorio *ex lege*, dal ché potrebbe desumersi che il giudice possa stabilire un termine diverso inferiore o superiore a quello previsto dalla legge per le pubblicità in genere e che tale termine possa sempre essere modificato<sup>100</sup>.

La prevalutazione di congruità del termine effettuata dal legislatore potrebbe allora non escludere una diversa valutazione da parte del G.E. nel singolo caso o per le singole forme di pubblicità, basti pensare che in sede fallimentare il termine per la pubblicazione dell'avviso di vendita è oggi espressamente fissato in 30 gg. (e sempre di 30 gg. era, prima della riforma del 2005, il termine libero tra pubblicità e incanto indicato nelle ordinanze dei delega).

Inoltre, il termine per le pubblicità dell'avviso di vendita ha come destinatario diretto l'ausiliario del giudice che deve effettuarle e riguarda il creditore procedente solo indirettamente, in quanto soggetto destinato ad anticiparne i costi, la cui inerzia (laddove l'editore pubblici solo dietro pagamento del corrispettivo) può determinare l'omissione o l'irregolarità della pubblicazione.

Il ché potrebbe far ritenere che la violazione del termine, fissato in ordinanze per le pubblicità dell'avviso di vendita, non escluda la fissazione di un nuovo termine diretto espressamente al creditore, nel singolo caso concreto.

Si è già detto come tale irregolarità possa riverberarsi sulla validità della vendita (funzionale allo scopo principale del processo esecutivo che è quello di dare attuazione al diritto di credito azionato), mentre è interessante chiedersi, ora, quali siano le conseguenze della violazione delle prescrizioni pubblicitarie sul piano del rapporto processuale principale ovvero cosa accada se – per inattività del creditore o dei creditori- non si dia corso alle pubblicità preordinate alla vendita e il processo entri in una fase di stallo o di successivi inutili rinvii di asta.

Prima della riforma del 2005 (la quale ha certamente sottratto all'impulso del creditore i singoli atti della liquidazione dei beni<sup>101</sup> e ha circoscritto e limitato i casi di sospensione concordata dell'esecuzione<sup>102</sup>) si contenevano il campo due orientamenti.

---

*tuttavia la dottrina affatto prevalente già riteneva perentorio. E tale era stato ritenuto anche nella giurisprudenza della Corte (11 maggio 1983 n. 3265; 13 aprile 1977 n. 1389; 19 maggio 1972 n. 1549), pur se, in altra occasione, la Corte ha osservato che, quand'anche ordinatorio, il termine non avrebbe potuto essere prorogato dopo che era inutilmente scaduto (Cass. 29 novembre 1995 n. 12400)". Cass., sez. III, 29 maggio 2015, n. 11171.*

<sup>97</sup> A proposito di quelli fissati dal G.E. per l'incanto. V. ora Tribunale Teramo, 28 maggio 2014, n. 746 esclude la perentorietà in assenza di un'espressa previsione (citando Cass., n. 15705/2003 e Cass., n. 8006/2005 e Cass., n.12653/1995).

<sup>98</sup> Così implicitamente anche Cass., 7 maggio 2015, n. 9255.

<sup>99</sup> Prima della data ultima di presentazione dell'offerta (non della vendita).

<sup>100</sup> In assenza di indici normativi diversi sembrerebbe trattarsi di un termine dilatorio per il compimento ad un atto preparatorio e funzionale alla competitività della vendita, certo estraneo alla categoria dei termini perentori in quanto non comporta una decadenza, ma caso mai la mancanza di un presupposto di regolarità dell'atto cui la sequenza procedimentale è preordinata. L'opinione prevalente ritiene, infatti, che in caso di omissione o difetto di una o più pubblicità il G.E. dia ordine di rinnovazione della stessa.

<sup>101</sup> Espressamente si è prevista non più necessaria la presenza del creditore all'udienza fissata per la vendita (nuovo 631).

<sup>102</sup> Nuovo 624 bis.



Secondo il primo orientamento, visto che un termine fissato dal G.E., nell'esercizio della sua potestà di direzione del procedimento, può intendersi come perentorio ai fini dell'applicazione dell'art. 630 in tema di estinzione per inattività delle parti, nell'ipotesi in cui il creditore (o i creditori muniti di titolo) non avesse(ro) provveduto alla pubblicità (o altra attività utile per la prosecuzione del processo esecutivo) nel termine appositamente fissatogli dal giudice, lo stesso avrebbe potuto dichiarare d'ufficio la chiusura del processo esecutivo<sup>103</sup>.

Secondo altro orientamento<sup>104</sup>, in assenza di interventi normativi espliciti sul punto, l'omissione (anche reiterata) della pubblicità straordinaria dell'incanto non avrebbe potuto comunque comportare la declaratoria di estinzione del procedimento esecutivo bensì solo il differimento dell'udienza.

Tale secondo orientamento è stato aspramente criticato e accusato di confondere il principio dispositivo della domanda con un inesistente potere dispositivo dei tempi del processo.

Con la riforma del 2005 e la generale sottrazione della fase della vendita alla reiterata verifica dell'impulso dei creditori si è consolidata (se pur non del tutto pacifica) l'idea della possibile chiusura del processo per c.d. "stallo", quando lo stesso sia dovuto all'inattività del/i creditore/i<sup>105</sup>.

La chiusura del processo in questo caso deriverebbe non da un'estensione dei poteri del G.E. di fissare termini perentori alla cui inottemperanza consegua l'estinzione ex art. 630 (trattandosi di termini ordinatori e stante la tipizzazione dei casi di estinzione per inattività di cui all'art. 630<sup>106</sup>), ma di un caso di chiusura "atipica" del

---

<sup>103</sup> Prima della riforma del 2005, l'art. 567 prevedeva un termine di 60 gg per il deposito e l'ordine di cancellazione del pignoramento nonché la dichiarazione di estinzione in difetto di deposito della documentazione, ma non la possibilità di termini di proroga o dati dal G.E. per l'integrazione. Secondo l'orientamento di cui Trib. Bari (8 novembre 2006) si fa portavoce, laddove la documentazione fosse carente il G.E. avrebbe dovuto dare un termine apposito e perentorio al cui inutile decorso sarebbe conseguita l'estinzione. In dottrina, Calvosa, voce Estinzione del processo civile, NN. D.I., Torino, 1960, 986; Iannicelli, *L'autonomia dell'eccezione di estinzione del processo esecutivo, rispetto alle opposizioni all'esecuzione e agli atti esecutivi*, in GC, 2004, I, 718 e ss. Trib. Cassino, 19 settembre 2002, in Gius 2003, 116.

<sup>104</sup> Tribunale Torino, 18 aprile 2003, in Riv. Not. 2003, 1195. Già Cass., n. 11271 del 28 novembre 1992 in merito allo stato di quiescenza in cui entrerebbe un processo in assenza di impulso.

<sup>105</sup> Tribunale Reggio Emilia 27 ottobre 2007 in generale: *"Atteso che l'ordinamento non può tollerare che una parte lasci inutilmente spirare il termine - seppure ordinatorio - senza richiederne la proroga e senza provvedere ad attività necessarie alla prosecuzione del processo esecutivo e che, fermo restando il principio dell'impulso di parte, il processo non è nella disponibilità assoluta delle parti sia perché l'art. 484 c.p.c. attribuisce al giudice il compito di provvedere per condurlo ad epilogo, sia perché il principio costituzionale di ragionevole durata del processo presidia interessi collettivi e la sua violazione ha potenziali effetti negativi sull'apparato giurisdizionale nel suo complesso e sul singolo giudice tenuto a far rispettare detto principio, la mancata apertura, nel termine assegnato, del libretto della procedura determina la chiusura anticipata del processo esecutivo"*; Tribunale di Caltagirone 25 marzo 2008, in Corriere Giuridico 2008, 1309 sembrerebbe definire un caso di estinzione tipica. Nel senso che la giurisprudenza non è compatta nel riconoscere la possibilità di estinzione atipica quando si verifichi uno stallo nella procedura, ma piuttosto una situazione di quiescenza si veda anche A. M. Soldi, *Manuale dell'Esecuzione forzata*, Padova, 2017, 2380 e ss.

Contrario nel senso che non si potrebbe avere estinzione in casi di "stallo": Iannicelli, *Pubblicità sul portale delle vendite pubbliche ed estinzione del processo esecutivo*, in Riv. Dir. Proc., 2016 pag. 1597, il quale cita Cass. 27148 del 19.12.2006 (che a ben vedere riguardava un caso diverso di chiusura anticipata del processo per infruttuosità del risultato e non per inattività di parte).

<sup>106</sup> A. M. Soldi, *Manuale dell'Esecuzione forzata*, 2017, pag. 2360 cita in nota sul fenomeno della quiescenza Cass., 7.11.2002 n. 15611 e Cass., 9.9.2005 n. 18249.



procedimento esecutivo<sup>107</sup>, pronunciata d'ufficio dal G.E., da impugnare ai sensi dell'art. 617 nei termini di decadenza in esso previsti<sup>108</sup>.

Si legge, infatti, in alcune pronunce di merito che, pur trattandosi di termini ordinatori, l'ordinamento non potrebbe tollerare che gli stessi vengano sistematicamente disattesi senza una richiesta di proroga o un'attività processuale da parte di chi debba dare impulso alla procedura proprio per rispettare il principio costituzionale della ragionevole durata del processo<sup>109</sup>.

### 3.9 Conclusioni sul ruolo del professionista delegato in punto di pubblicità dell'avviso di vendita fino ad oggi.

In conclusione, allo stato attuale, si registra il seguente riparto di ruoli tra G.E., delegato alle operazioni di vendita e creditori (pignorante e muniti di titolo esecutivo) in punto di pubblicità della vendita:

- il G.E. dispone le modalità della vendita e le fissa nell'ordinanza di delega, all'udienza in cui le parti possono fare osservazioni – ordinanza impugnabile ex art. 617;
- il delegato cura e verifica le pubblicità come disposte dal G.E. e, nel caso di irregolarità o omissione delle stesse, eventualmente per responsabilità del creditore procedente, è tenuto a relazionarsi con il proprio G.E. prima dell'esperimento di vendita e in tempo utile per eventuali revoche o modifiche delle prescrizioni date o per ricevere istruzioni;
- la pubblicità legale è obbligatoria *ope legis*, quella complementare lo diventa una volta determinata dal G.E., nei tempi e nell'individuazione del tipo<sup>110</sup>, salva revoca o modifica da parte del medesimo G.E. prima che si svolga l'esperimento di vendita – l'eventuale omissione o difformità delle pubblicità, che si ritenga determini la nullità

<sup>107</sup> Per l'estinzione atipica per inattività del creditore: Trib. Salerno 3 marzo 2008 ined.; Trib. Venezia 6 novembre 2009 in Giur. Merito, 2010, 1340 e ss.; Trib. Belluno, 3 giugno 2013, in [www.caso.it](http://www.caso.it), 2013.

<sup>108</sup> In proposito basti qui rilevare che per comune opinione il provvedimento che chiude il processo (di estinzione "atipica" del processo) è una dichiarazione di improcedibilità impugnabile ex art. 617 c.p.c. e non secondo i mezzi previsti per la dichiarazione di estinzione (Cass., ordinanza n. 30201 del 23 dicembre 2008, Cass., sez. VI, 8 marzo 2013, n. 5935; Cass., sez. VI, 22 giugno 2017, n. 15605 e Cass. ordinanza n.1291 del 19 gennaio 2018: la prima proprio per un caso di dichiarata chiusura per il mancato pagamento delle pubblicità, la seconda per un caso di non appartenenza dei beni all'esecutato, le ultime due per un caso di avvenuto pagamento del credito prima dell'inizio del procedimento. Sempre sulla distinzione tra estinzione e improseguibilità ai fini dello strumento impugnatorio: Cass., 12 febbraio 2008, n. 3276 e Cass., 3 maggio 2011, n. 9676; Cass., 12 aprile 2017, n. 9362). Quello del mancato deposito della documentazione richiesta dall'art. 567 è un caso, però, di estinzione tipicamente prevista e, infatti, Cass., sez. III, 17 marzo 2005 n. 5789 ci dice che è impugnabile con reclamo e non con opposizione 617.

<sup>109</sup> Si segnala, in proposito, l'opinione secondo cui la tipicità cui si riferisce il sistema per distinguere i casi di estinzione da quelli di chiusura anticipata del processo comporterebbe che rientrino nell'estinzione anche tutti i casi in cui le parti non diano corso ad attività ritenute necessarie per la prosecuzione del procedimento in virtù di una portata generale dell'art. 630 destinato a sanzionare i casi di inattività e di assenza di impulso, anche fuori dai casi tipici previsti dalla legge (Bellè, Rivista Esecuzione Forzata, 2007, paragrafo 4. con le conseguenze tipiche in tema di prescrizione ad esempio). In tale prospettiva la violazione del termine assegnato dal giudice per il compimento di una certa attività a pena di chiusura o di estinzione del giudizio, potrebbe determinare una declaratoria di estinzione atipica impugnabile con opposizione ex art. 617 o (secondo una ricostruzione sistematica che superi la stessa lettera dell'art. 630 addirittura con reclamo ex art. 630, ma contra la più recente giurisprudenza di cassazione, per tutte Cass., sez. VI, 8 marzo 2013 n. 5935). Pensiamo a quanto rilevato da Tribunale Caltagirone, 25 marzo 2008, in Corriere Giuridico 2008, 1309 (con postilla favorevole di Carbone) secondo cui sarebbe la stessa perentorietà del termine ex art. 497 che imporrebbe di considerare conseguentemente perentori quelli dettati per gli adempimenti successivi.

<sup>110</sup> Un'eventuale determinazione delle pubblicità e dei loro tempi al di fuori dello schema legale (fuori dall'udienza di autorizzazione alla vendita, con incarico di svolgimento a soggetto diverso dal delegato alla vendita o rimesse alla determinazione di soggetto diverso dal G.E., che ne ha la riserva), oltre ad esporre l'atto di determinazione ad impugnazione, qualificherebbe in termini del tutto diversi la pubblicità così disposta.



dell'aggiudicazione, deve essere fatta valere ex 591 ter nei confronti dell'atto del professionista delegato o ex art. 617 nei confronti del decreto di trasferimento che ne sia conseguito, negli stretti termini previsti, e non si applica l'art. 2929 c.c. a tutela dell'aggiudicatario quando il vizio sia tempestivamente e ritualmente contestato;

- il creditore procedente è tenuto ad anticipare le spese della pubblicità e ad ottemperare ad eventuali ordini e termini dati dal G.E., se ciò non avviene per negligenza o mancanza di impulso occorre una verifica dell'interesse a procedere da parte di altro soggetto munito di titolo esecutivo, anche –se del caso- con fissazione di un termine (da parte del G.E.), termine il cui mancato rispetto potrà essere valutato dallo stesso giudice (secondo un certo orientamento non del tutto pacifico) come mancato impulso e mancato interesse alla prosecuzione del processo, idoneo a determinarne la chiusura anticipata per estinzione (atipica secondo l'orientamento prevalente).

#### **4. La nuova disciplina dettata dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132**

Le novità normative hanno riguardato, per quel che interessa la pubblicità dell'avviso di vendita, i seguenti articoli:

- l'art. 490, I comma, con la sostituzione della pubblicità sull'albo dell'ufficio giudiziario con la pubblicità obbligatoria *ope legis* sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- il nuovo art. 161 quater<sup>111</sup> circa le modalità di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (a cura del professionista delegato per le operazioni di vendita o, in mancanza, del creditore pignorante o intervenuto e munito di titolo esecutivo);
- il nuovo art. 18 bis del D.P.R. 30 maggio 2012 n. 115 relativo al contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche a carico del creditore procedente;

---

<sup>111</sup> *“Art. 161-quater. (Modalità di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche) La pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche e' effettuata a cura del professionista delegato per le operazioni di vendita o del commissionario o, in mancanza, del creditore pignorante o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo ed in conformità alle specifiche tecniche, che possono determinare anche i dati e i documenti da inserire. Le specifiche tecniche sono stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e sono rese disponibili mediante pubblicazione nel portale delle vendite pubbliche. Quando la pubblicità riguarda beni immobili o beni mobili registrati, la pubblicazione non può essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contributo per la pubblicazione, previsto dall'articolo 18-bis del decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115.*

*Il portale delle vendite pubbliche deve inviare all'indirizzo di posta elettronica ordinaria o certificata, ad ogni interessato che ne ha fatto richiesta e si è registrato mediante un'apposita procedura disciplinata dalle specifiche tecniche di cui al primo comma, un avviso contenente le informazioni relative alle vendite di cui e' stata effettuata la pubblicità.*

*Il portale delle vendite pubbliche provvede all'archiviazione e alla gestione dei dati relativi alle vendite in esso pubblicate.*

*Il mancato funzionamento dei sistemi informatici è attestato dal responsabile dei sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia.”*



- l'art. 490, III comma, laddove la pubblicità sui quotidiani o sulle riviste equiparate è tornata ad essere pubblicità complementare<sup>112</sup>. e non obbligatoria che può essere disposta anche d'ufficio da parte del G.E.<sup>113</sup>;
- l'art. 591 bis, ultimo comma, secondo cui il mancato rispetto dei termini e delle direttive per lo svolgimento delle operazioni (che potrebbero riguardare anche la pubblicità) è motivo di revoca della delega (con le relative conseguenze in tema di cancellazione dall'elenco dei professionisti delegabili);
- il riformulato art. 591 ter<sup>114</sup> il cui ultimo periodo oggi prevede che contro il provvedimento del giudice sull'istanza depositata dallo stesso delegato ex art. 591 bis (o sull'impugnazione con reclamo di un suo atto) debba proporsi il reclamo di cui all'articolo 669-terdecies;
- il nuovo art. 631 bis<sup>115</sup>, che introduce un espresso caso di estinzione tipica del procedimento per inottemperanza ad un termine dato dal G.E. per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche; cui si aggiunge il rinvio alle specifiche tecniche relative alle modalità di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 161 quater disp. att.<sup>116</sup>.

Le modifiche di cui all'art. 490, I comma, 161 quater e 631 bis erano destinate ad entrare in vigore decorsi 30 gg. dalla pubblicazione in G.U. delle "specifiche tecniche".

---

<sup>112</sup> Può essere utile precisare che il legislatore del 2015 ha eliminato quella precisazione "*La divulgazione degli avvisi con altri mezzi diversi dai quotidiani di informazione deve intendersi complementare e non alternativa*" che distingueva la pubblicità sui quotidiani e sui giornali dalle altre forme di pubblicità commerciale (solo le prime obbligatorie e le seconde complementari), proprio perché oggi le stesse sono tra loro equiparate e sono tutte complementari a quelle obbligatorie!

<sup>113</sup> Ma sul punto si segnala l'enigmatico comma 1101 dell'art. della legge di stabilità del 2018 (legge 27 dicembre 2017 n.205) nel quale si legge che: "*la pubblicità delle vendite giudiziarie immobiliari, gestite dagli uffici dei tribunali competenti in materia di esecuzioni immobiliari, è assicurata mediante i quotidiani cartacei più diffusi sul territorio nazionale e attraverso i siti web, come previsto a legislazione vigente. Con decreto del Ministero della giustizia, da adottare entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definiti i criteri e le modalità di attuazione del presente comma.*"

<sup>114</sup> "Art. 591-ter. (Ricorso al giudice dell'esecuzione). Quando, nel corso delle operazioni di vendita, insorgono difficoltà, il professionista delegato può rivolgersi al giudice dell'esecuzione, il quale provvede con decreto. Le parti e gli interessati possono proporre reclamo avverso il predetto decreto nonché avverso gli atti del professionista delegato con ricorso allo stesso giudice, il quale provvede con ordinanza; il ricorso non sospende le operazioni di vendita salvo che il giudice, concorrendo gravi motivi, disponga la sospensione. Contro il provvedimento del giudice è ammesso il reclamo ai sensi dell'articolo 669-terdecies".

<sup>115</sup> "Art. 631-bis. (Omessa pubblicità sul portale delle vendite pubbliche). Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'articolo 630, secondo e terzo comma. La disposizione di cui al presente articolo non si applica quando la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'articolo 161-quater delle disposizioni per l'attuazione del presente codice."

<sup>116</sup> emesse dalla DGSIA pubblicate sul sito del Ministero (<http://pst.giustizia.it//PST>) dal 28 giugno 2017.



Il 20 gennaio 2018<sup>117</sup> nella G.U. serie generale 16 è stato pubblicato un comunicato di adozione delle specifiche tecniche (invero già pubblicate da tempo sul sito del ministero)<sup>118</sup> e l'obbligatorietà della pubblicazione sul Portale è perciò entrata in vigore dal 19 febbraio 2018<sup>119</sup>.

Non intendiamo soffermarci in questa sede sulla modifica relativa al terzo comma dell'art. 490 che ha eliminato l'obbligatorietà della pubblicazione cartacea su quotidiano o riviste equiparate, in quanto lo stesso legislatore, come visto sopra, sembra aver già reintrodotta (o previsto di reintrodurre)<sup>120</sup> come obbligatoria tale pubblicità (in modo equivoco e poco chiaro sia dal punto di vista della gerarchia delle fonti normative sia dal punto di vista della chiarezza e tecnica legislativa)<sup>121</sup>.

Dell'art. 164 quater segnaliamo la previsione secondo cui la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche è effettuata (nella vendita delegata a professionista) *"a cura del professionista delegato per le operazioni di vendita"* ed *"in conformità alle specifiche tecniche"*, con ripresa e precisazione di quanto già disposto dall'art. 18 bis (ivi richiamato), ovvero che *"... quando la pubblicità riguarda beni immobili o beni mobili registrati, la pubblicazione non può essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contributo per la pubblicazione, previsto dall'articolo 18-bis del decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115"*.

L'art. 18 bis<sup>122</sup> dispone, infatti, che per ciascun lotto e ciascuna pubblicazione relativa a beni immobili o mobili registrati sia dovuto un contributo dell'importo di euro 100 e che lo stesso sia carico del creditore precedente mentre

---

<sup>117</sup> Dopo la pubblicazione sempre in GU della dichiarazione di operatività del portale stesso (pubblicazione da cui decorrono altri termini relativi all'operatività del Portale stesso in tema di custodia e di vendita con modalità telematica, ma che non possono che presupporre l'avvenuta pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale stesso).

<sup>118</sup> Sul tema dell'arretramento della normativa primaria in favore di normative di rango secondario (o subsecondario) con la conseguenza che tali disposizioni di rango inferiore alla legge finiscano per compiere scelte anche di opportunità politica anziché occuparsi di semplici standard di natura meramente tecnica E Fabiani, *La vendita forzata telematica tra involuzioni normative e difficoltà dell'interprete*, in *Foro it.*, 2016, V, 290 ss.; e E. Fabiani, *Studio CNN 19-2018/E, La vendita forzata immobiliare telematica*, cit., par. 4 e ss.; Rossetti, *La pubblicità e la vendita telematica*, in [www.inexecutivis.it](http://www.inexecutivis.it), pubblicato il 10 marzo 2018, par. 1 ed ivi richiami a A. Crivelli, *Il portale delle vendite pubbliche e le vendite forzate telematiche nelle procedure concorsuali*, in *Il Fallimento*, 2018, 401 ss.

<sup>119</sup> Non ci occupiamo in questa sede della disciplina transitoria, ovvero se tale obbligatorietà riguardi solo le vendite fissate e gli avvisi di vendita redatti dopo il 19 febbraio 2018 o anche quelli redatti prima, ma pubblicati dopo la predetta data. Di sicuro non sembra necessaria la espressa correzione o integrazione della singola ordinanza di vendita in caso di rinvio ex art. 591 della vendita, stante la natura di pubblicità obbligatoria *ope legis* (senza esercizio di alcuna potere discrezionale da parte del G.E.).

<sup>120</sup> Comma 1101: *"La pubblicità delle vendite giudiziarie immobiliari, gestite dagli uffici dei tribunali competenti in materia di esecuzioni immobiliari, è assicurata mediante i quotidiani cartacei più diffusi nel territorio nazionale e attraverso siti web, come previsto a legislazione vigente. Con decreto del Ministro della giustizia, da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definiti i criteri e le modalità di attuazione del presente comma."*

<sup>121</sup> Rossetti, *La pubblicità e la vendita telematica*, in [www.inexecutivis.it](http://www.inexecutivis.it), pubblicato il 10 marzo 2018.

<sup>122</sup> *"Art. 18-bis (Pubblicità sul portale delle vendite pubbliche) 1. Per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche di ciascun atto esecutivo per il quale la legge dispone che sia data pubblica notizia e che riguarda beni immobili o mobili registrati, è dovuto un contributo per la pubblicazione dell'importo di euro 100 a carico del creditore precedente. Quando la vendita è disposta in più lotti, il contributo per la pubblicazione è dovuto per ciascuno di essi. Il pagamento deve essere effettuato con le modalità previste dall'articolo 4, comma 9, del decreto-legge 29 dicembre 2009, n. 193, convertito con modificazioni dalla legge 22 febbraio 2010, n. 24, con imputazione ad apposito capitolo*



le specifiche tecniche prevedono il caricamento della ricevuta di pagamento il cui difetto risulta ostativo alla pubblicazione.

Interessante la disposizione dell'art. 18 bis, III comma, DPR 112 2205 secondo cui *“Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui al comma 1, affluite all'apposito capitolo di cui al medesimo comma, sono riassegnate allo stato di previsione della spesa del Ministero della giustizia, per il funzionamento degli uffici giudiziari nonché per l'implementazione e lo sviluppo dei sistemi informatizzati.”*

Si pongono una serie di questioni, la risposta ad alcune delle quali dipende dalla ricostruzione che si voglia dare alla disciplina sul Portale delle Vendite Pubbliche (sul piano sistematico del processo di espropriazione, come pubblicità principale ed indefettibile e come mezzo per consentire lo svolgimento delle vendite in modalità telematica, o su un piano di politica giudiziaria in funzione dell'efficientamento dell'amministrazione della giustizia a mezzo di una esauriente raccolta dati che consenta il monitoraggio degli uffici e rappresenti anche una fonte di finanziamento per la loro informatizzazione)<sup>123</sup>.

Il Portale si compone di un'area pubblica a cui si accede senza l'impiego di apposite credenziali, sistemi di identificazione e requisiti di legittimazione: per la ricerca e la visualizzazione delle inserzioni, la consultazione della normativa, la visualizzazione dei Tribunali e dei rispettivi annunci, la lettura delle notizie, la richiesta di visite al custode e l'iscrizione a newsletter e di un'area riservata cui si accede previa identificazione informatica che permette solo ai soggetti autorizzati di accedere alle funzionalità e ai servizi disponibili.

---

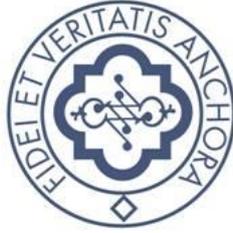
*dell'entrata del bilancio dello Stato. Quando la parte è stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato, il contributo per la pubblicazione e' prenotato a debito, a norma e per gli effetti delle disposizioni del presente decreto. Per la pubblicazione relativa a beni diversi da quelli di cui al primo periodo del presente comma, il contributo per la pubblicazione non è dovuto.*

*2. Con decreto dirigenziale del Ministero della giustizia, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, l'importo del contributo per la pubblicazione è adeguato ogni tre anni in relazione alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.*

*3. Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui al comma 1, affluite all'apposito capitolo di cui al medesimo comma, sono riassegnate allo stato di previsione della spesa del Ministero della giustizia, per il funzionamento degli uffici giudiziari nonché per l'implementazione e lo sviluppo dei sistemi informatizzati.*

*4. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.”*

<sup>123</sup> Come rileva Rossetti, cit., paragrafo 2: *“Il portale delle vendite pubbliche, se pure concettualmente distinto dal sistema delle vendite telematiche, costituisce con questo un sistema altamente integrato risultando continui i richiami dal portale alle vendite e viceversa, tanto che l'entrata in vigore delle disposizioni sulla vendita telematica è condizionata all'emissione del decreto sulla piena funzionalità del portale da parte del ministero della giustizia. Il sistema prevede, in linea generale, che il portale possa essere consultato dal pubblico, implementato nei contenuti dal soggetto autorizzato alla pubblicazione degli annunci, utilizzato dal custode per la gestione delle visite e controllato dall'autorità giudiziaria ai fini della verifica della rispondenza tra quanto ordinato con la delega delle operazioni di vendita e la pubblicità effettivamente svolta, nonché (e soprattutto) utilizzato dai servizi statistici ministeriali per monitorare l'andamento delle vendite giudiziarie.”*



#### 4.1 Il soggetto incaricato della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche

Abbiamo già detto che, nella previsione normativa, quando le operazioni di vendita siano delegate ai sensi dell'art. 591 bis, è il professionista delegato il soggetto tenuto a curare le pubblicità dell'avviso da lui redatto e ne è responsabile, anche perché – come già detto- la vendita è regolare solo se la pubblicità sia stata effettuata secondo le forme e modalità legali e/o giudiziali prescritte.

Tale ricostruzione vale anche per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche in base non solo ad una preventiva interpretazione sistematica, ma anche all'espresso dato testuale di cui al nuovo art. 164 quater disp. att. per le operazioni di vendita delegate (nella vendita forzata in sede esecutiva individuale), il quale recita: *“La pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche e' effettuata a cura del professionista delegato per le operazioni di vendita o del commissionario o, in mancanza, del creditore pignorante o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo ed in conformità alle specifiche tecniche, che possono determinare anche i dati e i documenti da inserire.”*

Le specifiche tecniche, poi, (pag. 14) riportano che *“L'unico soggetto legittimato a pubblicare gli avvisi di vendita è quello che ha ricevuto il relativo incarico nell'ambito del procedimento giudiziario ovvero per effetto della procedura nell'ambito del quale egli assume il ruolo di soggetto legittimato. Non è, quindi, possibile delegare le attività di pubblicazione a soggetti diversi da quelli a ciò legittimati per provvedimento del giudice o in forza di legge”*.

Secondo alcuni la previsione nella legge che la pubblicazione sia *“a cura”* (ma non necessariamente e materialmente a carico del delegato) e la previsione nelle specifiche tecniche di soggetti eventualmente legittimati per provvedimento del giudice (e non in forza di legge) sembrerebbe confermare la legittimità di ordinanze di incarichi standard autorizzati dal G.E. ad altri ausiliari (ad esempio ai gestori della pubblicità)<sup>124</sup>.

In proposito vale la pena precisare che nel caso di operazioni di vendita delegate il dettato normativo individua con precisione il soggetto responsabile del *“coordinamento”* delle pubblicità (che è appunto il professionista cui sono demandate anche le operazioni di vendita) e che la formula usata nelle specifiche tecniche è generica proprio perché intende rinviare alla fonte superiore e alle sue possibili applicazioni, senza poter ricavare dalla stessa una modifica del disposto normativo.

Anche la scelta fatta dal Ministero, di pretendere che il caricamento e il flusso dei dati avvenga dal Portale verso i siti autorizzati (e non il contrario) depone in questo senso<sup>125</sup> ed è coerente con le attribuzioni e il ruolo del delegato ritenere che lo stesso debba comunque verificare la correttezza dei dati inseriti (i beni, la data della vendita, il nome del custode, ecc.) e la tempestività e regolarità delle pubblicazioni in un meccanismo in cui il flusso dei dati dal Portale ai siti autorizzati garantisce anche l'omogeneità dei dati pubblicati sui diversi siti commerciali (che – spesso- riportano errori).

---

<sup>124</sup> Come osserva acutamente Rossetti, cit., paragrafo 2, il quale rinvia anche alla Circolare del 13 ottobre 2017 del Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria, del Personale e dei Servizi (DOG) con il quale il Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria del Ministero della Giustizia ha sancito, in linea di principio, la legittimità di Convenzioni tra Tribunali e gestori dei servizi di pubblicità, dettandone le regole operative.

<sup>125</sup> Sebbene per alcuni l'espressa scelta del Ministero che il flusso dei dati debba avvenire dal Portale delle Vendite Pubbliche ai siti autorizzati dipenda dall'esigenza che il Portale possa controllare la data di pubblicazione sui medesimi siti (S. Rossetti, cit., paragrafo 2), non possiamo escludere che la scelta sia anche stata presa in conformità al codice di procedura e al riparto di ruoli e funzioni in esso disegnato.



La generica previsione (ai soggetti legittimati per legge o per provvedimento del giudice) di cui alle specifiche tecniche lungi dal voler integrare o modificare la previsione normativa (trattandosi di norma secondaria), andrebbe piuttosto letta come una descrizione neutra capace di ricomprendere le possibili diverse realtà normative<sup>126</sup>, incluse eventuali possibili deroghe allo schema normativo in punto di incarico a terzi degli adempimenti pubblicitari.

Non si può, infatti, escludere che il Giudice, nell'esercizio dei suoi poteri di direzione, possa incaricare un terzo ausiliario ai sensi dell'art. 68, ritenendo che ve ne sia "necessità".

In questa fase delicata rileviamo che i gestori dei siti autorizzati sono spesso gli stessi soggetti economici che (in concorrenza tra loro) dovrebbero gestire anche le aste telematiche e che, pertanto, lasciare l'incarico per l'adempimento pubblicitario al delegato consentirebbe forse maggiore libertà di scelta e concorrenza tra gestori sia per le pubblicazioni sul web che per le aste telematiche<sup>127</sup>.

#### **4.2 Il nuovo articolo 631 bis e la violazione del termine stabilito dal giudice per la pubblicazione sul Portale.**

Come vedremo nel prosieguo, a seguito dell'introduzione del nuovo art. 631 bis, l'irregolare o omessa pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche deve essere esaminata almeno sotto i seguenti diversi profili:

- quello della regolarità/nullità dell'aggiudicazione/vendita che in ipotesi fosse comunque stata dichiarata o pronunciata, nonostante la mancata o irregolare pubblicazione sul Portale;
- quello della prosecuzione o estinzione del procedimento esecutivo in caso di omessa pubblicazione sul Portale; distinguendo come l'una e l'altra questione si atteggiino diversamente
- quando la violazione riguardi proprio il termine stabilito dal giudice di cui all'art. 631 bis,
- quando tale termine non sia stato espressamente stabilito dal giudice o
- quando l'irregolarità riguardi altri aspetti della pubblicazione.

Detto in altre parole, ammesso che vi siano differenze di disciplina tra irregolarità o violazione dei termini e delle modalità stabilite per le pubblicità in generale e violazione del termine stabilito ex art. 631 bis per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche,

- se fuori dal caso regolato dall'art. 631 bis si applichi alla irregolare od omessa pubblicità sul Portale la stessa disciplina applicabile alle irregolari od omesse pubblicità in generale.

Prendiamo le mosse dall'esame della nuova disposizione cioè dalla previsione in unico contesto:

- di un termine "perentorio" da stabilirsi ad opera del giudice

---

<sup>126</sup> Si pensi alla legge fallimentare per la quale il curatore può delegare a soggetti specializzati su autorizzazione del giudice delegato (o meno) alcune operazioni.

<sup>127</sup> Nel senso che, sebbene non vi siano incompatibilità tra le due funzioni, le stesse sono autonome e distinte v. anche E. Fabiani, Studio CNN 19-2018/E, *La vendita forzata immobiliare telematica*, cit., par. 4.2 ed in generale anche per spunti generali relativi ad aspetti e funzioni di questi particolari "ausiliari" del giudice che sono i gestori dei siti autorizzati e i gestori delle aste telematiche. Su tutto quanto riguarda le "convenzioni" che i singoli Tribunali possono stabilire con tali soggetti economici e per una rassegna sulle principali pronunce in materia amministrativa si veda D. Gallucci, *L'affidamento dei servizi di pubblicità nell'ambito delle procedure esecutive*, in *blog.ilcaso.it*.



- alla cui violazione consegue l'estinzione (tipica) del procedimento esecutivo.

Il termine della pubblicazione dell'avviso (fissato per legge o dal giudice) e la sua eventuale violazione ha rilievo per tutti i tipi di pubblicità, rientra tra quelle modalità che il giudice fissa nell'ordinanza di autorizzazione e di delega e può rilevare anche sotto il profilo della responsabilità del delegato per le attività a lui affidate.

Abbiamo già visto che la mancata pubblicazione nei termini assegnati dal giudice nell'esercizio dei suoi poteri di direzione, così come qualunque violazione di termini ordinatori (in particolare se reiterata) potrebbe condurre alla chiusura atipica del procedimento quando a tale inattività corrisponda un disinteresse delle parti che dovrebbero dare impulso o un abuso dello strumento processuale.

Si tratta, però, di un'interpretazione costituzionalmente orientata delle norme processuali volta al rispetto della ragionevole durata del processo e dei principi di economia processuale, che il Giudice deve adottare a mezzo di un'ordinanza di estinzione c.d. atipica (suscettibile di contestazione visto il diverso orientamento di coloro che ritengono che in tali casi il giudizio possa solo entrare in una fase di quiescenza).

Per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche è diverso, in quanto è il codice a prevedere che il giudice possa stabilire un termine "perentorio" alla cui violazione possa conseguire un'estinzione tipica.

E' evidente perciò che il legislatore abbia inteso assegnare un ruolo diverso a questa pubblicità rispetto alle altre, perché il suo termine è stabilito dal giudice, perché alla sua violazione consegue la chiusura per estinzione tipica del procedimento, con effetto punitivo per il creditore procedente che si troverebbe in ipotesi a doversi accollare le spese anticipate senza poter beneficiare dell'attività eventualmente già svolta<sup>128</sup> (visto che l'estinzione del procedimento comporta, tra l'altro, la cancellazione del pignoramento e che le eventuali somme fino a quel momento ricavate, siano consegnate al debitore ex art. 632, con perdita dell'intera attività svolta<sup>129</sup>).

Non essendo stato previsto un termine minimo legale per la pubblicazione sul Portale, in assenza di indicazione di un termine espresso da parte del G.E., una pubblicazione sul Portale nei 45 gg. prima della scadenza per la presentazione delle offerte (termine prescritto fino ad oggi per le altre pubblicità di cui all'art. 490<sup>130</sup>) è certamente conforme al sistema.

Se dal punto di vista organizzativo è opportuno che la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, a regime, sia anticipata rispetto ai 45 gg. di cui al secondo comma dell'art. 490, in quanto le specifiche tecniche immaginano un flusso di dati dal Portale ai siti autorizzati proprio per controllarne la data di pubblicazione (che deve comunque rispettare il dettato normativo in assenza di diversa disposizione del G.E.), riteniamo che tale termine

---

<sup>128</sup> Trattandosi di conseguenza sanzionatoria, secondo i principi generali la sanzione dell'estinzione e il meccanismo di cui all'art. 631 bis vanno interpretati restrittivamente e non potrebbero essere applicati estensivamente o per analogia agli altri termini di pubblicità (Trib. Napoli, 18 febbraio 2013, n. 2163).

<sup>129</sup> Sul piano dell'estinzione occorre avere riguardo al lotto e ai beni per cui è mancata la pubblicità sul Portale. Per cui si potrebbero avere casi di estinzione parziale (sulla falsariga di quanto accade per il mancato deposito della documentazione ex art. 567 c.p.c. V. Cass., sez. III, 30 novembre 2011, n. 24354 o per l'errore nella trascrizione del diritto pignorato V. Cass., sez. III, 3 aprile 2015, n. 6833). Potrebbero dover essere restituite al debitore le somme versate e a titolo di conversione del pignoramento cui abbia fatto seguito una decadenza.

<sup>130</sup> Nella formulazione dell'articolo in vigore fino al 20 agosto 2015.



dilatorio, ben potrebbe essere modificato dal G.E. in base ad una sua valutazione di congruità nello specifico caso ed, in particolare, ridotto o esteso quanto alla pubblicazione sul Portale.

Cosa accade se, in assenza di un espresso termine stabilito dal G.E., la pubblicazione sia di fatto effettuata in un termine libero inferiore a 45 giorni dalla data di presentazione delle offerte<sup>131</sup> o nel caso in cui il Giudice abbia in ordinanza previsto un termine per tutte le pubblicità e questo risulti violato solo per la pubblicazione sul Portale?

La risposta a questi quesiti dipende dalla ricostruzione della funzione del Portale e dalla *ratio* delle singole norme in relazione agli interessi che nei singoli casi potrebbero ritenersi violati<sup>132</sup>, distinguendo il piano della funzione pubblicitaria e/o di efficienza della vendita, cioè quello che si riverbera sulla regolarità/validità dell'aggiudicazione, da quello di politica giudiziaria ed efficienza del processo cui sembra essere finalizzata la previsione di estinzione del procedimento esecutivo.

Se è indubbia la funzione pubblicitaria del Portale<sup>133</sup>, è altrettanto indubbio che tale pubblicazione persegua anche scopi diversi:

- alcuni, pur sempre funzionali alla trasparenza della vendita (pensiamo al diritto di visita dei beni, alla messaggistica che dovrebbe essere inviata agli interessati) e all'efficienza della stessa (pensiamo al coordinamento in punto di offerte e aste con modalità telematiche);
- altri impliciti, di controllo dell'attività degli ausiliari, di monitoraggio dei tempi e degli esiti delle operazioni di vendita (non solo e non tanto nella singola vendita, ma) nel complesso delle procedure esecutive;
- e altri ancora (potrebbero rilevarsi) sul piano del finanziamento dell'attività ministeriale per l'informatizzazione della giustizia (quanto alla previsione del pagamento di un contributo destinato ad incidere significativamente sui costi del processo se non bilanciato dalla riduzione di altri costi).

La previsione di cui all'art. 631 bis, se letta in modo rigido (immaginiamo un termine stabilito per la pubblicazione fin dall'ordinanza di delega e rivolto al creditore), può portare a situazioni paradossali ed essere tacciata di incostituzionalità (immaginiamo che tutte le altre pubblicità siano state regolarmente effettuate e che il termine per il Portale sia stato violato di solo qualche giorno senza danno per gli interessi sottesi alla norma), se, invece, applicata in modo graduato può essere un utile strumento di efficienza del processo nelle mani del giudice.

In questa ottica, si potrebbe ritenere:

- che un termine genericamente fissato dal G.E. in ordinanza (in ipotesi anche per la pubblicazione sul Portale come per tutte le vendite da effettuarsi), non sia perentorio e/o non sia necessariamente quello di cui all'art. 631 bis, ma piuttosto un termine stabilito e rivolto al solo professionista delegato che in caso di criticità si debba rivolgere al G.E. per istruzioni;

---

<sup>131</sup> Ricordiamo in proposito che in ambito fallimentare il nuovo art. 107 estende l'obbligo di pubblicazione ... riducendo il termine entro 30 gg.

<sup>132</sup> Dal punto di vista del monitoraggio degli esiti della procedura o del funzionamento del meccanismo di prenotazione delle visite ed anche di presentazione dell'offerta, una pubblicazione effettuata 20 gg. prima potrebbe essere funzionale, sul piano della pubblicità e trasparenza della vendita un termine di 20 gg. potrebbe essere idoneo solo se le altre pubblicità siano state effettuate in congruo termine. Altrimenti si potrebbe dover ritenere che la vendita debba essere rifissata.

<sup>133</sup> Svolta direttamente e indirettamente con forme di controllo e report delle altre pubblicità effettuate sui siti.



- che tale termine sia sottoposto alla disciplina prevista per i termini delle altre pubblicità (con il conseguente rinvio agli orientamenti giurisprudenziali fino ad oggi maturati), ovvero loro prorogabilità/modifica da parte del G.E. (a mezzo di modifica/revoca della propria ordinanza) prima della vendita o ordine del G.E. al delegato di rifissazione delle operazioni di vendita in altra data con rinnovazione degli adempimenti preparatori (tra cui la pubblicità sul Portale);

- mentre la nuova disciplina e la relativa sanzione dell'estinzione resterebbero riservati al solo caso in cui il G.E., a seguito di una criticità riscontrata, stabilisca espressamente un termine ai sensi dell'art. 631 bis e lo rivolga espressamente ai creditori che possano dare l'impulso<sup>134</sup>.

Il principale indizio normativo di una valutazione del giudice, caso per caso, delle conseguenze di un'eventuale mancata pubblicazione nel termine è data dalla espressa previsione normativa (al di fuori di automatismi) dell'imputabilità della mancata pubblicazione al/i creditore/i munito/i di titolo esecutivo.

Si tratta di valutazione di fatto<sup>135</sup> riservata al G.E. sicuramente strumentale ad un'interpretazione bilanciata e costituzionalmente orientata di questa disposizione.

#### 4.3 La nozione di causa imputabile

Ai sensi dell'art. 631 bis e per quel che qui interessa, il giudice dichiara l'estinzione *“se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore munito di titolo esecutivo”*.

Sebbene sia stata proposta una lettura, molto restrittiva della norma<sup>136</sup>, secondo cui “causa imputabile” si potrebbe ipotizzare nei soli casi in cui sia il creditore a procedere direttamente alla pubblicità sul portale in assenza di delega a professionista, secondo la lettura prevalente, invece, la norma trova applicazione anche nel caso fisiologico di operazioni delegate a professionista.

In caso di delega a professionista il caso tipico di “causa imputabile” potrebbe essere individuato in quello di mancata anticipazione o versamento del contributo per la pubblicazione sul Portale (il cui difetto di versamento è ostativo alla pubblicazione).

---

<sup>134</sup> Può essere utile ricordare in proposito l'interpretazione data al meccanismo dell'estinzione per mancato deposito della documentazione ex art. 567 c.p.c. prima che il legislatore espressamente inserisse la possibilità espressa di proroga del termine. Tribunale di Bari 8 novembre 2006, secondo cui, anche prima della riforma del 2005 era possibile dichiarare l'estinzione per mancato o incompleto deposito della documentazione ipocatastale, ma secondo una certa interpretazione orientata, solo dopo aver assegnato un apposito ed ulteriore termine.

<sup>135</sup> Se, da una certa prospettiva *“il conseguimento dello scopo si colloca tra le cause di sanatoria in base alla nota concezione secondo cui per causa di sanatoria si intende il fatto che, unendosi al precedente fatto imperfetto, fa sì che questo acquisti la medesima rilevanza del corrispondente atto perfetto.”* R. Poli, Nullità degli atti processuali (Dir. Proc. Civ.), Enciclopedia Treccani (diritto online – 2016).

<sup>136</sup> Alcuni autori in dottrina hanno dato un'interpretazione restrittiva della disposizione, ritenendo la stessa applicabile solo nel caso in cui della pubblicità si debba occupare proprio il creditore (Lodolini, *La chiusura anticipata della procedura per infruttuosità e l'estinzione per mancato espletamento della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche*, in Riv. Es. Forz., 2016,55).



La disposizione, sotto questo profilo, è stata accusata di rischio di incostituzionalità in virtù del principio secondo cui la tutela giurisdizionale non può essere subordinata alla pretesa fiscale (tanto più che neppure il mancato versamento del contributo unificato è ritenuto idoneo a determinare una sanzione così grave per il processo come l'estinzione).

La nozione di causa imputabile diventa allora centrale nel ricondurre la norma a sistema e diviene strumento per il G.E. per valutare caso per caso la responsabilità del creditore e la lesione concreta degli interessi che la norma intenderebbe proteggere.

Come la totale mancata pubblicazione dell'avviso anche mediante le altre pubblicità (disposte in ordinanza) potrà essere valutata come indizio della negligenza del creditore o del suo disinteresse alla prosecuzione delle operazioni, l'avvenuta pubblicazione dell'avviso in termini mediante tutte le altre forme disposte potrebbe giocare a favore del creditore nella valutazione dell'imputabilità della causa<sup>137</sup> e consentire una rimessione in termini.

Così come sembra opportuno distinguere l'omissione assoluta della pubblicazione sul Portale dalla pubblicazione avvenuta oltre il termine (con minore o maggiore sua violazione) o l'omissione della pubblicazione sul Portale di tutti i lotti posti in vendita da quella che riguardi uno solo di essi.

Quanto all'espressa previsione dell'esclusione dell'estinzione in caso di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio (attestata a norma dell'articolo 161-quater disp. att.), da una parte la stessa sembra superflua, dall'altra può addirittura creare qualche problema di coordinamento e interpretazione (in quanto non è chiaro se il mancato funzionamento, idoneo ad escludere la causa imputabile, riguardi tutto il periodo dato per la pubblicazione, i soli giorni vicini alla scadenza, le difficoltà tecniche che implicino errori di interpretazione del contenuto che ritardino l'adempimento, ecc.) e suscitare il dubbio che, in mancanza dell'attestazione formale, il G.E. non possa prendere in considerazione una situazione di malfunzionamento.

In proposito, parte dei primi commentatori, si è espressa nel senso opposto, che l'attestazione richiesta al Ministero non esaurisce i casi in cui il G.E. possa considerare un malfunzionamento del sistema idoneo a rimettere in termini il creditore per la pubblicità<sup>138</sup>.

#### **4.4 Una lettura orientata dell'estinzione del procedimento esecutivo per omessa pubblicazione sul Portale nel termine "stabilito" e per causa imputabile ai creditori che dovrebbero dare impulso.**

---

<sup>137</sup> Sarà interessante verificare come i giudici delle esecuzioni interpreteranno la disposizione qualora ritengano che la mancata pubblicazione non dipenda da causa imputabile e quindi non dichiarino l'estinzione, ovvero: se rimetteranno in termini il creditore per la pubblicazione sul Portale dell'avviso per la stessa vendita in altro diverso termine o fisseranno nuovi termini di pubblicazione per una nuova data di vendita. Sarà una scelta probabilmente caso per caso e dipenderà certamente dal momento in cui questa criticità venga rilevata.

<sup>138</sup> A. Saletti, in A. Saletti, M.C.Vanz, S. Vincere, *Le nuove riforme dell'esecuzione forzata*, Torino, 2016, 360; Iannicelli, *Pubblicità sul portale delle vendite pubbliche ed estinzione del processo esecutivo*, in *Riv. Dir. Proc.*, 2016 pag. 1590; Biavati, *Argomenti di diritto processuale civile*, in [www.buonline.com](http://www.buonline.com), 2015, 11.



Il nuovo articolo 631 bis richiama l'articolo 630, I e II comma, secondo cui: *“L'estinzione opera di diritto ed è dichiarata, anche d'ufficio, con ordinanza del giudice dell'esecuzione, non oltre la prima udienza successiva al verificarsi della stessa. L'ordinanza è comunicata a cura del cancelliere, se è pronunciata fuori dall'udienza”* e *“Contro l'ordinanza che dichiara l'estinzione ovvero rigetta l'eccezione relativa è ammesso reclamo da parte del debitore o del creditore pignorante ovvero degli altri creditori intervenuti nel termine perentorio di venti giorni dall'udienza o dalla comunicazione dell'ordinanza e con l'osservanza delle forme di cui all'art. 178 terzo, quarto e quinto comma. Il collegio provvede in camera di consiglio con sentenza.”*

La disposizione colloca il caso previsto nelle c.d. estinzioni tipiche, laddove la causa è rinvenuta in un'omissione di attività che il legislatore ritiene di sanzionare con la chiusura del processo esecutivo.

La disposizione, salvo sue letture così restrittive da svuotarla di applicazione<sup>139</sup>, è stata fortemente criticata da chi se ne è occupato per la sua rigidità che – se non è corretta da una interpretazione costituzionalmente orientata - di fatto determina una sanzione sicuramente sproporzionata:

- sia rispetto allo scopo pubblicitario che si volesse riconoscere a tale pubblicazione<sup>140</sup>;
- che rispetto allo scopo di coordinamento con il sistema della vendita telematica<sup>141</sup>;
- che a quello di monitoraggio dei dati e delle procedure<sup>142</sup>.

Si è, infatti, osservato che a seguito dell'estinzione si avrebbe la perdita di tutta l'attività svolta fino a quel momento (sebbene l'azione esecutiva possa essere riproposta)<sup>143</sup> e che la valutazione non condivisa dal creditore sull'imputabilità della causa potrebbe generare ulteriore contenzioso, il tutto con buona pace dell'economia processuale<sup>144</sup>.

Anche quanto al rilievo dell'estinzione occorre una riflessione che eviti tendenzialmente effetti paradossali per cui ad aggiudicazione stabilizzata possa ancora rilevarsi l'estinzione per un vizio di pubblicazione.

---

<sup>139</sup> R. D'Alonzo, *Il portale delle vendite pubbliche e le specifiche tecniche di pubblicazione*, pubblicato il 2 marzo 2018 su [www.inexecutivis.it](http://www.inexecutivis.it), par.6.

<sup>140</sup> Dovrebbe potersi ammettere una rinnovazione della vendita o la prova del raggiungimento dello scopo se lo scopo fosse quello di un'efficiente pubblicità.

<sup>141</sup> Visite presso il custode e presentazioni offerte, che potrebbero essere effettuate anche in caso di pubblicità effettuata oltre il termine.

<sup>142</sup> Che potrebbe essere ottenuto anche in caso di pubblicità effettuata oltre il termine

<sup>143</sup> Ricordiamo in proposito che in caso di estinzione per inattività non solo restano a carico di chi le ha sostenute le spese anticipate ma occorre liquidare a suo carico i compensi agli ausiliari per l'attività fino a quella data svolta (art. 632 e 310 ultimo comma, ma si potrebbe ipotizzare anche la liquidazione delle spese sostenute dal debitore - così A. Soldi, *Manuale dell'Esecuzione Forzata*, Cedam, 2017, pag. 2371 che cita Cass. 13.06.1992 n. 7254) e occorre disporre la cancellazione della trascrizione del pignoramento (con perdita dell'effetto sospensivo dell'interruzione della prescrizione).

<sup>144</sup> Iannicelli, *Pubblicità sul portale delle vendite pubbliche ed estinzione del processo esecutivo*, in Riv. Dir. Proc., 2016, pag. 1600 e ss.



Sul piano della legittimazione a far valere l'estinzione, infatti, il rinvio all'art. 630 comporta che essendo la stessa rilevabile (anche) d'ufficio, la dichiarazione potrebbe essere sollecitata da chiunque vi abbia interesse<sup>145</sup>, mentre l'impugnazione del relativo provvedimento resta oggi<sup>146</sup> riservata alle (sole) parti del processo esecutivo principale, da far valere negli stretti termini previsti dall'art. 178 e ss. (dei 20 gg. dall'udienza o dalla comunicazione dell'ordinanza di estinzione).

Quanto al termine ultimo per il rilievo e la conseguente dichiarazione di estinzione, si parla di *"prima udienza successiva al verificarsi della stessa"*.

Il limite è dato dall'esigenza tipica del processo esecutivo di stabilizzare i propri risultati, ma pone alcuni quesiti, in quanto l'udienza di cui si tratta sembrerebbe, ad una prima lettura, dover essere un'udienza avanti al G.E. e non l'esperimento di vendita che si svolga avanti al delegato.

Se il bene venisse comunque aggiudicato e l'aggiudicazione non venisse contestata non vi sarebbe alcuna udienza avanti al G.E. e si avrebbe la situazione paradossale di una vendita divenuta stabile e di un'estinzione ancora rilevabile d'ufficio.

Se il bene non venisse aggiudicato e si rifissasse nuova vendita (magari con ribasso del prezzo e con successive pubblicità regolari -inclusa quella sul Portale) dovrebbe ritenersi ancora rilevabile d'ufficio l'estinzione per la mancata pubblicazione sul Portale dell'esperimento di vendita precedente.

Per dare un senso ragionevole alla disposizione sul rilievo di ufficio fino alla prima udienza successiva al verificarsi della sua causa se ne propone una lettura restrittiva ovvero che per prima udienza vada intesa preferibilmente anche quella data di vendita che è stata fissata dal delegato<sup>147</sup> (oppure -quanto meno- ricorrere a

---

<sup>145</sup> In tal senso anche A. Soldi, Manuale dell'Esecuzione forzata, 2017, 2364. Cass., sez. III, 5 aprile 2012, n. 5539 a proposito dell'estinzione per omesso deposito della documentazione di cui all'art. 567.

<sup>146</sup> Con la riforma del 2006 si è delimitata la categoria dei legittimati al mezzo di impugnazione della pronuncia sull'estinzione (si veda A. Soldi, cit. pag.2374 e ss.) e con la modifica in vigore dal 2009 si è stabilita la rilevanza anche d'ufficio (oltre che su istanza di parte) entro la prima udienza successiva al verificarsi della causa di estinzione: art. 630 (Inattività delle parti). *"Oltre che nei casi espressamente previsti dalla legge, il processo esecutivo si estingue quando le parti non lo proseguono o non lo riassumono nel termine perentorio stabilito dalla legge o dal giudice."*

*L'estinzione opera di diritto ed è dichiarata, anche d'ufficio, con ordinanza del giudice dell'esecuzione, non oltre la prima udienza successiva al verificarsi della stessa. L'ordinanza è comunicata a cura del cancelliere, se è pronunciata fuori dall'udienza.*

*Contro l'ordinanza che dichiara l'estinzione ovvero rigetta l'eccezione relativa è ammesso reclamo da parte del debitore o del creditore pignorante ovvero degli altri creditori intervenuti nel termine perentorio di venti giorni dall'udienza o dalla comunicazione dell'ordinanza e con l'osservanza delle forme di cui all'art. 178 terzo, quarto e quinto comma. Il collegio provvede in camera di consiglio con sentenza."*

<sup>147</sup> Sul punto si ricordi il dibattito che ha preceduto la modifica dell'art. 631 in punto di mancata comparizione per due udienze consecutive ai fini della dichiarazione di estinzione.



quella strutturazione del processo esecutivo in fasi, secondo cui una volta chiusa la precedente -con il decreto di trasferimento-, non possano essere fatti valere i suoi vizi in quella successiva- di distribuzione).

Tale lettura, se pur restrittiva, sembra ragionevole e dettata da una serie di considerazioni:

- l'esigenza di stabilità dei risultati del procedimento esecutivo in genere nel rispetto della sua struttura in fasi
- la generica e tendenziale esigenza di trasparenza della vendita e stabilità dell'acquisto da parte del terzo, evitando che vizi dallo stesso difficilmente controllabili (in quanto inerenti a momenti precedenti la propria partecipazione) possano inficiarne l'aggiudicazione, soprattutto quando i vizi che non inficiano il proprio esperimento di vendita, ma uno precedente;
- una coerenza dei risultati del processo che eviti (almeno tendenzialmente) l'incongruenza di un'aggiudicazione stabilizzata per i terzi e di una chiusura anticipata del processo esecutivo (e per un vizio proprio della fase della vendita) per le parti.

Se, dunque, apparentemente la norma sembra inserire un automatismo nel caso di mancata pubblicazione sul Portale, per la funzione e l'interesse pubblico sottesi a questo strumento, in realtà una serie di elementi e di loro possibile interpretazione (la circostanza che il termine debba essere quello stabilito dal giudice ex art. 631 bis, che vi possano essere più creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo e che vi possa/debba, quindi, essere un momento di verifica dell'imputabilità della mancata pubblicazione al/i creditore/i che debba/no dare l'impulso, un'interpretazione restrittiva dei termini per il rilievo della estinzione -che in caso di aggiudicazione li porti a coincidere con quelli per il rilievo dell'invalidità della vendita-, la possibilità per il G.E. di revocare e rettificare i termini di pubblicazione prima della vendita, quando sollecitato) riporta la disposizione alla ragionevolezza e alla proporzionalità della sanzione rispetto agli scopi che la norma persegue.

Dal punto di vista operativo il giudice potrà organizzare come meglio crede tempi e modi per l'esecuzione della pubblicità, prevedendo o meno un termine per le attività a carico del creditore o dei creditori muniti di titolo e per quelle affidate al delegato o ad altri soggetti. Potrà, ad esempio fissare a carico del creditore che dà impulso:

- il versamento di una somma per più pubblicità su un conto corrente appositamente aperto e dedicato alla singola procedura o
- il versamento direttamente al delegato delle somme occorrenti per le pubblicità da effettuarsi di volta in volta o
- il pagamento diretto ai gestori delle pubblicità disposte e nei termini concordati e coordinati dal delegato o,
- in particolare per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, il versamento del contributo dovuto in uno specifico termine, cui far seguire l'invio della relativa ricevuta generata dal sistema al delegato in tempo utile per il caricamento dell'avviso di vendita sul Portale<sup>148</sup>.

In queste sue istruzioni il G.E. può già individuare il termine perentorio di cui all'art. 631 bis oppure rimettere tale evenienza alla prima difficoltà segnalata dal delegato o dalle parti (presumibilmente anche gli offerenti interessati alla regolarità delle operazioni).

Mentre in tale ultimo caso il termine sarà fissato per risolvere una difficoltà concretamente individuata e sarà possibile un coordinamento specifico e mirato anche con gli altri creditori intervenuti e muniti di titolo esecutivo per risolvere la situazione di difficoltà, se il termine fosse già indicato nell'ordinanza di autorizzazione di vendita (magari standard per tutte le deleghe), una volta segnalata la difficoltà o l'omessa pubblicazione nel termine, sarà prevedibile che non vi consegua automaticamente l'estinzione, ma occorrerà un'udienza proprio per sollecitare il contraddittorio di tutti gli eventuali intervenuti sul punto.

---

<sup>148</sup> Basti pensare che il creditore precedente può pagare lui direttamente il contributo ed inoltrare al delegato la semplice ricevuta generata dal Portale del sistema dei Pagamenti Telematici (file in xml.7pm da caricare obbligatoriamente per poter procedere alla pubblicazione) e il delegato potrebbe anche optare per l'anticipo della somma su accordo con lo stesso creditore.



Nella prassi può, infatti, accadere che il creditore pignorante perda interesse alla prosecuzione del processo, ma sembra difficile onerare i creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo del versamento del contributo e/o del pagamento generico di tutte le pubblicità, se non ne siano stati espressamente e tempestivamente richiesti da chi ne è incaricato (in ipotesi il professionista delegato), anche considerando che i tempi solitamente previsti per il rinvio della vendita<sup>149</sup> e per la pubblicità sono talmente ravvicinati da non consentire spesso il coordinamento tra delegato, creditori e gestori della pubblicità per la tempestiva sostituzione di un creditore all'altro nell'anticipazione delle spese di pubblicità.

L'udienza che fosse fissata per la violazione del termine assegnato per la pubblicazione sul Portale ovvero quella in cui dichiarare l'estinzione, sarà anche quella di verifica dell'imputabilità della causa della mancata pubblicazione ai creditori muniti di titolo.

Resta la questione della *ratio* di una norma che individua un caso di vera e propria estinzione tipica e rilevabile d'ufficio per lo specifico caso di violazione del termine giudiziale per la pubblicazione sul nuovo Portale, lasciando intatta la disciplina e conseguentemente gli orientamenti giurisprudenziali fino ad oggi maturati per il caso di mancata o irregolare pubblicazione di una o più delle altre pubblicità disposte dal G.E. in punto di validità dell'eventuale aggiudicazione/vendita.

Il ché induce a pensare e confermare che l'obbligatoria pubblicazione sul Portale persegue scopi che non sono solo quelli pubblicitari, ma pure quelli ulteriori e diversi di consentire lo svolgimento telematico delle vendite, di controllare l'operato degli ausiliari e dei tribunali, monitorandone i dati, e forse anche quello economico di finanziamento dell'informatizzazione della giustizia.

**Quanto allo scopo pubblicitario**, la nuova disciplina dell'art. 631 bis finisce per stabilire una differenza espressa tra mancata pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche "*nel termine stabilito*" dal giudice e qualsiasi altra mancata o irregolare pubblicità dell'avviso di vendita (sul Portale o mediante altri mezzi di diffusione) e pone la questione delle eventuali differenze di disciplina tra mancata o incompleta o irregolare pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche e mancata o irregolare o incompleta pubblicità di una tra quelle altre pubblicità che siano state determinate dal G.E. nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita.

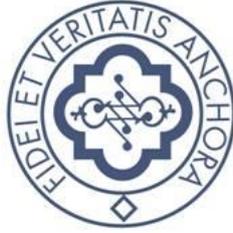
Dal punto di vista del raggiungimento dello scopo della migliore vendita possibile e/o di una vendita trasparente e legale, mentre l'omessa pubblicazione sul Portale (pubblicità obbligatoria *ope legis*) sembrerebbe viziare *tout court* l'aggiudicazione (per l'importanza che ad essa il legislatore evidentemente attribuisce), non vi sono indici nella legge per distinguere l'irregolare pubblicazione sul Portale dalle irregolarità che possano colpire le altre pubblicità disposte dal G.E. ai sensi dell'art. 490 sul piano della validità dell'aggiudicazione.

Dovrebbero, pertanto, potersi applicare i principi maturati fino ad oggi in materia di omissione o irregolarità delle pubblicità ed eventuali sanatorie ex art. 156.

**Quanto allo scopo di consentire le vendite in modalità telematica o le visite**, ferma per il G.E. la possibilità di revocare proprie precedenti ordinanze o di rimettere in termini il creditore, lo scopo potrebbe raggiungersi anche in caso di lievi irregolarità nei tempi di pubblicazione.

---

<sup>149</sup> Tra 60 e 90 giorni ai sensi dell'art. 591 il rinvio della vendita, tra 45 e 90 gg. l'effettuazione della pubblicità secondo l'art. 490.



**Quanto allo scopo di monitoraggio delle procedure o di raccolta di finanziamento del contribuente**, quando violato dovrebbe riguardare solo il rilievo dell'estinzione e non viziare la vendita (restando, comunque, lo strumento dell'estinzione esposto a critiche di costituzionalità e ragionevolezza, sotto questo profilo, anche in considerazioni di specifici e diversi strumenti approntati dal legislatore allo scopo<sup>150</sup>).

**Quanto, infine, allo scopo di evitare stalli nella procedura per un'inattività del creditore in punto di pubblicità e impulso alla vendita**, oggi l'obbligatoria previsione della pubblicazione sul Portale (a regime cronologicamente la prima delle pubblicazioni obbligatorie per legge) e la legittimità della fissazione di un termine perentorio da parte del G.E. per tale adempimento, semplifica e tipizza queste situazioni riportandole nell'alveo dell'estinzione tipica<sup>151</sup> e non si dovrebbero più, invece, presentare casi di "stallo" o quiescenza della procedura dovuti alla mancata pubblicità.

A chiusura di questa riflessione e per quanto riguarda la correttezza della fase di liquidazione demandata al professionista delegato, ricordiamo che la chiusura del processo, anche in questo caso, riguarda innanzitutto le parti e non i terzi, fermo restando quanto previsto dall'art. 2929 c.c. da una parte e quanto previsto dall'art.187 disp. att., dall'altra, ovvero che:

- un vizio o un'irregolarità della pubblicità sono certamente idonei a viziare l'aggiudicazione e la vendita, ma solo se tale nullità sia fatta valere nei termini e coi mezzi previsti dalla legge<sup>152</sup>, risultando altrimenti sanata;
- non si può escludere in astratto che un'eventuale estinzione o chiusura atipica del processo, se rilevata d'ufficio dal G.E., possa lasciare intangibile l'aggiudicazione comunque stabilizzata perché non impugnata nei termini<sup>153</sup>.

#### **4.5 La nullità della vendita per omessa o irregolare pubblicità (anche sul Portale) dopo le ultime novità legislative**

Nessun dubbio allora che, stante i consolidati orientamenti in punto di pubblicità e invalidità della vendita:

- l'irregolarità od omissione di una delle pubblicità disposte dal G.E. ai sensi del secondo o terzo comma dell'art. 490, così come per una pubblicità sul Portale in un termine ravvicinato o diverso dai 45 gg. previsti in

---

<sup>150</sup> Rimandiamo a quanto osservato in senso critico da E. Fabiani, Studio CNN 19-2018/E, *La vendita immobiliare telematica*, cit. par. 5, a proposito dello scopo di monitoraggio delle procedure esecutive attribuito anche al previsto obbligo di utilizzo delle piattaforme per le aste telematiche, stante la previsione di un apposito strumento in tal senso: il "Registro delle procedure di espropriazione forzata immobiliari, delle procedure di insolvenza e degli strumenti di gestione delle crisi" istituito dall'art. 3 D.L. 3 maggio 2016, n. 59, convertito, con modificazioni, nella L. 30 giugno 2016, n.119, ma non ancora attuato.

<sup>151</sup> Visto che è improbabile che un creditore sistematicamente provveda alla pubblicazione sul Portale e non alle altre disposte dal G.E.

<sup>152</sup> Come già detto, al più tardi i 20 gg. dell'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 dal primo provvedimento del G.E., successivo all'aggiudicazione avanti al delegato, o dalla sua comunicazione.

<sup>153</sup> Come anche il caso inverso di impugnazione della sola validità dell'aggiudicazione in assenza del rilievo di estinzione. V. Iannicelli, *Pubblicità sul portale cit.*, pag. 1599.



ordinanza (ma non come termine perentorio), può essere motivo di impugnazione dell'aggiudicazione, idonea a travolgerla, ma tale irregolarità dovrà essere fatta valere nei termini e coi mezzi previsti

- resta in tali casi la discrezionalità del G.E. nel valutare, prima dell'aggiudicazione, una revoca dell'ordinanza onde regolarizzare la stessa vendita e, dopo l'aggiudicazione, l'eventuale avvenuto raggiungimento dello scopo<sup>154</sup> (che, secondo, però, un certo orientamento non potrà essere dato semplicemente dal fatto dell'avvenuta vendita, perché -almeno tendenzialmente- il mancato raggiungimento dello scopo "*della migliore vendita possibile*" dovrebbe ritenersi *in re ipsa* nella omessa o irregolare pubblicità<sup>155</sup>),
- una volta decorso il termine dei 20 gg. dalla conoscenza al più tardi del decreto di trasferimento<sup>156</sup>, la vendita è sanata e resta intangibile, idonea a sopravvivere alla stessa (in astratto possibile) dichiarazione di estinzione rilevata d'ufficio<sup>157</sup>.

#### 4.6 Comportamento del delegato nel caso della mancata pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Quanto al ruolo del professionista delegato, esaminando le novità relative alla nuova pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, alla luce dell'interpretazione costante data alla materia della pubblicità fino ad oggi, dovrebbe risultare il seguente quadro dal 19 febbraio 2018:

- l'avviso di vendita redatto dal professionista delegato dopo quella data dovrà sempre essere pubblicato *ope legis* sul Portale delle Vendite Pubbliche. L'omissione di tale pubblicità, in relazione alla funzione affidata al Portale, parrebbe essere sempre idonea ad inficiare la validità delle operazioni di vendita, se tempestivamente rilevata. Quindi anche se il G.E. non integrasse le proprie ordinanze relative ad operazioni già delegate (prima dell'entrata in vigore delle nuove norme) o se ne pronunciasse ora omettendo l'espressa prescrizione della pubblicazione sul Portale, l'omissione di tale pubblicazione potrebbe comunque essere causa di nullità della vendita, se fatta valere nei ristretti termini di impugnazione di cui agli artt. 591 ter e 617;
- l'estinzione del procedimento per causa imputabile al creditore pignorante o ad altro creditore munito di titolo esecutivo, invece, richiede per definizione la previa prescrizione espressa da parte del G.E. del termine assegnato per la pubblicazione sul Portale;
- ne consegue che nei casi dubbi, ovvero:
  - in caso di mancata pubblicazione per causa imputabile al creditore pignorante a cui non sia stato, però, espressamente assegnato un termine dal G.E.,

o

---

<sup>154</sup> In tal senso sembrerebbe l'opinione di Rossetti, in *La pubblicità e la vendita telematica*, In *Executivis*, 2018, paragrafo 2, il quale dopo aver spiegato il funzionamento del Portale che consente all'Ufficio Giudiziario di controllare i tempi di pubblicazione nell'area ad esso riservata, conclude con : "*La difformità della pubblicazione rispetto a quanto previsto nell'ordinanza (ad es. temporale) potrà essere oggetto di opposizione agli atti esecutivi che, per raggiungere il proprio scopo, dovranno essere in grado di dimostrare che il rispetto delle forme prescritte avrebbe determinato un diverso esito della vendita.*"

<sup>155</sup> Ed attiene alla legalità e trasparenza della stessa.

<sup>156</sup> Sui termini per impugnare (o revocare) il decreto si veda A. Lorenzetto Peserico. Studio CNN n. 18-2011/E, del 21.11.2011, *Il decreto di trasferimento come titolo di provenienza.*

<sup>157</sup> Salvo appunto letture correttive e di coordinamento delle disposizioni sull'impugnazione degli atti del delegato di aggiudicazione o del decreto di trasferimento del giudice (il regime dell'istanza di parte per l'impugnazione di nullità, ma con facoltà di revoca da parte del G.E., nei termini di cui all'art. 617 o, se ve ne sia uno spazio residuale anche in ambito esecutivo, dell'art. 157,) con quelle sul rilievo dell'estinzione (regime del rilievo di ufficio nella prima udienza successiva), laddove l'individuazione della "prima udienza successiva", dovrebbe potersi leggere anche con riguardo a "quelle" in cui ha luogo la vendita avanti al delegato.



in caso di mancata pubblicazione per causa imputabile al creditore, ma sussistenza di altri creditori muniti di titolo esecutivo (non interpellati o a cui non sia stato assegnato un termine),

il delegato che rilevi il problema non può che relazionarsi al proprio G.E. per la fissazione di un termine al/i creditore/i per la pubblicazione sul Portale in tempo utile prima della vendita e/o per istruzioni sull'esperienza di vendita già fissato.

## 5. Conclusioni finali

L'obbligatorietà della pubblicazione sul Portale si presta a molteplici letture.

Da una parte si è immaginato uno spazio interattivo dove raccogliere telematicamente tutti i dati di tutte le procedure esecutive in corso per monitorare la vendita giudiziale coattiva dei beni, garantendone la trasparenza (se ve ne fosse necessità in alcuni casi o in alcuni territori), attraverso la pubblicazione guidata dei dati e dei documenti considerati essenziali, e l'accessibilità all'acquisto mediante un sistema online di messaggistica e prenotazione delle visite, oltre che di caricamento delle offerte per le aste telematiche.

Dall'altra, tale caricamento dati sarà utile per conoscerne tempi e criticità dei singoli Tribunali o delle singole realtà territoriali, in un quadro di maggior controllo di tutti i soggetti – anche ausiliari- coinvolti nel processo.

Il caricamento dei dati è consentito solo ai soggetti legittimati alla pubblicazione, che ne assumono la responsabilità.

Il creditore pignorante o altro creditore munito di titolo è tenuto ad anticipare le spese che, essendo statuite in 100 euro a Lotto, possono risultare maggiori di quelle già sostenute fino ad oggi per la pubblicazione sui siti autorizzati (altra pubblicità obbligatoria per legge).

Non è un caso che sia stata contestualmente eliminata (con equivoca reintroduzione nella legge di bilancio) l'obbligatoria pubblicazione su testate cartacee (certamente per equilibrare il previsto aumento di costi dovuti all'obbligatorietà del Portale) ed è prevedibile che possano essere modificate le altre forme pubblicitarie fino ad oggi disposte nelle ordinanze di delega dei vari Tribunali.

Il legislatore non si è preoccupato di regolare l'eventuale invalidità o irregolarità di un'aggiudicazione avvenuta in mancanza di pubblicità sul Portale, lasciando di fatto la questione a quanto fino ad oggi elaborato in punto di vizi della vendita per mancanza o violazione delle disposizioni date dal G.E. in punto di pubblicità.

Scelta dovuta alla particolare struttura della fase di liquidazione e all'atteggiamento di tutela verso il mercato e i terzi che richiede una rapida stabilizzazione della vendita e lascia le eventuali impugnazioni o contestazioni a carico degli interessati.

Diversamente si è scelto di sanzionare il mancato rispetto del termine per la pubblicazione sul Portale con la più grave delle sanzioni processuali per inattività, ovvero l'estinzione del procedimento, dichiarabile d'ufficio (se pur sollecitabile da chiunque vi abbia interesse).



La scelta è, dunque, quella di politica giudiziaria e i destinatari della prescrizione sono i soggetti che chiedono l'attuazione del loro diritto a cui il legislatore chiede una collaborazione a pena di estinzione del procedimento instaurato (con tutte le conseguenze in termini di costi e tempi).

Se è vero che l'estinzione tipica introdotta riguarda solo la violazione del termine stabilito come perentorio dal G.E. per la pubblicazione sul Portale (e non le altre pubblicità per cui restano principi e orientamenti fino ad oggi maturati) si possono dire statisticamente risolti i dubbi circa la legittimità o meno di quei provvedimenti di estinzione c.d. atipica assunti nei casi in cui il creditore si rifiutasse o trascurasse reiteratamente di pubblicare l'avviso di vendita, ponendo il processo in una fase di "stallo"<sup>158</sup>.

Resta da chiedersi se e come tale disposizione verrà applicata ed interpretata nel bilanciamento degli interessi ad essa sottesi ed in chiave costituzionalmente orientata ad evitare situazioni paradossali in cui risulti irragionevolmente pregiudicata la funzione del processo esecutivo nel singolo caso senza alcun beneficio per l'efficienza del sistema giudiziario complessivo.

Allo stato e in attesa che si consolidi la prassi e l'interpretazione della norma resta il dubbio circa l'applicabilità dell'obbligatorietà della pubblicazione sul Portale e/o le conseguenze di un'eventuale sua omissione per le altre vendite giudiziali. Pensiamo alle vendite in sede divisionale e a quelle in occasione di una procedura concorsuale (non solo fallimentare, ma anche concordataria).

*Elisabetta Gasbarrini*

*(Riproduzione riservata)*

---

C. Calderoni, Studio CNN n. 19-2011/E, *Esecuzione forzata, notaio delegato e vizi nella fase della vendita.*

<sup>158</sup> Essendo improbabile che un creditore curi le pubblicità sul Portale e si rifiuti di effettuare le altre pubblicazioni.