



CORSO DI FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO PER PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO NELLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE

(Linee guida SSM 7.04.2023)



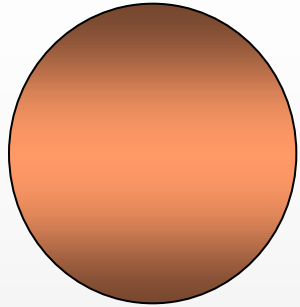
L'AVVISO DI VENDITA. LA GESTIONE DELLE ASTE

l'universo tolemaico dell'ausiliario



cos'è il professionista delegato?

Cass., 2 dicembre 2025, n. 15110



«Le posizioni della dottrina sul tema sono alquanto variegate, oscillando con alcune varianti tra le tre tesi di fondo secondo cui il delegato andrebbe considerato, rispettivamente: **a) mero ausiliario del giudice; b) ausiliario sui generis; c) sostituto del giudice**; [...] il professionista delegato per la vendita di un immobile agisce quale *longa manus* del Tribunale, in quanto la delega attribuisce al designato la legittimazione all'esercizio di poteri e funzioni spettanti al giudice [...] Appare allora consentito concludere nel senso che ancorché l'agire del delegato sia sostitutivo di un possibile agire del giudice, esso è comunque un agire che – a differenza di quello del giudice non risulta definitivo per esprimere il risultato cui è funzionale. Tale risultato è sempre – in tutte le versioni succedutesi dell'art. 591-bis – rimasto subordinato alla valutazione definitiva del giudice, sicché la responsabilità è sempre stata ed è riferibile al giudice [...] La qualifica dell'attività del delegato come attività solo in senso lato giurisdizionale (in quanto costituente, nei suoi pur vari aspetti, solo un segmento, privo di contenuto decisorio, di un procedimento civile esecutivo) e la conseguente **natura della figura del delegato quale ausiliare del giudice, sia pure sui generis**, rendono pertinenti, quali corollari strettamente conseguenti (pena l'intrinseca incoerenza della intera ricostruzione), le stesse affermazioni di principio che tradizionalmente sono riferite agli altri ausiliari (quale il c.t.u. o l'appartenente alla polizia giudiziaria) e cioè:

- **il delegato svolge, nell'ambito del processo, una pubblica funzione quale ausiliare del giudice, nell'interesse generale e superiore della giustizia...**»

E PERCHÉ UN PROFESSIONISTA DELEGATO?

- I. celere attività liquidativa**
- II. vendita forzata con principio della competitività**
- III. trasparenza dei meccanismi**
- IV. allargamento della platea degli interessati**
- V. riservatezza per le offerte e la gara**
- VI. ribassi incalzanti**
- VII. pubblicità diffusa**
- VIII. modalità della vendita in «*smart working*»**
- IX. discrezionalità perimetrata per l'aggiudicazione**

COME SI «*FABBRICA*» UN PROFESSIONISTA DELEGATO?

dopo la novella del D.Lgs. 10.10.2022, n.149
e il correttivo con D.Lgs. 31 ottobre 2024, n. 164

di “attuazione della legge 26 novembre 2021, n. 206, recante delega al Governo per *l'efficienza del processo civile e per la revisione della disciplina degli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie e misure urgenti di razionalizzazione dei procedimenti in materia di diritti delle persone e delle famiglie nonché in materia di* *esecuzione forzata*”

in vigore, per l'esecuzione forzata, per i pignoramenti notificati dal 1° marzo 2023

decreto legislativo n. 149/2022 in attuazione della legge 26 novembre 2021, n. 206, recante delega al Governo per l'efficienza del processo civile e per la revisione della disciplina degli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie e misure urgenti di razionalizzazione dei procedimenti in materia di diritti delle persone e delle famiglie nonché in materia di esecuzione forzata

1

«Art. 179-ter (*Elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita*)

Presso ogni tribunale è istituito l'elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita ai sensi degli articoli 534-bis e 591-bis del codice. L'elenco è tenuto dal presidente del tribunale ed è formato da un comitato presieduto da lui o da un suo delegato e composto da un giudice addetto alle esecuzioni immobiliari e da un professionista iscritto nell'albo professionale, designato dal consiglio dell'ordine, a cui appartiene il richiedente l'iscrizione nell'elenco. Le funzioni di segretario del comitato sono esercitate dal cancelliere del tribunale. Possono ottenere l'iscrizione nell'elenco gli avvocati, i commercialisti e i notai che hanno una specifica competenza tecnica nella materia dell'esecuzione forzata, sono di condotta morale specchiata e sono iscritti ai rispettivi ordini professionali.

Nella domanda l'aspirante, a pena di inammissibilità, indica mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi dell'articolo 46 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445: 1) data e luogo di nascita; 2) domicilio professionale nel circondario del tribunale; 3) indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi; 4) di non aver riportato condanne passate in giudicato, oppure le condanne eventualmente riportate; 5) di essere iscritto all'ordine professionale.» Inserito con correttivo D.Lgs. 164/2024 in vigore dal 28.2.2025

«Alla domanda sono allegati i titoli e i documenti idonei a dimostrare la specifica competenza tecnica del richiedente» (Inserito con correttivo DL.gs. 164/2024)

I requisiti per la dimostrazione della specifica competenza tecnica ai fini della prima iscrizione nell'elenco sono, anche **alternativamente**, i seguenti: **a)** avere svolto nel quinquennio precedente non meno di dieci incarichi di professionista delegato alle operazioni di vendita ...; **b)** essere in possesso del titolo di avvocato specialista in diritto dell'esecuzione forzata ...; **c)** **avere partecipato in modo proficuo e continuativo a scuole o corsi di alta formazione**, organizzati, anche delegando gli Ordini locali, dal Consiglio nazionale forense o dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili o dal Consiglio nazionale notarile/associazioni forensi/**università** ... **e aver superato con profitto la prova finale di esame** al termine della scuola o del corso.

Sulle domande di iscrizione e di conferma della stessa decide il comitato di cui al secondo comma. Ogni tre anni il comitato deve provvedere alla revisione dell'elenco per eliminare i professionisti per i quali è venuto meno o non è stato dimostrato uno dei requisiti previsti per il mantenimento dell'iscrizione o è sorto un impedimento a esercitare l'ufficio... **Nessuno può essere iscritto in più di un elenco.**

Con il D.Lgs. 164/2024 si inseriscono le seguenti modifiche all'art. 179 ter disp.att. c.p.c.:

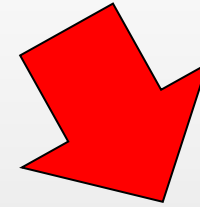
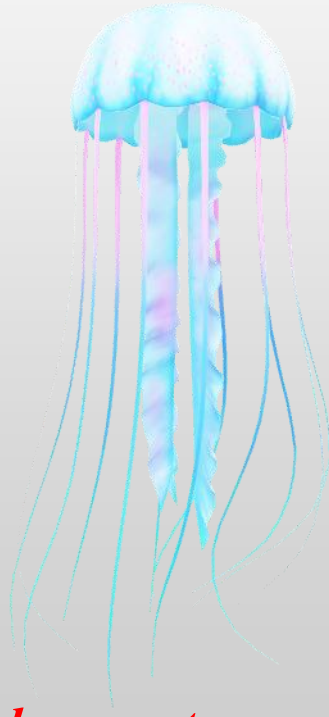
- **«Contro i provvedimenti del comitato è ammesso **reclamo**, entro quindici giorni dalla notificazione, al comitato previsto nell'articolo 5.» (Corte d'Appello).**

- **«Il giudice dell'esecuzione può delegare le operazioni di vendita a un professionista iscritto nell'elenco di un altro circondario del distretto di corte di appello di appartenenza, **senza obbligo di specifica motivazione.**»**

Avvisi ai naviganti*



sono una serie di
informazioni relative
alla navigazione
emesse dall'Istituto
Idrografico della
Marina Militare
italiana



hanno lo scopo di aggiornare i
naviganti su tutte le notizie, sia
temporanee che definitive,
riguardanti la **sicurezza** della
navigazione nel Mar
Mediterraneo

Navigando nel presente corso, adottiamo le stesse cautele...

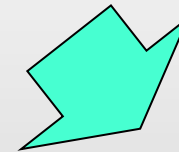
165

ORDINANZA DI DELEGA

artt. 569 e **591-bis** c.p.c.



**prima udienza
*ex art. 569 c.p.c.***

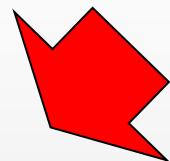


**successiva udienza
nel caso si ravvisi necessità
di rinvio**

*(mancanza documentazione o avvisi ex artt.
498 e 599 c.p.c. e 158 disp. att. c.p.c.)*

CURATORE ~~FALLIMENTARE~~

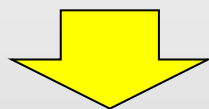
(dal 15 luglio 2022: della **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**)



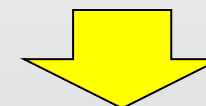
FALLIMENTI ANTE RIFORMA

FALLIMENTI POST RIFORMA

D.Lgs. 5/2006 (dal 16 luglio 2006)



**ORDINANZA DI
DELEGA**



**PROGRAMMA DI
LIQUIDAZIONE**
Approvato CDC o GD



↓
curatore

↓
delegato

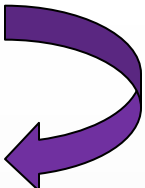


**Liquidazione
giudiziale
CCII**

CONTENUTO ORDINANZA DI DELEGA

indice

- I. tipologia vendita**
- II. nomina delegato**
- III. numero tentativi di vendita e termine per l'espletamento delle attività**
- IV. determinazione fondo spese e acconto al professionista delegato e termine entro il quale versare**
- V. nomina gestore vendita**
- VI. pubblicità**
- VII. modalità della vendita**
- VIII. compiti del delegato - custode - curatore**
- IX. progetto distribuzione**



I - TIPOLOGIA VENDITA

(MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA)

senza incanto in presenza (Trib. Napoli)
→ *busta chiusa*

telematica sincrona
→ *la gara si svolge nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione di tutte le parti*

telematica asincrona
(Trib. Bergamo, Cagliari, Taranto) → *la gara si svolge in un arco temporale determinato e non simultaneamente*

telematica sincrona mista
(Trib. Palermo) → *la gara si svolge contemporaneamente in via telematica e in presenza, nei tempi e nei modi spiegati nell'avviso di vendita*

telematica sincrona mista → *la gara si svolge contemporaneamente in via telematica e in presenza, nei tempi e nei modi spiegati nell'avviso di vendita*

Il giudice dell'esecuzione può stabilire che la vendita avvenga nelle forme dell'asta telematica pura – sincrona o asincrona – oppure **sincrona mista**, ove la presentazione delle offerte può essere effettuata sia con modalità **analogica** (cartacea) sia in forma **digitale**, tramite invio telematico.

Per partecipare alla vendita telematica si deve presentare l'offerta tramite modulo ministeriale del Portale delle Vendite Pubbliche da sottoscrivere digitalmente e utilizzare un indirizzo pec per inviare il *file* al Ministero della Giustizia, sul quale ricevere in seguito, dal gestore della vendita, le credenziali per l'ammissione alla gara da remoto. Per partecipare in presenza mediante si procede al deposito di una busta materiale (*).

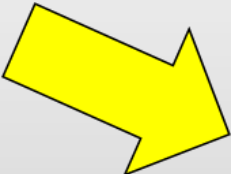
La vendita mista, pur tenuta in vita per nobili fini (consentire anche ai «non digitali» di partecipare all'asta) è ormai **arcaica**: il 20 maggio 2024, con l'entrata in vigore del Regolamento Europeo n. 1183/2024 (eIDAS 2), si introduce l'identità digitale unica dell'Unione Europea **EuDIWallet**, da rendersi operativa dagli Stati membri entro il 2026. **Questo renderà progressivamente obsoleta la vendita "mista" analogico-digitale.**



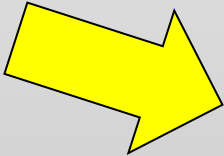
II - NOMINA DELEGATO

(ART. 591 BIS, NOVELLATO CON D.LGS. 149/2022)

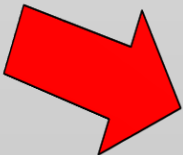
NOTAIO O AVVOCATO O COMMERCIALISTA
ISCRITTI NELL'ELENCO EX ART. 179-TER DISP. ATT. C.P.C.



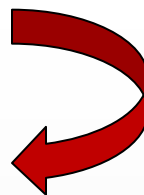
per il compimento delle operazioni di vendita
può o meno coincidere con il custode giudiziario



nei «vecchi» fallimenti può essere diverso dal
curatore



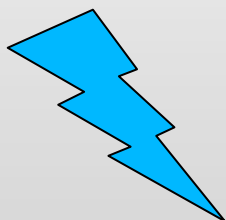
se ne ravvisa l'esigenza, il G.E. non dispone la delega e
procede alle operazioni vendita direttamente, a tutela degli
interessi delle parti



III - FISSA NUMERO ASTE E TERMINE PER ESPLETAMENTO ATTIVITÀ

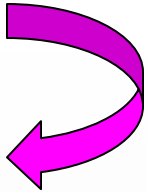
 dipende dai Tribunali

l'ordinanza programmatica della vendita è *lex specialis*
(Cass. 26.08.2021, n. 23486)

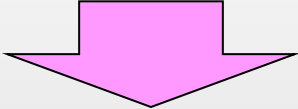


occhio alle Linee guida dei Tribunali, se esistenti
ora, col nuovo 591-bis, non meno di tre in un anno
salvo diversa indicazione del G.E.

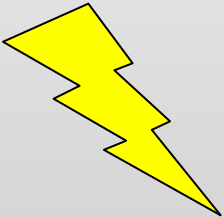




IV - DETERMINA FONDO SPESE PUBBLICITÀ E ACCONTO PROFESSIONISTA DELEGATO + TERMINE PER VERSAMENTO



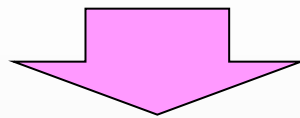
**l'importo del fondo spese dipende dal numero di immobili
ed è rimesso al G.E.
(salvo integrazioni)**



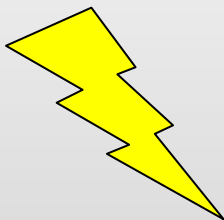
Esempio:

€ 1.500,00 entro 30 giorni dalla richiesta

€ 3.000,00 entro 70 giorni prima della data fissata per la vendita



anche l'importo dell'acconto in favore del professionista delegato è rimesso al G.E. (non riguarda GD-curatore)



Esempio:

€ 500,00, oltre accessori

€ 1.000,00, oltre accessori

può essere prevista la corresponsione di un acconto anche in favore del custode giudiziario



V - NOMINA GESTORE VENDITA

soggetti iscritti al Registro dei gestori della vendita telematica istituito ai sensi dell'art. 26 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 tenuto dal Ministero della Giustizia

Esempi:

- *Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.*
- *Astalegale.net S.p.a.*
- *Zucchetti Software Giuridico S.r.l.*
- *ecc...*

Alcuni Tribunali prevedono che il professionista delegato informi della nomina il gestore della vendita e ne acquisisca e depositi l'accettazione



VI - PUBBLICITÀ

➤ **PVP** (Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero Giustizia)
art. 490, I comma, c.p.c. e art. 631bis c.p.c.

➤ **ALTRI SITI**

Esempi:

- astegiudiziarie.it
- Casa.it
- Idealista.it

➤ **QUOTIDIANI**

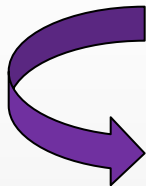
Alcuni Tribunali individuano
Aste Giudiziarie come
collettore unico per la
gestione e ottimizzazione
delle forme di pubblicità sui
siti internet privati e sul PVP

interoperabilità tra PVP
e questi siti:

tutti i dati dell'inserzione da
pubblicare vengono trasmessi
direttamente dal PVP ai siti
che provvederanno a estrarre
la documentazione caricata a
corredo della scheda



adempimenti pubblicitari entro un termine determinato prima
della data prevista per la vendita



60 - 70 giorni
o altro termine

cosa devo fare?
invio e-mail o compilo online



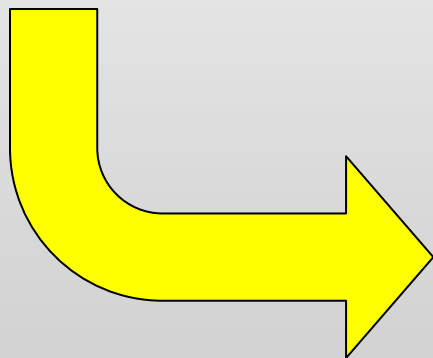
- modulo di richiesta servizi pubblicitari (cambia per ogni gestore)
- ordinanza di delega
- avviso di vendita
- perizia
- planimetrie
- fotografie
- contabile versamento spese pubblicità
- dati fatturazione → *cioè del creditore o di chi versa il fondo spese*

Oscurare dati sensibili!!!
la **responsabilità** è del
professionista delegato*

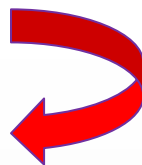
■ pubblicazione entro **45 giorni prima** della data prevista per la vendita

NOTA BENE

verificare* la correttezza dei dati pubblicati!!!



segnalare immediatamente al gestore eventuali errori (quali: indirizzo – geolocalizzazione – prezzo – cauzione – mancanza di documentazione, ecc.)



VII - MODALITÀ VENDITA

- ❖ **termine fissazione prima vendita** → 90-120 gg (*Trib. Cagliari, Napoli, Taranto*), 60-90 aste successive (*Trib. Bergamo, Napoli*)
- ❖ **prezzo base** → *generalmente prezzo di stima per la prima asta*
- ❖ **offerta minima** → - 25% (art. 571, comma 2 c.p.c. «L'offerta non è efficace... se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo stabilito dall'ordinanza»)
- ❖ **cauzione**
- ❖ **lotti**
- ❖ **modalità deposito prezzo**

❖ rilanci

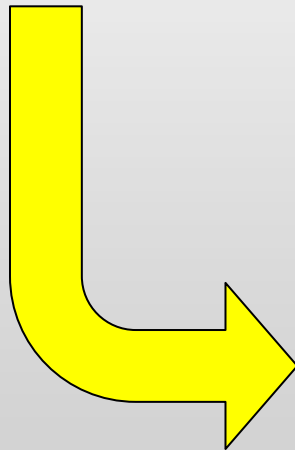
❖ ribassi aste successive → *generalmente 1/4 in meno (alcuni Tribunali prevedono ribassi diversi per le aste successive)*

❖ contenuto/termine/modalità deposito offerta

❖ svolgimento gara

■ Entra in azione il professionista delegato

che diviene *alter ego* del giudice dell'esecuzione



**con lo scopo di imprimere una gestione
dinamica ed efficiente alle procedure
esecutive immobiliari**

VIII - COMPITI DEL DELEGATO



a) verifiche preliminari

L'incarico del G.E. al professionista delegato implica l'esecuzione delle verifiche preliminari alla vendita che consistono, in sintesi, nell'esame:

- ✓ titolarità diritto: **titolo prov.***
- ✓ completezza documentazione
- ✓ conformità dati pignoramento e documentazione allegata
- ✓ stato diritto immobili e destinazione urbanistica terreni
- ✓ aggiornamento visure ipotecarie e catastali (*alcuni Tribunali: annuali*)
- ✓ notifiche *ex* artt. 498 - 599 c.p.c. e art. 158 disp. att. c.p.c.
- ✓ certificato stato civile debitore
- ✓ **determinazione valore immobile su stima esperto e osservazioni parti**

**N.B.: probabilmente avremo già eseguito tali controlli in qualità di ausiliari/custodi
ma... *repetita iuvant***

**b) rapporti
rieepilogativi
(iniziale/intermedi/finale)
con format ministeriale**

```
graph TD; A(b) rapporti riepilogativi (iniziale/intermedi/finale) con format ministeriale --> B(1. INIZIALE); A --> C(2. INTERMEDI); A --> D(3. FINALE);
```

1. INIZIALE

deposito entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega
(art. 16 *bis*, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012 n. 179, convertito in l. 17 dicembre 2012 n. 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119 **e nuovo art. 591-bis c.p.c. novellato**)

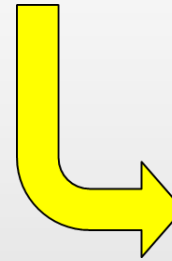
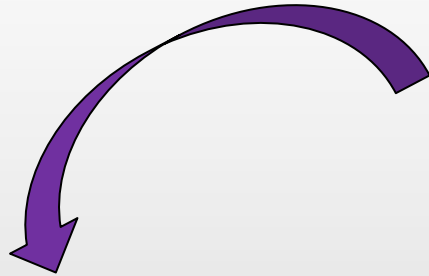
2. INTERMEDI

in genere ogni 6 mesi dal primo rapporto riepilogativo, sull'andamento delle operazioni di vendita; **ora** dopo ciascun esperimento di vendita ed entro 10 gg. da ogni approvazione dei progetti di distribuzione, secondo modelli approvati dal G.E. (591-bis novellato)

3. FINALE

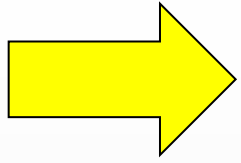
attività svolta e rendiconto

c) apertura e gestione
conto corrente
dispositivo dedicato
alla vendita



Alcuni Tribunali prevedono
che il delegato depositi
apposita **istanza** di apertura
del conto corrente

- presso una banca indicata nell'ordinanza di delega
- intestato alla procedura esecutiva/fallimento
- autorizzazione in favore del delegato allo svolgimento delle operazioni di addebito e di accredito, sia allo sportello che per via telematica (*home banking*)
- comunicazione apertura mediante deposito nel fascicolo telematico
- rendiconto periodico (trimestrale)
- chiusura all'esito dell'approvazione del piano di riparto e del successivo pagamento in favore degli aventi diritto, ovvero in ogni altro caso di estinzione della procedura



IL DELEGATO RICHIEDE AI CREDITORI, A MEZZO PEC, IL VERSAMENTO DEL FONDO SPESE E DELL'ACCONTO:

ALLEGANDO

- ☐ delega
- ☐ avviso di vendita
- ☐ coordinate bancarie (è preferibile allegare documento di apertura conto con iban)

INDICANDO

- coordinate bancarie (iban sia procedura sia professionista)
- importi
- termine pagamento

CHIEDENDO

- copia contabile
- dati fatturazione

Procedura esecutiva immobiliare RGE --- promossa da --- contro ---- - Tribunale di ---
-

Spettabili:
____ (creditore procedente), Avv. ____

____ (creditore intervenuto), Avv. ____

In qualità di professionista delegato alla vendita nella procedura in oggetto, in virtù dell'allegata delega ricevuta dal Giudice dell'Esecuzione e ai sensi delle nuove disposizioni in materia di pubblicità nelle vendite pubbliche delegate dal Tribunale, anche con modalità telematica (Decreto Ministero della Giustizia del 5.12.2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 10.01.2018), comunico a **tutti i creditori** l'obbligo di versare gli importi sottoelencati (**A+B**) **perentoriamente entro e non oltre il -----, a pena di estinzione dell'esecuzione:**

A) un fondo spese pari a complessivi **€ -----** sul conto corrente **risultante dall'allegato prospetto**, acceso presso ----, al fine di consentire il pagamento delle spese relative alla pubblicazione degli avvisi di vendita, salva eventuale e successiva integrazione; lo scrivente, all'esito, provvederà ad effettuare di volta in volta il bonifico sul conto corrente di -----, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione; quest'ultima società curerà, successivamente, a regolare il pagamento con il Ministero per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e rivolgere fattura al solvente;

B) le somme riconosciute dal G.E. con la medesima ordinanza, a titolo di acconto sul compenso del professionista delegato, sul **diverso** c/c intestato allo scrivente (**il quale emetterà fattura solo dopo il pagamento**, limitatamente all'acconto ricevuto) acceso presso **l'-----**pa, con le coordinate bancarie di seguito indicate: **IBAN: ----**

Acconto delegato	compenso professionista	€ ----
Spese generali 10%		€ ---
Cap 4%		€ ---
Iva 22%		€ ---
a detrarre R.A. 20%		€ ---
Totale complessivo da accreditare		€ ---

Per consentire gli adempimenti di fatturazione, si chiede di trasmettere a questo indirizzo pec:
1. copia dei giustificativi;
2. i dati utili alla fatturazione, ovvero:
- intestatario fattura (nominativo/ragione sociale);
- indirizzo dell'intestatario della fattura;

- codice fiscale/partita iva;
- unità legale periferica;
- numero sofferenza pratica;
- nominativo del gestore della pratica;
- codice destinatario SDI o indirizzo p.e.c. per l'emissione della fattura elettronica.**

N.B: la Legge 27 dicembre 2017, n. 205 art. 1, comma 909 (modifica del D.Lgs. n. 127/2015 - artt. 1,2,3,4,5,7), ha previsto l'obbligo di emissione delle fatture elettroniche verso i privati residenti sul territorio dello Stato a partire dal 1° gennaio 2019.

Le fatture elettroniche dovranno essere inviate e ricevute esclusivamente utilizzando il Sistema di Interscambio (SDI) e secondo il formato xml già utilizzato per le fatture elettroniche emesse nei confronti dell'amministrazione pubblica.

Al fine di poter adempiere a tale obbligo, è necessario comunicare allo scrivente il codice destinatario SDI o, in alternativa, l'indirizzo di p.e.c. che sarà utilizzato per la compilazione del tracciato xml della fattura, per consentirne il recapito al destinatario/cliente.

Detta comunicazione dovrà pervenire all'indirizzo pec -----.

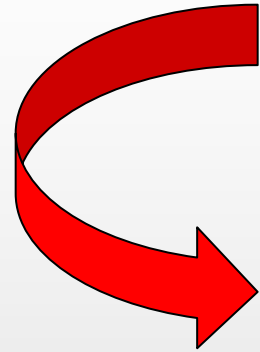
Invito tutti i creditori a coordinarsi tra di loro per tali adempimenti, al fine di individuare il soggetto che in concreto provvederà agli accrediti.

In mancanza, non potendo darsi corso alla pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. e agli atti esecutivi, il fascicolo sarà rimesso al Giudice dell'Esecuzione il quale, senza ulteriori avvisi, dichiarerà l'**estinzione della procedura esecutiva**.

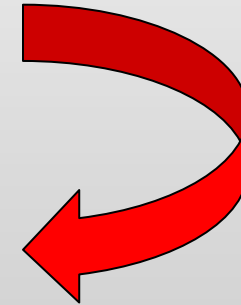
N.B.: sulla scorta del provvedimento giudiziale di delega, il sottoscritto professionista delegato per nessuna ragione emetterà preventiva fattura, nè provvederà a compilare moduli proposti dai creditori, ovvero ad allegare documenti di identità o ad assolvere ad altre similari richieste.

Distinti saluti.
l'-----, professionista delegato

....e se il fondo spese non viene versato??

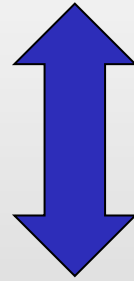


**RIMESSIONE ATTI
AL G.E.**



**PROVVEDIMENTI SU ESTINZIONE
EX ART. 631-*BIS* C.P.C.**

...valgono le stesse regole per il mancato versamento dell'acconto in favore del professionista delegato??



DIPENDE DAI TRIBUNALI

**d) avviso di
vendita e
adempimenti
pubblicitari**

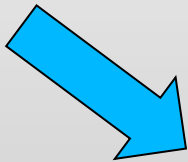


REDAZIONE ENTRO IL TERMINE INDICATO NELLA DELEGA

60 giorni da comunicazione delega (Trib. Bergamo)

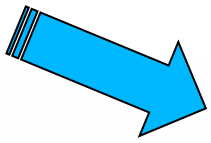
90 giorni (Trib. Napoli)

90-120 giorni (Trib. Taranto)



i modelli sono perlopiù reperibili sui siti dei Tribunali

Grande impulso alla pubblicità: intelligenza artificiale e sistema *Reviva*, con analisi dei dati relativi agli immobili in asta, utilizzando algoritmi per potenziali acquirenti



CONTENUTO AVVISO DI VENDITA

Con il nuovo art. 570 c.p.c., novellato dal D.Lgs. 149/2022, l'avviso è redatto in conformità a **modelli** predisposti dal giudice dell'esecuzione

- numero ruolo procedura
- nome delegato
- numero lotti
- diritto reale posto in vendita*
- tipologia bene/indirizzo/caratteristiche/pertinenze/regolarità edilizia-urbanistica/stato occupazione

**potrà essere trasferito solo
il diritto posto in vendita,
non un diritto diverso!**

**evidenziare notizie principali,
rimandando poi alla perizia →
offerenti partecipando
dichiarano implicitamente di
averne preso visione**

**segnalare eventuale pendenza
contratti + scadenza + importo
canone locazione/indennità
occupazione**

■ prezzo base e offerta minima

art. 571, comma 2 c.p.c. “L'offerta non è efficace ... se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'ordinanza”

■ modalità vendita

Precisare e se è dovuta o meno in aggiunta l'IVA
(Cass. 18.05.2022 n. 15912)

■ modalità presentazione offerta

BUSTA CHIUSA

**COMPILAZIONE
TELEMATICA**

■ termine deposito offerta

**Es.: entro le ore 12:00 del
giorno antecedente la vendita**

- importo e termine accredito cauzione e coordinate IBAN

*Es. Trib. Cagliari ha una
tabella apposta in base al
prezzo base*

**Es.: entro il giorno antecedente la vendita (Trib. Taranto)
entro 3 giorni prima della vendita (Trib. Bergamo)**

- data e orario vendita
- dati **custode** + indicazione che liberazione avverrà a sua cura, salvo espresso esonero
- termine saldo prezzo e spese 

**Entro 120 giorni da
aggiudicazione o termine
minore offerta**
- CDU (Certificato Destinazione Urbanistica) per terreni*

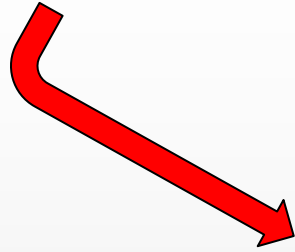
■ precisazione che la vendita avviene:

- *nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano*
- *a corpo e non a misura*
- *senza garanzia per vizi o mancanza qualità*
- *facoltà di sanatoria entro 120 gg. dal trasferimento, se ricorrono i presupposti.*

A questo proposito...

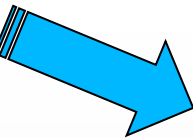


... *A questo proposito...*



Potreste essere delegati, dal Giudice di una causa di merito, alla vendita di beni oggetto divisione, ereditaria o non.

Che fare? Le stesse attività. Ma...



Le Sezioni Unite (sentenza 7.10.2019, n. 25021)

1°

Quando sia proposta domanda di scioglimento di una comunione (ordinaria o ereditaria che sia), **il giudice non può disporre la divisione che abbia ad oggetto un fabbricato abusivo o parti di esso, in assenza della dichiarazione circa gli estremi della concessione edilizia e degli atti ad essa equipollenti...**
La mancanza della documentazione attestante la regolarità edilizia dell'edificio e il mancato esame di essa da parte del giudice sono rilevabili d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio

2°

Allorquando tra i beni costituenti l'asse ereditario vi siano edifici abusivi, ogni coerede ha diritto, ai sensi all'art. 713 c.c., comma 1, di chiedere e ottenere lo scioglimento giudiziale della comunione ereditaria per l'intero complesso degli altri beni ereditari, con la sola esclusione degli edifici abusivi, anche ove non vi sia il consenso degli altri condividenti

3°

In forza delle disposizioni eccezionali di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, comma 5 e al L. n. 47 del 1985, art. 40, commi 5 e 6, **lo scioglimento della comunione (ordinaria o ereditaria) relativa ad un edificio abusivo che si renda necessaria nell'ambito dell'espropriazione di beni indivisi (divisione c.d. "endoesecutiva" o nell'ambito del fallimento (ora, liquidazione giudiziale) e delle altre procedure concorsuali (divisione c.d. "endoconcorsuale")) è sottratta alla comminatoria di nullità prevista, per gli atti di scioglimento della comunione aventi ad oggetto edifici abusivi, dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46, comma 1, e dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40, comma 2**

Contemplare nell'avviso di vendita:

- **la presenza di usi civici**

usi civici

Legge 20.11.2017, n.168 "Norme in materia di diritti collettivi"
Corte Costituzionale sentenza | 15 giugno 2023 n. 119
Corte di Cassazione SU ord. 31 ottobre 2023 n. 30283

- che le formalità pregiudizievoli saranno cancellate a cura e spese procedura, ma non:



✓ *le domande giudiziali trascritte, che **non** potranno essere cancellate dal G.E.*

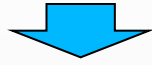
- che gli **oneri fiscali** saranno a carico dell'aggiudicatario

esempi, **variabili** per ogni Tribunale:

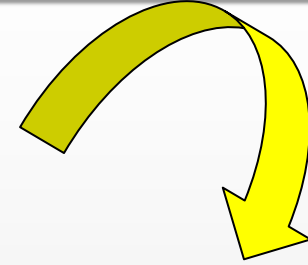
- *imposta di registro in favore AdE*
- *agenzia ipotecaria per aggiornamenti, voltura e trascrizione*
- *compenso professionista delegato fase trasferimento al 50%*

- che la partecipazione all'asta implica la piena accettazione della perizia e di tutti gli altri documenti di gara

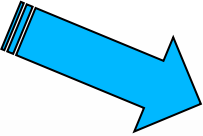
Modifiche ordinanza G.E. nell'avviso di vendita



Cass. 31.03.2025, n. 8427



«...le marginali modifiche apportate dal Giudice dell'Esecuzione all'ordinanza di vendita, incidendo soltanto sul presupposto per l'innalzamento della cauzione (possibilità che l'ordinanza già prevedeva), non imponevano una nuova integrale pubblicizzazione dell'ordinanza come modificata e, comunque, idoneo è il richiamo ad esse operato, che risulta adeguatamente inserito nell'avviso di vendita...»



ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

***invio email/compilazione online**

controllo pubblicazione



- modulo di richiesta servizi pubblicitari
- ordinanza di delega
- avviso di vendita
- perizia
- planimetrie
- fotografie
- contabile versamento spese pubblicità
- dati fatturazione → *creditore che versa fondo spese*

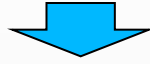
oscurare i dati sensibili!!*
la responsabilità è del
professionista delegato

PROMEMORIA*
**45 giorni prima della
vendita verificare
correttezza dati pubblicati**

Avete la polizza???



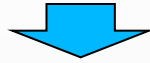
Contenuto della pubblicità



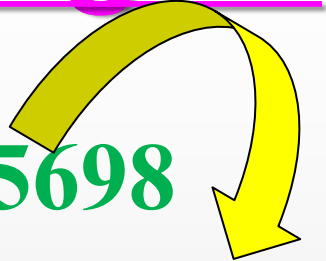
Cass. 18 maggio 2022, n. 15912

- *«...con la pubblicità c.d. straordinaria di cui all'art. 490, comma 3, c.p.c., non devono necessariamente essere forniti tutti gli elementi di dettaglio del bene posto in vendita (ad esempio, riportandone pedissequamente la descrizione di cui all'ordinanza di vendita o di delega, o dello stesso avviso redatto dal professionista delegato ex art. 173-quater disp. att. c.p.c.), ben **potendo adottarsi un taglio di natura commerciale e di sintesi**, come espressamente previsto dalla norma in discorso...».*
- *la Suprema Corte ha, inoltre, rilevato che ciascun potenziale offerente ha la possibilità di approfondire quanto di suo interesse mediante acquisizione di informazioni presso il custode giudiziario, visita dell'immobile e lettura della relazione di stima pubblicata.*

Responsabilità del professionista delegato



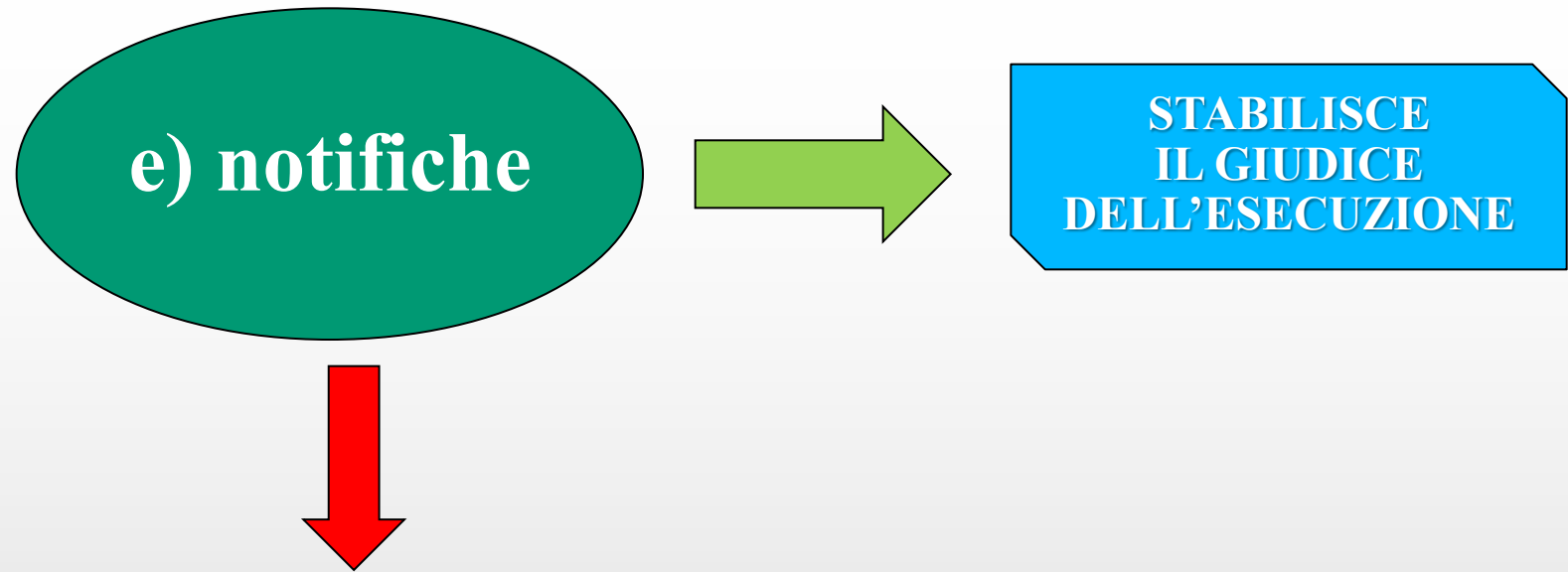
Cass. 2.12.2025 n. 31423 - Cass. 25.09.2024, n. 25698



Il caso: Un notaio professionista delegato aveva ommesso di inserire l'esistenza della trascrizione di una domanda giudiziale revocatoria nell'avviso di vendita, poi revocata dal G.E. La Corte d'Appello ha condannato il delegato al risarcimento del danno pari alle spese sostenute alle spese di migliorie nel frattempo sostenute dall'aggiudicatario.

Principi generali della S.C.

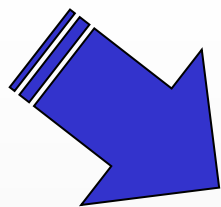
- il sistema dei rapporti tra giudice dell'esecuzione e professionista delegato non implica l'esercizio pieno di funzioni giudiziarie o giurisdizionali in capo al delegato;
- la legge processuale, dall'anno 1998, **si limita a prevedere la delegabilità di un novero, invero assai ampio, di atti del processo esecutivo**, che resta diretto dal giudice dell'esecuzione, giusta la previsione dell'art. 484, comma 1, cod. proc. civ.;
- **l'imputazione degli atti fa capo sempre all'ufficio giudiziario nel suo complesso;**
- l'eventuale azione di risarcimento danni per violazione commesse nell'esercizio dell'attività giurisdizionale dovrà essere comunque rivolta nei confronti dell'ufficio giudiziario, qualora esso sia collegiale, ovvero del singolo giudice persona fisica;
- **l'azione non può proporsi nei confronti del professionista delegato**, che potrà essere chiamato a rispondere in via ordinaria, per colpa o dolo, ai sensi dell'art. 2043 cod. civ., qualora ne sussistano i presupposti, ossia quando i suoi atti sono stati posti in essere al di fuori dello schema legale e non possano essere ricondotti in alcun modo al legittimo esercizio della delega.



ORDINANZA DI DELEGA E AVVISO DI VENDITA

- *parti costituite*
- *debitore*
- *creditori iscritti non intervenuti*

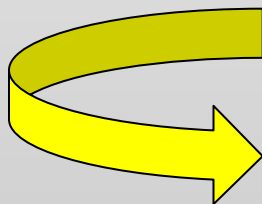
PEC/RACC. A.R.



ORDINANZA DI DELEGA



estrarre copia informatica dal fascicolo telematico



**ATTESTAZIONE DI
CONFORMITÀ**

- **potere di attestare di conformità degli atti da parte** → consulente tecnico, professionista delegato, curatore, commissario giudiziale e liquidatore giudiziale **artt. 196-octies, novies, decies, undecies disp.att. c.p.c.**

E COME GESTIAMO LE NOTIFICHE?

il busillis

1. L'art. 1 della Legge 53/1994 dispone che *«l'avvocato, munito di procura alle liti ai sensi dell'art. 83 del codice di procedura civile e dell'autorizzazione del consiglio dell'ordine nel cui albo è iscritto, può eseguire la notificazione di atti in materia civile, amministrativa e stragiudiziale mediante il servizio postale, secondo le modalità previste dalla legge 20 novembre 1982, n. 890, salvo che l'autorità giudiziaria disponga che la notificazione sia eseguita personalmente»*. Tale legge 53/1994 regola le notifiche eseguite dall'avvocato in qualità di **difensore** di una delle parti nel processo (già instaurato o potenziale) e richiede pertanto la presenza di una **procura ad litem**.
2. L'art. 3-bis della Legge 53/1994, introdotto dalla Legge 228/2012 di conversione del D.L. 179/2012, disciplina le notificazioni "in proprio" a mezzo PEC da parte degli avvocati e prevede che la notifica così si si esegua quando il destinatario (avvocato o non) è un soggetto per il quale la legge prevede l'obbligo di dotarsi di un indirizzo PEC risultante da pubblici elenchi (Inipec, Reginde, Ipa).
3. La riforma Cartabia (D.Lgs. 149/2022 e D.Lgs. 164/2024) ha rafforzato questo obbligo: la notifica via PEC è obbligatoria quando il destinatario abbia il vincolo di dotarsi di un indirizzo PEC presente in pubblici elenchi (imprese, professionisti, PA) o abbia eletto un domicilio digitale. La **priorità** della notifica via pec (rispetto alla notifica «analogica» degli ufficiali giudiziari) è pienamente vigente.
4. Dalla relazione illustrativa al D.Lgs. 149/2022 si evince anche che, nell'ambito delle notifiche telematiche e della riorganizzazione del processo civile telematico, è stata mantenuta la disciplina delle notifiche eseguite dagli **avvocati**; la materia è regolata dall'art. 149-bis c.p.c., dalla legge n. 53/1994 (notifiche in proprio) e dal D.Lgs. n. 82/2005 (Codice dell'Amministrazione Digitale - CAD).
5. Ogniqualvolta il destinatario sia munito di indirizzo di posta elettronica certificata l'avvocato è, dunque, tenuto a procedere alla notifica pec, anche ai sensi dell'art. 149-bis c.p.c. (sempre digitalmente, ma tramite ufficiale giudiziario).
6. Il professionista delegato, in qualità di ausiliario del giudice e organo della procedura, non essendo munito di procura (come invece prevede la legge 53/1994), non sarebbe esplicitamente autorizzato a effettuare notifiche tramite PEC anche nel caso sia avvocato iscritto all'Albo.
7. Molti UNEP precisano che la piattaforma informatica PCT attualmente **non** consente l'accettazione di richieste di notificazione ex art. 149-bis c.p.c. dal professionista delegato (a differenza dell'avvocato munito di procura) e i funzionari ufficiali giudiziari possono adottare soltanto le modalità di notifica previste dal codice di procedura civile, salva diversa autorizzazione da parte del Giudice ex art. 151 c.p.c.

così risolve il Tribunale di Pescara (circolare del 4 marzo 2022; conforme: Tribunale di Torino, 21 marzo 2022) ai professionisti delegati



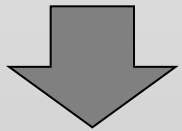
“come già disposto nelle ordinanze di delega ex art. 591 bis c.p.c., il Professionista delegato è autorizzato ad eseguire a mezzo PEC tutte le comunicazioni destinate ai soggetti costituiti (quindi anche al debitore se costituito) e le notifiche ai creditori iscritti muniti di indirizzo PEC... L'adozione di tale modalità di notifica al debitore esecutato - presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni del Tribunale di Torino a mezzo PEC anziché a mezzo Ufficiale giudiziario - trova fondamento normativo nella previsione dell'art. 151 c.p.c. che consente al Giudice di prescrivere che la notificazione sia eseguita in modo diverso da quello stabilito dalla legge quando lo consigliano circostanze particolari o esigenze di maggiore celerità e dette esigenze erano state individuate sia nell'emergenza epidemiologica sia nell'obiettivo di una maggiore celerità»;

solo avvocati o anche notai e commercialisti? Tutti: «...indipendentemente dalla qualifica soggettiva (Avvocato o altro professionista) che nella qualità di delegato non rileva...» (Tribunale di Torino, circolare ai prof.del. in data 25 maggio 2020)

nel frattempo... (anche dopo la novella del D.Lgs.149/2022)

Compiti del custode

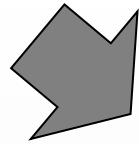
gestisce
visite



segnala eventi
particolari (es.
occupazione
abusiva)

consegna
l'immobile (post
pubblicazione
D.T.)

libera
l'immobile.
Cabina di
regia



È consigliabile:

- **organizzare le visite evitando che gli interessati si incontrino tra loro**
- **scaglionare in diverse fasce orarie**
- **regolare accesso con massimo 2 persone per appuntamento**
- **far osservare regole di protezione individuale/distanziamento**
- **non consentire di scattare fotografie quando l'immobile è occupato**

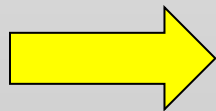




APERTURA PIATTAFORMA



accesso tramite credenziali sulla
piattaforma del gestore



apertura buste nella data e orario indicati



CONTROLLO OFFERTE



IN BUSTA CHIUSA

TELEMATICA



*annotare su busta data e ora deposito,
nome di chi deposita offerta, nome
delegato e data asta*

*tramite piattaforma del
gestore della vendita*

CHECK-LIST OFFERENTI ASTA

- Esecutato _____
- R.G.E. _____
- Lotto _____
- Presentatore _____
- Avvocato per persona da nominare _____
- Offerente _____
- Documento d'identità valido e non scaduto
- Codice fiscale
- Controllo coincidenza dati documento d'identità con dati istanza
- Controllo coincidenza dati procedura (R.G.E./Lotto)
- Controllo data e ora deposito domanda
- Offerta minima _____
- Offerta in domanda _____
- Percentuale cauzione _____%
- Importo cauzione congruo rispetto offerta
- Data bonifico e riscontro accredito cauzione giorno prima dell'asta

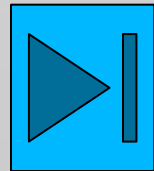
CONTROLLO CONTENUTO

- *dati Ufficio*
- *n. procedura*
- *Lotto*
- *Presentatore*



nel caso di compilazione online, questi dati sono già inseriti in automatico

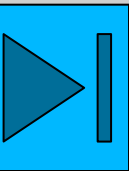
titolare della pec
alcuni Tribunali chiedono che
coincida con quella dell'offerente
(es. Trib. Cagliari)



- allegazione documento identità e codice fiscale **in corso di validità**
- ***Offerente***
 - corrispondenza dati anagrafici → documenti allegati
 - firma digitale

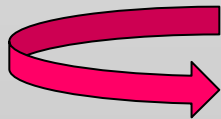


*L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del **D.M. n.32/2015**. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art.13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del D.M. 32/2015.*

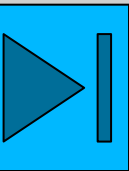


○ *Offerente*

- **Avvocato per persona da nominare** → ragionevole allegare tesserino Ordine Avvocati
- **plurimi offerenti** → procura atto pubblico o scrittura privata autenticata
- **minore** → sottoscrizione genitori previa autorizzazione giudice tutelare, da allegare
- **interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno** → sottoscrizione tutore o amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare
- **persona giuridica** → sottoscrizione l.r.p.t. + allegare visura CCIAA/delibera **da cui risultino poteri***
- **coniugato in regime di comunione legale dei beni** → si può escludere la comunione con dichiarazione coniuge *ex art. 179 c.c.*



- deposito dichiarazione con offerta?
- preferibile notaio



nel caso di compilazione online, in genere (non sempre!) il sistema non rende visibili le domande depositate oltre i termini

○ *data e orario deposito domanda*

○ *quote e diritto* →

N.B.: le quote non potranno essere modificate successivamente; il diritto non può frazionarsi o modificarsi in alcun modo

○ *prezzo offerto* ↘



***NON INFERIORE ALL'OFFERTA
MINIMA AMMESSA!!***



congruità

La contabile deve essere allegata
→ la mancata allegazione comporta
inammissibilità della domanda?

○ *importo/data/orario/CRO cauzione*

giorno prima Trib. Cagliari e Taranto; 3 gg prima Trib. Bergamo

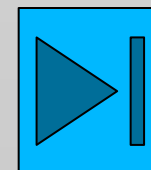
○ *termine versamento saldo prezzo*

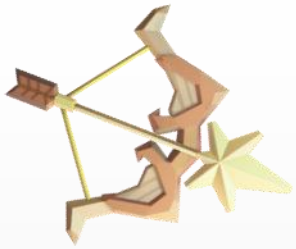
120 gg da aggiudicazione o termine offerta

○ *IBAN restituzione cauzione art. 12 del
D.M. 32/2015*

○ *bollo*

*pagare telematicamente e
allegare ricevuta*





ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

Art. 588 c.p.c.

Ogni creditore, nel termine di **dieci giorni** prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare **istanza di assegnazione**, per sé o a favore di un terzo, a norma dell'articolo 589 **per il caso in cui la vendita non abbia luogo**.

Art. 589 c.p.c.

1. L'istanza di assegnazione deve contenere l'**offerta di pagamento di una somma non inferiore** a quella prevista nell'articolo 506(*) ed al **prezzo base** stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.
2. Fermo quanto previsto al primo comma, se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'articolo 498 e se non sono intervenuti altri creditori oltre al procedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla **differenza fra il suo credito in linea capitale e il prezzo che intende offrire, oltre le spese**.

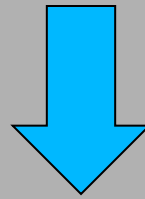
(*) art. 506 c.p.c. 1. L'assegnazione può essere fatta soltanto per un valore non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto a prelazione anteriore a quello dell'offerente. 2. Se il valore eccede quello indicato nel comma precedente, sull'eccedenza concorrono l'offerente e gli altri creditori, osservate le cause di prelazione che li assistono.

Cass., 2 agosto 2024, n. 21860



Il creditore che proponga istanza *ex art. 588 c.p.c.* **non** è tenuto a depositare contestualmente le somme necessarie a soddisfare i creditori poziori, non essendovi alcuna previsione normativa che tanto preveda a pena di inammissibilità, né potendosi porre l'istante in una condizione deteriore rispetto ai terzi offerenti (tenuti al versamento della sola cauzione), tenuto conto che l'effettivo perfezionamento dell'assegnazione è subordinato alla verifica, in sede di gara, delle offerte d'acquisto eventualmente pervenute

*Il creditore procedente o gli intervenuti
possono partecipare all'asta?*



Sì

Cass. 18 maggio 2022, n. 15912



AMMISSIONE OFFERENTE

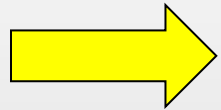
- ✓ *controllo contenuto offerta*
- ✓ *verifica accredito e congruità cauzione*
- ✓ *ammissione*



CASI DI ESCLUSIONE

- ✓ *prezzo offerto **inferiore** all'offerta minima*
- ✓ *cauzione **non congrua** rispetto al prezzo offerto*
- ✓ *mancata allegazione dei **documenti di identità***
- ✓ *mancata allegazione della visura **registro imprese***
- ✓ *assenza dei **poteri** di straordinaria amministrazione*
- ✓ *bonifico **cauzione** accreditato oltre i termini*
- ✓ *domanda depositata **oltre** i termini*
- ✓ *domanda a cura del debitore esecutato*

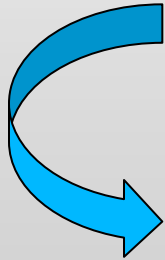
N.B. se risulta accreditato un bonifico ma manca la corrispondente domanda di partecipazione all'asta?



non ammissione



restituzione cauzione



PROBLEMA:

IBAN per la restituzione non visibile → attendere di essere contattati e chiedere:

documenti identità

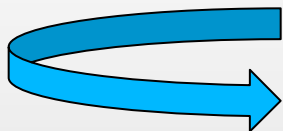
copia contabile
bonifico

documento bancario
dal quale risulti
intestazione c/c



ASTA

NESSUN OFFERENTE



VERBALE ASTA DESERTA



fissare nuova vendita entro i termini indicati nella delega (es. 90-120 gg) e con applicazione del ribasso (es. -1/5 Trib. Cagliari, -1/4 Trib. Taranto, ecc.)

Oppure ...

N.B.

Quando, a seguito dei ribassi, il prezzo base ha raggiunto la soglia minima indicata nell'ordinanza di delega, relazionare al G.E. e rimettere a questi gli atti ai fini della decisione in merito all'antieconomicità



Es.

Trib. Palermo: € 15.000,00

Trib. Taranto: € 20.000,00; in caso di più lotti € 5.000,00 per singolo lotto



DERELIZIONE NEL:

- FALLIMENTO
- LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
- NO NELLE PROCEDURE ESECUTIVE)**

Il Procuratore De Matteis presso la Corte di Cassazione, sul tema della derelizione dei beni non convenienti e nell'interesse dei creditori, ha ritenuto che *L'istituto della derelizione dei beni ai sensi dell'art. 213 CCII ha carattere generale e **non può essere disapplicato** o eliso in caso di rifiuti da smaltire insistenti su beni di proprietà altrui ed inventariati dal curatore, in virtù del principio europeo del “**chi inquina paga**”. L'unico criterio su cui si fonda la scelta del curatore è quello della non convenienza della liquidazione e, quindi, l'interesse dei creditori, senza che il codice della crisi preveda eccezioni*”.

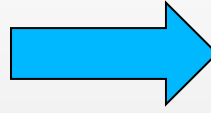
Così si è pronunciata, con il seguente principio di diritto nell'interesse della legge, la

Cassazione, 13 maggio 2026, n. 13985

«il potere riconosciuto al curatore dall'art 213, comma 2 codice della crisi, di non acquisire all'attivo o rinunciare a liquidare uno o più beni, è esercitabile esclusivamente previo giudizio di manifesta non convenienza dell'attività di liquidazione, non incontrando limiti qualunque siano la natura e le caratteristiche dei beni interessati»

UNICO OFFERENTE

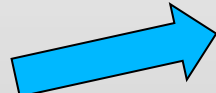
❑ offerta uguale o superiore al prezzo base



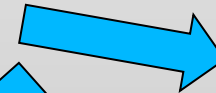
AGGIUDICAZIONE



❑ offerta inferiore al prezzo base ma uguale o superiore minima all'offerta



AGGIUDICAZIONE



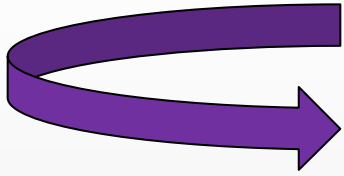
VALUTAZIONE (se possibilità di conseguire un prezzo più alto, riferire al G.E.)



ISTANZA ASSEGNAZIONE

artt. 588-589 c. p.c.

PIÙ OFFERENTI



GARA



durata diversa in base alla tipologia di vendita

☐ **presenza**

☐ **telematica sincrona**



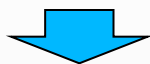
rilanci fino a ultima migliore offerta

☐ **telematica asincrona**



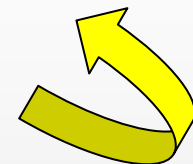
durata gara: dipende dai Tribunali

RILANCI



Alcuni Tribunali fissano una percentuale (es. 2% del prezzo base)

misura indicata nell'ordinanza di delega



Esempi:

€ **250,00** per immobili con prezzo base fino a € 15.000,00

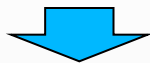
€ **1.000,00** per immobili con prezzo base da € 15.000,01 a € 50.000,00

€ **1.500,00** per immobili con prezzo base da € 50.000,01 a € 100.000,00

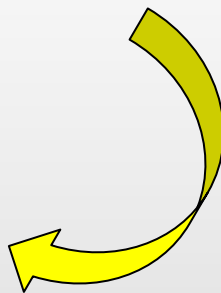
€ **2.000,00** per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 200.000,00

€ **3.000,00** per immobili con prezzo base superiore ad € 200.000,00

TERMINE GARA



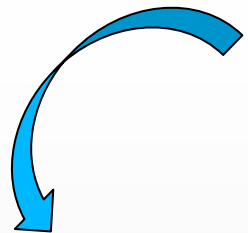
aggiudicazione al miglior offerente



- **verbale operazioni**
- **deposito verbale e offerte (con allegati)**
- **restituzione cauzioni agli offerenti non aggiudicatari**
- **comunicazione al custode (se diverso dal delegato)**

sul medesimo conto corrente dal quale
è stato effettuato il pagamento!



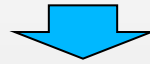


Cass., 22 gennaio 2026, n. 1467

per le vendite nelle procedure concorsuali

“Il ricorso per cassazione ai sensi dell’art. 111, comma 7°, Cost. può essere proposto nei confronti del decreto con il quale il tribunale, in sede di reclamo ex art. 26 l.fall., abbia disposto la sospensione, a norma dell’art. 108, comma 1°, l.fall., delle operazioni di vendita solo se pronunciato dopo l’aggiudicazione definitiva del bene” (principio di diritto)

**Scusa, mi dici il nome
dell'aggiudicatario?**



Tranquillo, tanto non lo dirò a nessuno...



Allenatevi alla perdita di memoria*...



✓ Fine presentazione