



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

(Linee guida SSM 7.04.2023)



**L'ESECUZIONE FORZATA IMMOBILIARE.
EVOLUZIONE NORMATIVA E PRINCIPI GENERALI.
LE FASI (E LA FUNZIONE) DELL'ESPROPRIAZIONE FORZATA.
IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE. LE OPPOSIZIONI.
L'INCARICO E IL SOPRALLUOGO**

modulo 1

Dario Lupo

Argomenti del programma

Principî generali del processo di esecuzione forzata.

Giurisprudenza costituzionale.

Nozione di titolo esecutivo giudiziale e stragiudiziale.

Abrogazione della formula esecutiva.

Atto di precetto.

Le fasi (e la funzione) dell'espropriazione forzata.

Il pignoramento immobiliare.

Le opposizioni all'esecuzione forzata e agli atti esecutivi.

Limiti di pignorabilità dei beni.

Obblighi, oneri e responsabilità del custode giudiziario e del professionista delegato.

Codice di procedura civile

R.D. 28.10.1940, n. 1443

Libro terzo

Del processo di esecuzione

Articoli 474-632

- Art. 560 u.c: il Giudice, addirittura, poteva concedere al debitore un assegno alimentare sulle rendite se questi dimostrava di non avere altri mezzi di sostentamento.
- Art. 567: la certificazione ipo-catatale era la norma; alcuni G.E. non consentivano il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- Art. 576: vendite solo a cura del Giudice, sostanzialmente con incanto; *si usavano i fiammiferi...*
- Art. 578: la delega non esisteva (solo altro Giudice in casi eccezionali di beni ricadenti in parte in altro circondario)

La preistoria

Art. 490 terzo comma vecchia formulazione: pubblicità sul Foglio degli Annunzi Legali della provincia (FAL)



Erano periodici provinciali per rendere pubblici determinati atti, tra i quali le vendite immobiliari forzate. Sono stati aboliti dall'art. 31 della legge 24 novembre 2000, n. 340 (Disposizioni per la delegificazione di norme e per la semplificazione di procedimenti amministrativi). Però l'art. 181 del D.lgs. 24.03.2025 n. 33 lo prevede ancora per gli Agenti della riscossione!!!

Dinamica delle aste (prassi anni '90)

Molto diversa da oggi:

- 3-6 incanti medi prima dell'aggiudicazione
- ribassi fino al 50-70%
- offerte in cancelleria
- scarsa partecipazione
- assenza di investitori professionali
- opacità nelle vendite con incanto



Non era raro che una procedura producesse una sola vendita dopo 10 anni

Qualcosa si muove



Con gli artt. 3 e 9 della L. 03.08.1998, n. 302, vengono introdotti nel c.p.c. gli articoli:

- 591-bis – Delega al *notaio* delle operazioni di vendita con incanto
- 179-ter disp.att. – Elenco dei *notai* che provvedono alle operazioni di vendita con incanto

Il professionista delegato si espande

- L'art. **591-bis** viene sostituito dall'art. 2 comma 3, lettera e), n. 33 del decreto legge 14 marzo **2005**, n. 35, convertito con modifiche in legge 14 maggio 2005, n. 80, come modificato dall'art. 1, comma 3, lettera r), n. 2) della legge 28 dicembre 2005, n. 263.
- L'art. **179-ter disp.att.** viene sostituito dall'articolo 5-bis del decreto legge 3 maggio **2016**, n. 59, convertito, con modifiche, in legge 30 giugno 2016, n. 119.



Ai notai (al quale sono già delegabili il compimento delle operazioni di vendita) si affiancano:

✓ **avvocati**

✓ **commercialisti**

Le prassi virtuose

Dal 2010 in poi, in particolare con delibere rese negli anni 2017-2021, il CSM (Consiglio Superiore della Magistratura) ha diffuso linee guida per uniformare le **buone prassi**, mirando a elevare il valore di realizzo dalla vendita coattiva e **contraendo i tempi delle esecuzioni immobiliari**.

Molte sono frutto della **collaborazione tra giudici dell'esecuzione, notai, avvocati, commercialisti ed esperti stimatori**.

Prototipi di *buone prassi* si rinvencono, all'origine, in **protocolli** adottati dai Tribunali di Torino, Milano e Firenze, iniziali pionieri di tali novità.

Sono state create (e spesso adottate nel codice di rito), a tutela delle ragioni creditorie e del patrimonio del debitore, garantendo **maggior pubblicità alle vendite**, una **stima più precisa** degli immobili e un'attività di **trasferimento e liberazione più celere**.

Le *buone prassi* perlopiù contemplano:

- ✓ **tempestività di deposito** degli atti del creditore, inclusa la documentazione ipocatastale;
- ✓ modalità di redazione degli atti e **tempi scanditi per giudici e ausiliari**;
- ✓ **standard operativi** per ordinanze di delega, perizie di stima, relazioni del custode, avvisi di vendita del professionista delegato, ecc.;
- ✓ **strumenti informatici** e vendite telematiche;
- ✓ **liberazione dell'immobile** prima del decreto di trasferimento.

Le prassi virtuose per la giurisprudenza

«...le prassi virtuose - poi recepite dal diritto positivo - hanno costruito la figura del custode giudiziario come una sorta di curator minor, attribuendogli funzioni e compiti materiali ben eccedenti quelli meramente conservativi (valga, per tutti, il compito di curare la pubblicazione degli avvisi ex art. 490 c.p.c., o, appunto, di organizzare le visite degli immobili per gli interessati all'acquisto); ciò perché ci si rese conto che, a differenza che per le vendite fallimentari, ove la presenza del curatore costituiva la normale "interfaccia" tra l'ufficio giudiziario e il pubblico, tanto non poteva accadere per le vendite forzate dell'esecuzione individuale, in assenza di una figura professionale ad hoc: e fu proprio l'esame statistico delle significative differenze percentuali nel numero di immobili venduti e nel conseguente realizzo finanziario, nell'ambito del medesimo ufficio giudiziario e coeteris paribus, tra vendite "gestite" dal curatore fallimentare da una parte, e vendite "gestite" dalla cancelleria del giudice dell'esecuzione dall'altra (basti rammentare gli inutili e formalistici avvisi legali affissi nell'albo del tribunale, definiti, in gergo, "il rende noto"), ad imprimere quella svolta culturale, in taluni uffici di merito, che portò (anche) alla valorizzazione della figura del custode giudiziario ed al suo utile ed attivo impiego "gestionale" e "liquidatorio", aspetti poi recepiti, appunto, prima dalla prassi e poi dalle cennate riforme» Cass., 31.07.2025, n. 22105).

L'evoluzione normativa

Prima dell'anno 2016, dunque, l'art. 179-ter disp. att. c.p.c., intitolato “*Elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita*”, contemplava l'Albo esistente presso ogni Tribunale ove venivano inseriti, su istanza degli interessati e con provvedimento del Presidente del Tribunale, i nominativi dei professionisti.

Il Giudice dell'esecuzione delegava le operazioni di vendita e di riparto ai professionisti iscritti nell'elenco. Ogni triennio, per ciascun circondario, il Consiglio notarile, l'Ordine degli Avvocati e dei Dottori Commercialisti-Esperti contabili, comunicavano al Presidente del Tribunale gli elenchi dei rispettivi iscritti disponibili alla custodia e alle operazioni di vendita dei beni immobili.

Il Presidente formava un elenco generale e lo trasmetteva ai Giudici dell'esecuzione, unitamente alle schede informative sottoscritte da ciascuno degli iscritti.

Al termine di ciascun semestre, il Presidente del Tribunale disponeva la cancellazione dei professionisti ai quali era stata revocata la delega in conseguenza del mancato rispetto del termine e delle direttive stabilite dal Giudice dell'esecuzione a norma dell'art. 591-bis c.p.c.

I professionisti cancellati non potevano essere reinseriti nel triennio in corso e successivo.

La formazione e la gestione dell'elenco generale spettava quindi al Presidente del Tribunale e l'assegnazione degli incarichi al Giudice dell'esecuzione.

Per il profilo specifico della formazione si faceva riferimento alle schede informative.

2016: si disegna il futuro

Con decreto legge 3 maggio 2016, n. 59 (disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali, convertito con modifiche dalla legge 30 giugno 2016, n. 119), con l'art. 5-bis, c. 1, **sostituisce** l'**art. 179-ter disp. att. c.p.c.**

Per i professionisti delegati le **nomine** dovevano **estrarsi** da un elenco predisposto con in collaborazione con il Consiglio notarile distrettuale e dei Consigli dell'Ordine degli Avvocati e dei Dottori Commercialisti-Esperti Contabili.

La novella lascia **immutato l'elenco** istituito presso ogni Tribunale e, per i professionisti delegati, introduce:

- obblighi di **formazione** per la prima iscrizione e il successivo aggiornamento;
- una **commissione** presso ogni Corte d'Appello per la tenuta dell'elenco, l'esercizio della vigilanza sugli iscritti, la valutazione delle domande di iscrizione e l'adozione dei provvedimenti di cancellazione;
- la previsione dell'emanazione di un decreto del Ministro della Giustizia per stabilire gli obblighi di prima formazione e periodica, ecc.;
- l'elaborazione da parte della Scuola Superiore della Magistratura delle **linee guida** generali per la definizione dei programmi di formazione e di aggiornamento, sentiti gli Ordini.



Le prime linee guida

La Scuola Superiore della Magistratura, in assenza del decreto attuativo del Ministro della Giustizia, in data **22.12.2016** pubblicava le prime linee guida, nelle quali si riteneva necessaria una formazione che contemplasse:

1. la materia della vendita immobiliare, anche fallimentare;
2. l'intero processo esecutivo, non limitato alla fase della vendita;
3. una durata minima dei corsi, pari a 25/30 ore, con nomina di docenti esperti nella didattica.

Tali linee guida non sono state applicate poiché il decreto non regolamentare del Ministro della Giustizia non è mai stato adottato.

L'Albo disegnato nel 2016 non è stato, di fatto, istituito.

Nel 2019 la Scuola Superiore della Magistratura ha dato atto di questa situazione e non ha più aggiornato le linee guida.

Fino al 28.02.2023 vigeva perciò il sistema relativo al periodo ante 2016.

Il PNRR chiama, il Governo risponde

L'art. 4, c. 11, lett. c) del D.lgs.. 10 ottobre 2022, n. 149 ,
intitolato “*Attuazione della legge 26 novembre 2021, n. 206,
recante delega al governo per l’efficienza del processo civile
[...] nonché in materia di **esecuzione forzata***”

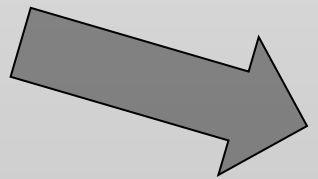
ha riscritto l’art. 179-ter disp. att. c.p.c.

L’art. 35 di detto decreto prevedeva l’entrata in vigore al 30
giugno 2023, ma l’art. 1 c. 380 lett. A) della L. 29.12.2022 n.
197, ha **anticipato** la decorrenza al **28 febbraio 2023**.

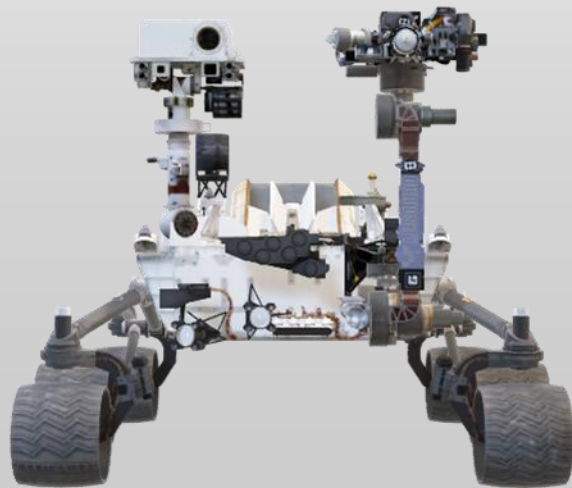
*Integrato dal decreto legislativo 31.10.2024 n. 164, correttivo al d.lgs. n. 149/2022 (Rif. Cartabia);
in vigore dal 26.11.2024 anche per i procedimenti introdotti dopo il 28.02.2023*

L'Albo degli Albi

Di fatto, per i delegati alle operazioni di vendita nominati dopo l'atto di **precetto** (secondo Linee guida SSM; *recte*: **pignoramento?**) notificato a decorrere dalla data del 1° marzo 2023, l'individuazione dovrà essere fatta tramite l'elenco disciplinato dall'art. 179-ter disp. att. c.p.c. secondo la vigente formulazione.



FAQ



In cosa consiste(*) l'elenco – il contenuto dell'attuale art. 179-ter disp.att.?

Ora è il **Presidente** di ogni Tribunale che “tiene” l'**elenco** (o albo, che dir si voglia) dei professionisti delegati alla vendita. È “**formato**” da un **comitato** da lui presieduto 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 all'Albo. Il **cancelliere** del tribunale esercita le funzioni di segretario.

Possono chiedere l'iscrizione, come prima, **avvocati, commercialisti e notai che “hanno una specifica competenza tecnica nella materia dell'esecuzione forzata”, sono di condotta morale specchiata e iscritti nei rispettivi ordini professionali”**.

Chi intende iscriversi nell'elenco deve far domanda al Presidente del Tribunale allegando autocertificazione su casellario giudiziario, nascita, residenza(*) nel circondario del tribunale; iscrizione all'ordine professionale; titoli e documenti idonei a dimostrare del richiedente.

Su tale ultimo punto, i requisiti sono la specifica competenza tecnica derivante, alternativamente, da:

- a) **avere svolto nel quinquennio precedente almeno 10 incarichi di professionista delegato senza revoca;**
- b) **essere in possesso del titolo di avvocato specialista in diritto dell'esecuzione forzata;**
- c) **superare con profitto una prova di esame dopo aver partecipato in modo proficuo e continuativo a scuole o corsi di alta formazione organizzati da...**

(*) Aggiornato con il correttivo Cartabia del novembre 2024.

(**) Il disposto induce a valutare necessaria la residenza all'interno del circondario del Tribunale. Però l'art. 16 l. 21.12.1999, n. 526 prevede che «Per i cittadini degli Stati membri dell'Unione europea, ai fini dell'iscrizione o del mantenimento dell'iscrizione in albi, elenchi o registri, il domicilio professionale è equiparato alla residenza». Non mancano diverse interpretazioni tra i 165 comitati.

Chi organizza i corsi?

- gli **Ordini** locali, **delegati** dai Consigli nazionali:
 - forense;
 - dei dottori commercialisti e degli esperti contabili;
 - notarile;
- le **associazioni forensi** specialistiche maggiormente rappresentative di cui all'articolo 35, comma 1, lettera s), della legge n. 247 del 31.12.2012 (Legge professionale forense), nello specifico settore della delega delle operazioni di vendita nelle esecuzioni forzate;
- **università pubbliche o private;**

Chi prevede il contenuto dei corsi?

L'ottavo comma dell'art. 179-ter disp.att. c.p.c. prevede che competa alla

Scuola Superiore della Magistratura

elaborare formazione iniziale e aggiornamento ogni triennio con

linee guida generali

per la definizione dei programmi dei corsi, **sentiti:**

Consiglio nazionale **forense**

Consiglio nazionale dei dottori **commercialisti** ed esperti contabili

Consiglio nazionale **notarile**.

Cosa sono le linee guida?

Costituiscono un insieme di informazioni organizzate ed esposte in modo sistematico.

Sono elaborate sulla base di conoscenze ed esperienze in un determinato settore e periodicamente aggiornate in ragione dell'evoluzione di tali esperienze e conoscenze.

Lo scopo tipico delle linee guida è di:

- ☐ rendere appropriata e con elevato standard di qualità una procedura di carattere tecnico;
- ☐ orientare la generazione di un risultato, senza imporre schemi rigidi.

Cosa prevedono le attuali linee guida della SSM del 7 aprile 2023?

- ❖ che tutti i **PROFESSIONISTI** abbiano **adeguata conoscenza teorica e tecnica** mirata all'adempimento dei compiti legati alla delega e a tutte le operazioni collegate all'incarico, per permettere il rispetto di **un'elevata preparazione a livello nazionale di tutti i professionisti** coinvolti;
- ❖ che la scelta formativa - da parte dei soggetti che organizzano i corsi - sia **uniforme**, da un lato, e **libera nella scelta culturale** degli organizzatori, dall'altro;
- ❖ che si assicuri l'**adeguatezza di ciascuna offerta formativa** agli scopi prefissati dalla legge, riassumibili in:
 - **appropriata formazione**;
 - **efficiente aggiornamento professionale**.

Quanto durano i corsi?

Secondo le linee guida, «se si considerano i molteplici compiti che spettano ai professionisti incaricati dei ruoli di curatore, liquidatore o commissario, non può che concludersi che la durata dei corsi per i delegati alle vendite deve essere inferiore e può fissarsi, con la precisazione che occorre considerare il parametro un riferimento minimo non derogabile, in **venti ore**»

Come si determina il contenuto dei corsi?

Sempre secondo le linee guida, «Nella determinazione del contenuto dei corsi occorrerà considerare **l'effettivo perimetro dell'articolo in esame**: il riferimento non è solo ai **professionisti delegati** ai sensi degli artt. 591-bis e 534-bis c.p.c., ma occorre considerare anche l'art. 559 c.p.c., nuovo testo, il quale prevede che il **custode** nominato in sostituzione del debitore deve essere scelto utilizzando l'Albo dell'art. 179-ter disp. att. c.p.c., salva la nomina dell'Istituto vendite giudiziarie. Come ricordato sopra, nelle procedure liquidatorie il **curatore** può essere nominato delegato. In questo caso, attesa la formazione più ampia che caratterizza la figura professionale, **non** dovrebbe essere richiesta anche l'iscrizione nell'Albo in esame»

Quali sono i principi generali dei corsi?

Quelli che governano la materia dell'esecuzione forzata in generale, con riferimento alla funzione attribuita alla stessa di pervenire, nel rispetto di tutti i soggetti coinvolti, alla **soddisfazione effettiva dei diritti**, già accertati in sede cognitiva o ritraibili da un titolo stragiudiziale, dei creditori, considerando:

- l'ampia elaborazione della giurisprudenza sulla fondamentale **rilevanza costituzionale dell'esecuzione forzata**, quale componente ineludibile del diritto all'effettività della tutela giurisdizionale, sancito dall'art. 24 Cost.;
- le **forme di difesa al debitore esecutato e agli altri soggetti coinvolti nell'espropriazione immobiliare** (come i terzi detentori del bene pignorato), mediante appositi strumenti come l'opposizione all'esecuzione;
- i profili di **possibile responsabilità penale** derivanti dalla delicata funzione svolta.

E i contenuti generali dei corsi?

Dovranno essere trattate le seguenti tematiche:

- 1) principi **generali** del libro terzo del codice di proc. civile;
- 2) nozione di **titolo** esecutivo, giudiziale e stragiudiziale;
- 3) **fasi** (e funzione) dell'espropriazione forzata in generale;
- 4) **opposizioni** esecutive;
- 5) rapporti tra esecuzione forzata e **procedure concorsuali**;
- 6) **formazione** dei professionisti di cultura legale sugli aspetti contabili necessari alla predisposizione della bozza di piano di riparto, e viceversa.

E nello specifico, i contenuti?

Quelli del presente corso.



Con elementi di laboratorio.



Lo scopo finale?

Favorire momenti di confronto tra i professionisti incaricati delle procedure e la magistratura, al fine di creare un ambiente culturale in grado di affrontare ed individuare i corretti percorsi di gestione delegata delle procedure esecutive in una prospettiva di collaborazione tra i diversi attori delle stesse, funzionale ad ottenere il risultato migliore per il creditore salvaguardando, al contempo:

- ✓ i diritti del debitore esecutato;
- ✓ il depauperamento che potrebbe realizzarsi con vendite non adeguatamente calibrate e a prezzo eccessivamente ridotto rispetto a quello di mercato.

Ma il sistema funziona?

Impatto riforme

fonte: Chat GPT da varie banche dati)

Innovazione

Delega professionisti (2005)
Pubblicità commerciale
Portali aste private
PVP ministeriale
Aste telematiche
Codice Crisi

Effetto vendite

↑ velocità
↑ partecipazione
↑ investitori
↑ trasparenza
↓ tempi
effetto indiretto

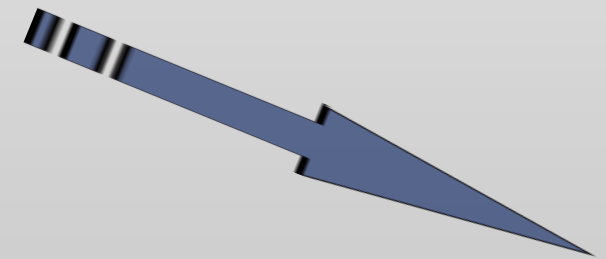
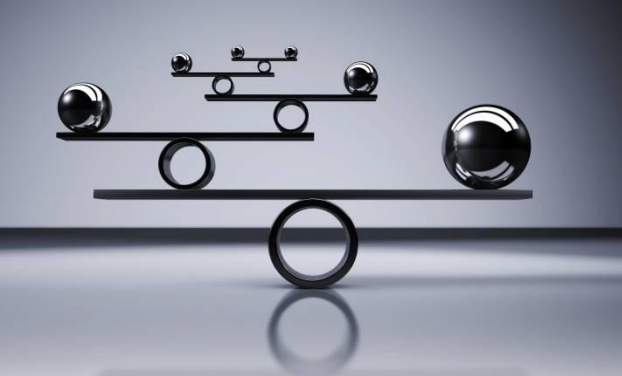


Tabella Nazionale Procedure Esecutive Immobiliari

(1995-2025) fonte: Gemini			
Anno	Nuovi Pignoramenti (Stima)	Aggiudicazioni / Aste Concluse	Note Storiche
1995	~45.000	Dato non disponibile	Gestione interamente cartacea; procedure lente (durata media >10 anni).
2000	~48.000	Dato non disponibile	Fase di mercato immobiliare in crescita; poche esecuzioni concluse.
2005	~43.000	~15.000	Picco minimo storico dei pignoramenti pre-crisi 2008.
2010	~52.000	~22.000	Inizio dell'onda d'urto della crisi dei mutui subprime.
2015	~78.000	~45.000	Massimo storico di pignoramenti pendenti; introduzione delle riforme per accelerare le vendite.
2020	~46.000	~31.000	Effetto Pandemia: Blocco degli sfratti e sospensione delle aste per molti mesi.
2024	~60.000	~50.000	Dati basati sui report Astasy/Reviva 2024. Le aggiudicazioni sono più efficienti grazie alle aste telematiche.
2025*	Previsione *Il dato 2025 è una stima basata sull'andamento del primo trimestre e sulle proiezioni dei principali centri studi di NPL (Non-Performing Loans), ovvero crediti deteriorati.	~55.000 - 60.000	Previsto un lieve aumento delle aggiudicazioni per lo smaltimento dell'arretrato e l'entrata a regime della Riforma Cartabia.



**Codice di procedura civile,
Libro III, Titolo II
Capo I, Sezione II:
del pignoramento**

novellato col D.Lgs. 10.10.2022 n. 149
in vigore, per l'esecuzione forzata, dal 28.02.2023

Art. 491 c.p.c.



**Salva l'ipotesi prevista nell'art.
502*, l'espropriazione forzata inizia
col pignoramento**

**espropriazione delle cose date in pegno e dei mobili soggetti a ipoteca*

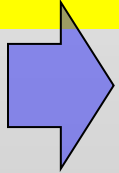
Un mondo a parte...

Gli agenti della riscossione: Ader & Co.

D.Lgs. 24 marzo 2025 n. 33

Testo unico in materia di versamenti e di riscossione

Disposizioni particolari in materia di espropriazione immobiliare



Articoli 177-186

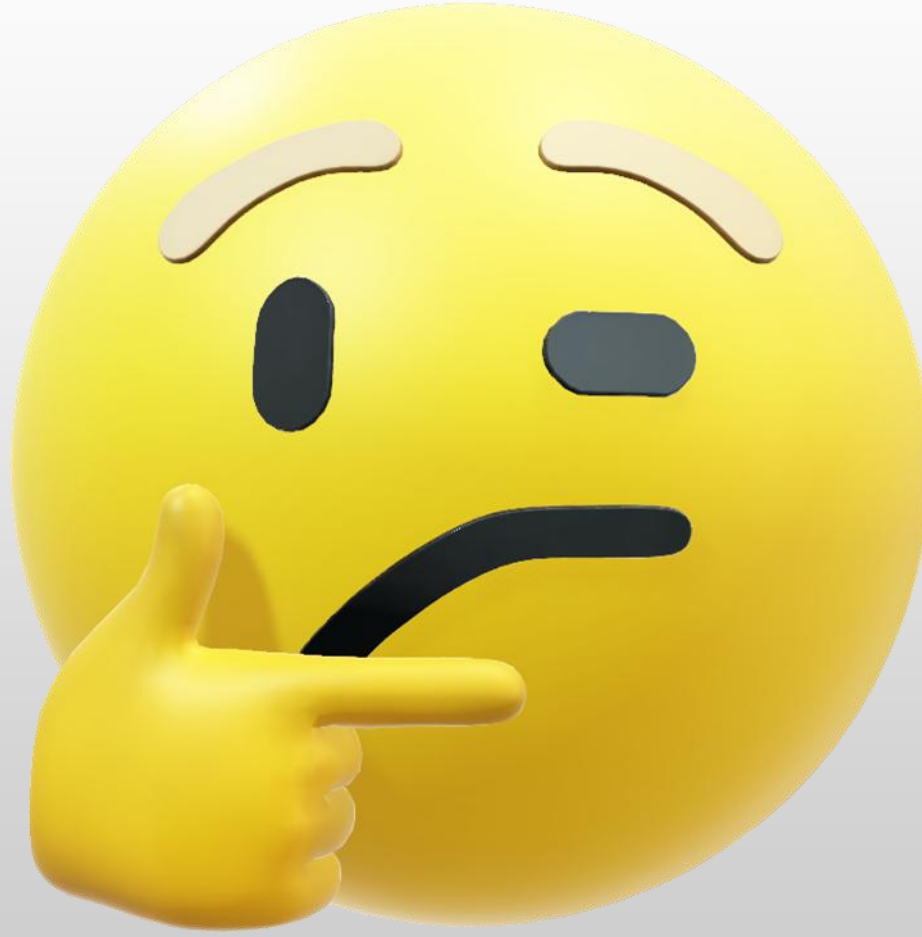
In vigore dal 1° gennaio 2026



COSA INSERIRE *ESATTAMENTE* NEL PIGNORAMENTO?

Codice di procedura civile, articoli:
492 (in generale) novellato col D.Lgs.149/2022
555 (pignoramento immobiliare)

Scusa, sono un civilista ma non conosco la materia delle esecuzioni...





Attenzione:

*Il 27.09.2024 è stato approvato lo schema di decreto legislativo concernente disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 10 ottobre 2022, n. 149, recante «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**».*



L'11 novembre 2024 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il

Decreto Legislativo n. 164 del 31 ottobre 2024

*cosiddetto **Correttivo** alla Riforma Cartabia*

Art. 7 Disposizioni transitorie

1. Ove non diversamente previsto, le disposizioni del presente decreto si applicano ai procedimenti introdotti successivamente al 28 febbraio 2023.

omissis

*3. In deroga all'articolo 35, comma 1, del decreto legislativo 10 ottobre 2022, n. 149, le disposizioni di cui agli articoli 183-ter e 183-quater e quelle di cui all'articolo 281-sexies del codice di procedura civile, come modificato dal decreto legislativo n. 149 del 2022 e dal presente decreto, **si applicano anche ai procedimenti già pendenti alla data del 28 febbraio 2023.***

*4. Fermo quanto previsto dall'articolo 35, commi 1 e 8, del decreto legislativo n. 149 del 2022, le disposizioni di cui agli articoli 474 (esecuzione del titolo UG), 475 (scompare formula esecutiva, basta copia conforme), 478 (idem) e 479 (idem) del codice di procedura civile, come modificate dallo stesso decreto legislativo e dal presente decreto, **si applicano anche ai titoli esecutivi messi in esecuzione successivamente al 28 febbraio 2023 e agli atti di intervento nella procedura esecutiva depositati successivamente a tale data.***

omissis

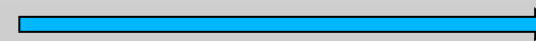


Indicazione:

- ✓ titolo (art. 474 c.p.c.) novellato col D.Lgs.149/2022; non più formula esecutiva: v. anche Cass. 28.12.21 n. 41791
- ✓ precetto e notifica (artt. 479-480 c.p.c.)
- ✓ dati creditore e difensore
- ✓ dati debitore
- ✓ dati immobili (estremi catastali)
- ✓ diritto e quote da pignorare
- ✓ firma del creditore-avvocato (art. 170 disp.att.c.p.c.)



verbale di pignoramento



Titolo esecutivo

Mutuo 1

Cass., S.U., 5 marzo 2025 n. 5841

«**Il perfezionamento del contratto di mutuo, con la conseguente nascita dell'obbligo di restituzione a carico del mutuatario, si verifica nel momento in cui la somma mutuata, ancorché non consegnata materialmente, sia posta nella disponibilità giuridica del mutuatario medesimo, attraverso l'accredito su conto corrente, non rilevando in contrario che le somme stesse siano immediatamente destinate a ripianare pregresse esposizioni debitorie nei confronti della banca mutuante, costituendo tale destinazione frutto di atti dispositivi comunque distinti ed estranei alla fattispecie contrattuale. Anche ove si verifichi tale destinazione, **il contratto di mutuo** (c.d. mutuo solutorio), in presenza dei requisiti previsti dall'art. 474 cod. proc. civ., **costituisce valido titolo esecutivo**»**

Titolo esecutivo

Mutuo 2

Cass., S.U., 6 marzo 2025 n. 5968

«**Il contratto di mutuo integra titolo esecutivo** a favore del mutuante in tutti i casi in cui la somma mutuata sia stata effettivamente, quand'anche con mera operazione contabile, messa a disposizione del mutuatario e questi abbia assunto l'obbligazione - univoca, espressa ed incondizionata - di restituirla. Pertanto, **costituisce valido titolo esecutivo**, di per sé solo e **senza che occorra un nuovo atto** pubblico o scrittura privata autenticata **che attesti l'erogazione dell'avvenuto svincolo, anche quando vi sia contestualmente pattuizione di costituzione della somma mutuata in deposito o pegno irregolari e assunzione dell'obbligazione della mandante di svincolarla direttamente al verificarsi di quanto convenuto»**



art. 492 c.p.c.
il titolo

Quando la legge richiede che l'ufficiale giudiziario, nel compiere il pignoramento, sia munito del titolo esecutivo, il presidente del tribunale competente per l'esecuzione può concedere al creditore l'autorizzazione nell'articolo 488 secondo comma** (sostituzione titolo con copia autentica) prevista**

non ha più senso: **sostituito dal D.Lgs.149/2022**

atto di precetto
Cass., 22 luglio 2024, n. 20238

In tema di opposizione a precetto, la **non debenza di una parte** soltanto della somma in esso portata **non travolge per l'intero** l'intimazione, ma ne determina l'invalidità **parziale**, dando luogo soltanto alla **riduzione** della somma domandata nei limiti di quella dovuta, con la conseguenza che **l'intimazione rimane valida** per la somma effettivamente spettante, alla cui determinazione provvede il giudice, che è investito di poteri di cognizione ordinaria a seguito dell'opposizione in ordine alla quantità del credito

ingiunzione

al **debitore** di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito esattamente indicato i beni che si assoggettano alla espropriazione e i frutti di essi



Arezzo - Colonna infame o petrone

Il soprannome è derivato dalla base di pietra su cui la colonna è posta. Fra il Duecento e Trecento piazza Grande era il luogo dove si amministrava la giustizia in città. L'esposizione al pubblico ludibrio dei nomi degli imputati doveva servire come deterrente per altri a commettere quei reati.



Colonna della Giustizia c.d. Colonna Infame

Eretta dal viceré di Napoli Pedro Álvarez de Toledo nel XVI secolo rappresentava una gogna cittadina: i debitori insolventi, i bancarottieri e i falliti venivano legati ed esposti al pubblico ludibrio
Bari, piazza Mercantile



invito

rivolto al debitore ad effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione *ovvero a indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi ovvero a eleggere un domicilio digitale speciale(*)*, con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso giudice, *salvo quanto previsto dall'articolo 149-bis c.p.c.*

() come integrato dal decreto legislativo 31.10.2024 n. 164, correttivo (e integrativo) al d.lgs. n. 149/2022 (Rif. Cartabia); in vigore dal 26.11.2024 anche per i procedimenti introdotti dopo il 28.02.2023*

Elezione di domicilio

Cass., 23 agosto 2025, n. 23756

“in assenza di espressioni univoche che limitino, in una procura generale alle liti correlata all’elezione di domicilio prevista dal secondo comma dell’art. 492 cod. proc. civ., il potere del procuratore del debitore esecutato o l’elezione medesima, è valida la notificazione del pignoramento in estensione eseguita presso il medesimo”

(principio di diritto)



avvertimento

che il debitore, ai sensi dell'articolo 495, può chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da lui depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un **sesto** (dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale **(c.d. conversione del pignoramento)**)



avvertimento

che, a norma dell'articolo 615, secondo comma, terzo periodo, **l'opposizione** è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile (*...parli ora o taccia per sempre...*)

Opposizioni senza sospensione feriale
Cass., 11 dicembre 2024, n. 32015

«**Le opposizioni esecutive, comprese quelle proposte prima dell'inizio dell'esecuzione, sono sottratte all'operatività della disciplina della sospensione feriale dei termini, con riferimento sia alla fase sommaria, sia alla fase a cognizione piena nel suo dipanarsi nei successivi gradi fino al giudizio di legittimità, ma non sono sottratte alla sospensione straordinaria dei termini processuali collegata all'emergenza epidemiologica da Covid-19, in quanto non espressamente escluse dal dettato normativo di cui all'art. 83, comma 3, del d.l. n. 18 del 2020**»

Quando (art. 492, IV comma):

- **i beni pignorati appaiono insufficienti per la soddisfazione del creditore precedente**
- **appare manifesta la lunga durata della liquidazione**

l'ufficiale giudiziario



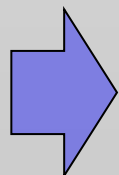
invita



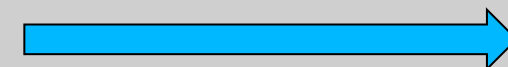
il debitore ad indicare ulteriori beni utilmente pignorabili, i luoghi in cui si trovano ovvero le generalità dei terzi debitori, avvertendolo della sanzione prevista per l'omessa o falsa dichiarazione



dichiarazione debitore



VERBALE





Se sono indicate cose mobili queste, dal momento della dichiarazione, sono **considerate pignorate** anche agli effetti dell'articolo 388*, terzo comma, del codice penale e l'ufficiale giudiziario provvede ad accedere al luogo in cui si trovano per gli adempimenti di cui all'articolo 520 oppure, quando tale luogo è compreso in altro circondario, trasmette copia del verbale all'ufficiale giudiziario territorialmente competente.

**chi si sottrae all'adempimento degli obblighi nascenti da provvedimento dell'autorità giudiziaria*



Se sono indicati crediti o cose mobili che sono in possesso di terzi il pignoramento si considera perfezionato nei confronti del debitore esecutato dal momento della dichiarazione e questi è costituito **custode** della somma o della cosa anche agli effetti dell'articolo 388, quarto comma, del codice penale quando il terzo, prima che gli sia notificato l'atto di cui all'articolo 543, effettua il pagamento restituisce il bene.

N.B.

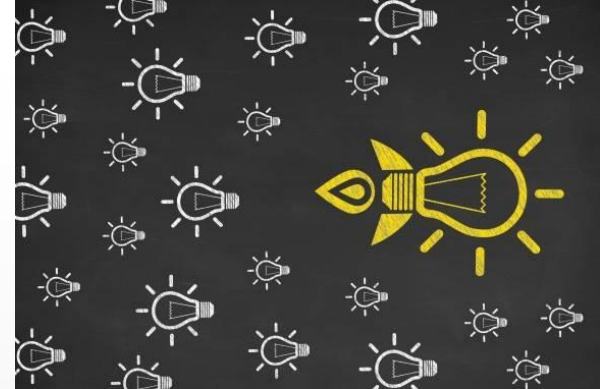
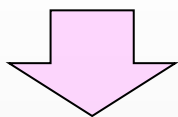
Qualora, a seguito di intervento di altri creditori, il compendio pignorato sia divenuto insufficiente, il creditore procedente può richiedere all'ufficiale giudiziario di procedere ai sensi dei precedenti commi ai fini dell'esercizio delle facoltà di cui all'articolo 499, quarto comma.



*Ai creditori chirografari, intervenuti tempestivamente, il creditore pignorante ha facoltà di **indicare**, con atto notificato o all'udienza in cui è disposta la vendita o l'assegnazione, **l'esistenza di altri beni del debitore utilmente pignorabili**, e di invitarli ad estendere il pignoramento se sono forniti di titolo esecutivo o, altrimenti, ad anticipare le spese necessarie per l'estensione. Se i creditori intervenuti, senza giusto motivo, non estendono il pignoramento ai beni indicati ai sensi del primo periodo entro il termine di trenta giorni, il creditore pignorante ha diritto di essere loro preferito in sede di distribuzione.*

Si utilizza tale prerogativa?

Se debitore = **imprenditore commerciale**

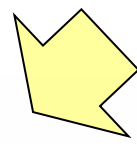


ufficiale giudiziario (previa istanza del creditore procedente, con spese a carico di questi):

- ☐ invita il debitore a indicare il **luogo** ove sono tenute le **scritture contabili**
- ☐ **nomina** un commercialista/avvocato/notaio (iscritto nell'elenco di cui all'articolo 179-ter delle disp. att. c.p.c.) per il loro esame al fine dell'individuazione di cose e crediti pignorabili



detto professionista:



- può richiedere informazioni agli uffici finanziari sul luogo di tenuta e sulle modalità di conservazione delle scritture contabili indicati nelle dichiarazioni fiscali del debitore e vi accede ovunque si trovi, richiedendo quando occorre l'assistenza dell'ufficiale giudiziario territorialmente competente.
- trasmette apposita relazione con i risultati della verifica al creditore istante e all'ufficiale giudiziario che lo ha nominato, che provvede alla liquidazione delle spese e del compenso. Se dalla relazione risultano cose o crediti non oggetto della dichiarazione del debitore, le spese dell'accesso alle scritture contabili e della relazione sono liquidate con provvedimento che costituisce titolo esecutivo contro il debitore.



meditare su art. 492-bis c.p.c. novellato col D.Lgs.149/2022 + D.Lgs. 164/2024

Pignoramento del creditore del condominio

Cass., 19 novembre 2024, n. 29792

<Nell'opposizione all'esecuzione proposta dal singolo condomino, a fronte dell'azione esecutiva intrapresa ex art. 63, comma 2, disp. att. c.c. dal creditore del condominio in forza di titolo giudiziale, non ricorre alcuna ipotesi di litisconsorzio necessario con l'ente condominiale, in quanto l'oggetto del giudizio è limitato all'accertamento della corretta determinazione della misura nei cui limiti il condomino intimato è tenuto a rispondere in sede esecutiva della condanna irrogata al condominio, in ragione del criterio di parziarietà che sorregge l'imputazione ai singoli partecipanti delle obbligazioni assunte nell'interesse dell'intero condominio>



Se sono indicati
beni immobili
il creditore procede
ai sensi degli articoli 555 e seguenti c.p.c.

Prevenzione



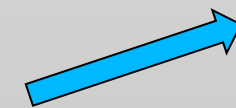
COSA FARE
PRIMA
DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE?





- ✓ pre-relazione «casalinga» (*esplodere* le formalità della nota sintetica), notarile o anche solo di un'agenzia ipotecaria, per identificare immobili e verificare formalità pregiudizievoli precedenti (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, ecc.)- *occhio ai canali di ricerca nominativi/immobili, omonimi, punteggiatura...*
- ✓ verificare se debitore coniugato in regime di comunione legale dei beni, tipo del diritto e se titolare di diritti in quote

conviene far la ricerca dei beni ex art. 492-bis c.p.c.?

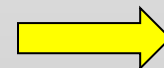




ricerca beni con modalità telematiche



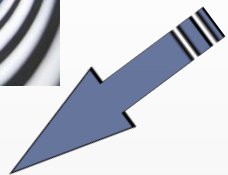
l'ufficiale giudiziario accede mediante collegamento telematico diretto ai dati contenuti nelle banche dati delle P.A., nell'anagrafe tributaria, compreso l'archivio dei rapporti finanziari, e in quelle degli enti previdenziali, per l'acquisizione di tutte le informazioni rilevanti per l'individuazione di cose e crediti da sottoporre ad esecuzione, comprese quelle relative ai rapporti intrattenuti dal debitore con istituti di credito e datori di lavoro o committenti; segnala al creditore che non è abilitato:  art. 155-quinquies disp.att. (fai da te...)



VERBALE



L'ufficiale giudiziario procede a pignoramento munito del titolo esecutivo e del precetto



cose che si trovano in **luoghi** appartenenti al debitore compresi nel territorio di competenza dell'u.g.



accesso per provvedere agli adempimenti ex artt. 517, 518 e 520 c.p.c.



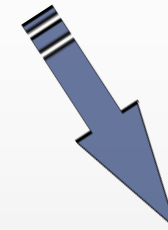
cose che si trovano in luoghi **non** compresi nel **territorio** di competenza dell'u.g.



rilascio copia autentica al creditore



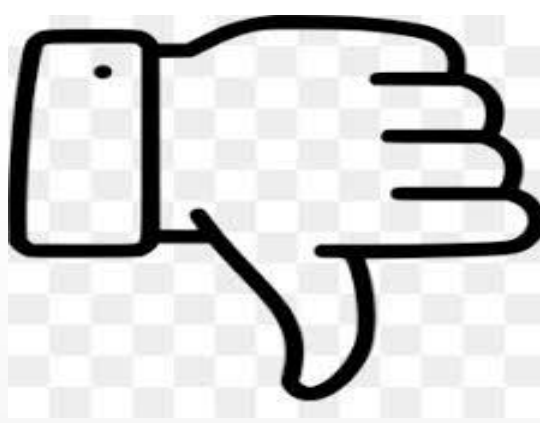
entro 15 giorni presenta l'istanza all'u.g. competente



crediti o cose nella disponibilità di **terzi**



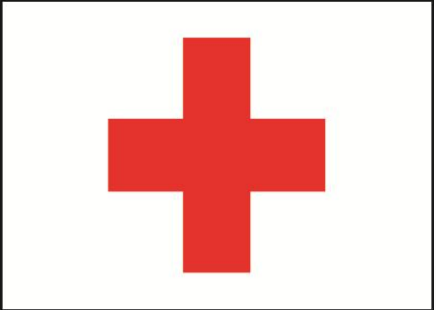
u.g. notifica d'ufficio al debitore e al terzo il verbale con invito e avvertimento al debitore di cui all'art. 492, I-II-III comma e intimazione al terzo di non disporre delle cose o delle somme dovute, nei limiti di cui all'articolo 546



quando **non rinviene una cosa** individuata
mediante l'accesso nelle banche dati,
intima

al debitore di indicare
entro quindici giorni

il **luogo** in cui si trova, avvertendolo che
l'omessa o la falsa comunicazione è punita
a norma dell'art. 388, VI co., c.p.



L'ufficiale giudiziario, quando non ha
strutture tecnologiche (**ma ora quasi
sempre sì**), su istanza creditore
(art. 155-*quinquies* disp.att.c.p.c.)



attesta che l'accesso diretto alle
banche dati non è attuabile



per la ricerca beni con
modalità telematiche, il creditore



fa istanza alle PA che gestiscono banche
dati (es.: AGE, AGER, INPS ecc.)

art.155-*quater* disp.att.c.p.c.



MAGIA DELLE INDAGINI TELEMATICHE

(art. 155-*sexies* disp.att. c.p.c., ora novellato)

se ci sono ragioni di **credito** le ricerche con modalità telematica possono essere richieste anche per:

- esecuzione **sequestro** conservativo
- ricostruzione attivo/passivo nelle procedure **concorsuali**
- procedimenti in materia di **famiglia**
- gestione **patrimoni altrui**

Le **ricerche**, ai fini del recupero verso i debitori o di cessione dei crediti, possono essere svolte, anche **senza titolo**, da:



- **Curatore**
- **Commissario giudiziale**
- **Liquidatore giudiziale**

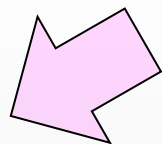
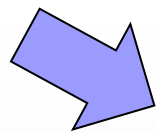


**in questi casi l'autorizzazione spetta al
Giudice delegato al procedimento**

(no all'U.G.!!)

NCEU

cos'è?



Una volta individuati i beni immobili

*Si esegue l'atto di pignoramento, nel quale si descrivono **esattamente** il diritto reale del debitore, la quota e i dati di detti beni (foglio, particella, subalterno), specificando se censiti al CATASTO FABBRICATI o CATASTO TERRENI (~~defunti il NCEU e NCT: 1939/1994~~), chiedendo la notifica all'ufficiale giudiziario che dovrà ottenere, dal difensore del creditore procedente, in forma cartacea sottoscritta:*

- ✓ *un originale*
- ✓ *una copia per ogni debitore esecutato*
- ✓ *una copia per uso trascrizione*

Corte di Cassazione - Cass., 9 febbraio 2023, n. 4092

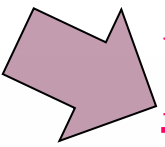
Pignoramento più ampio

«il pignoramento che colpisca un diritto maggiore di quello effettivamente spettante al debitore non è nullo (al contrario del caso inverso, non potendo il creditore e la procedura dare luogo, in caso di coattivo trasferimento, ad un diritto diverso e minore di quello originario, così indebitamente delimitandolo), ma deve limitarsi al diritto minore di cui l'esecutato sia riconosciuto titolare e l'intera procedura esecutiva deve avere ad oggetto tale minore estensione, con declaratoria di nullità del pignoramento e degli atti successivi, ma limitatamente alla parte in cui colpiscono la piena proprietà del bene, in luogo di tale proprietà come limitata dal visto diritto reale di godimento»

Corte di Cassazione - ordinanza 17 giugno 2025 n. 16216

Pertinenze ed estensione del pignoramento

- "In tema di applicazione dell'art. 2912 c.c., *l'estensione del pignoramento agli accessori, alle pertinenze e ai frutti della cosa pignorata normalmente non opera nel caso in cui le pertinenze siano dotate di autonomi dati identificativi catastali non espressamente menzionati nell'atto di pignoramento*, in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi in senso contrario (ricavabili, ad esempio, da idonee menzioni nel quadro relativo alla descrizione dell'oggetto o nel quadro "D" della nota meccanizzata, o dall'atto di pignoramento)";
- "La problematica della sufficienza delle rettifiche/integrazioni, effettuata dal creditore procedente con la nota di trascrizione, rispetto alla enunciazione dei dati catastali operata nell'atto di pignoramento, onde consentire la certa individuazione dell'oggetto del pignoramento, può essere risolta esclusivamente a mezzo di accertamenti di fatto, che sono demandati al giudice di merito e la cui censura è, di norma, preclusa in sede di legittimità".

 **L'ufficiale giudiziario eseguirà la notifica
e, se andata a buon fine**

 **Restituirà - con l'attestazione di consegna al
debitore contenuta nella relata di notifica - al
difensore del creditore procedente, che firmerà
per ricevuta, apponendo la data sull'atto di
pignoramento:**

- ✓ **l'originale dell'atto di pignoramento**
- ✓ **la copia per uso trascrizione**

**Comincia la corsa ad ostacoli
per l'avvocato del creditore**

TERMINI [a pena d'inefficacia]



1. *Efficacia da notifica precetto* (art. 481)

90 giorni

2. *Notifica pignoramento*

3. *Ritiro pignoramento*

15 giorni

4. *L'avv. del creditore iscrive a ruolo + dep. nota trascrizione* (art. 557)

45 giorni

L'avv. del creditore deposita:

5. *Istanza di vendita* + (art. 497)

45 giorni (prima 60), salvo
proroga + 45, anche per
integrazione: inefficacia se non
concessa

6. *Certificazione ipo-catastale o notarile* (art. 567)

(modificato con D.Lgs. 149/2022+D.lgs. 164/2024)



ISCRIZIONE A RUOLO

(CON RIFORMA D.LGS. 164/2024)

Con la nota di iscrizione a ruolo **il creditore deposita:**

- ✓ *titolo esecutivo notificato*
- ✓ *atto di precetto notificato*
- ✓ *atto di pignoramento notificato*
- ✓ *nota di trascrizione: con il correttivo subito!*
- ✓ *attestazione di conformità con firma digitale*
a pena di inefficacia!!!

Tribunale di Latina-Esecuzioni Immobiliari- G.E. Elena Saviano

21 marzo 2025

Dies a quo per deposito della nota di trascrizione

<IL G.E., letta l'istanza di proroga del termine per il deposito della nota di trascrizione, considerato che la nuova formulazione dell'art. 557 c.p.c., nel fissare il termine per il deposito della nota di trascrizione in 15 giorni dalla restituzione dell'atto di pignoramento da parte dell'ufficiale giudiziario, evidentemente si riferisce all'ipotesi in cui sia quest'ultimo a curare l'adempimento in questione, tant'è che la norma successivamente prevede che "nell'ipotesi di cui all'art. 555, ultimo comma il creditore deve depositare la nota di trascrizione appena restituitagli dal conservatore dei registri immobiliari", ritenuto, pertanto, che l'istanza di proroga – la quale peraltro sarebbe irrituale in presenza di un termine perentorio – sia del tutto ultronea, atteso che lo stesso creditore allega, a motivo della propria istanza, di non aver ricevuto ancora la nota di trascrizione dal conservatore, negando pertanto che si sia realizzato il presupposto del dies a quo dell'eventuale termine perentorio (in disparte ogni questione circa la perentorietà di un termine generico quale "appena restituitagli"), p.q.m. - rigetta l'istanza>

[fonte: ilCaso.it]

Quesito: da dove si evince la data di consegna da parte del Conservatore?

Corte di Cassazione

sentenza 11 febbraio 2025 n. 3494

Termine ritiro pignoramento da U.G.



La violazione del termine di 15 giorni previsto dall'art. 557, comma secondo, c.p.c. per il deposito della nota di iscrizione a ruolo del pignoramento immobiliare costituisce un'ipotesi di estinzione tipica del processo esecutivo e non di estinzione atipica. Tale conclusione si desume sia dalla lettera della legge, che utilizza l'espressione "inefficacia del pignoramento" analogamente all'art. 497 c.p.c. che disciplina un'ipotesi pacifica di estinzione tipica, sia dalla ratio acceleratoria della norma, sia dal sistema interpretativo consolidato che equipara i "casi espressamente previsti dalla legge" ex art. 630 c.p.c. alle ipotesi di espressa previsione di inefficacia del pignoramento. Ne consegue che il provvedimento del giudice dell'esecuzione che neghi l'estinzione per violazione del termine ex art. 557 c.p.c. deve essere impugnato mediante reclamo ai sensi dell'art. 630 c.p.c. e non con l'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. L'estinzione atipica resta invece circoscritta ai soli casi di violazione di termini fissati dal giudice o di improseguibilità della procedura per vizi genetici del titolo o impossibilità sopravvenuta.

Il termine di 15 giorni per l'iscrizione a ruolo decorre dalla consegna dell'atto di pignoramento, senza che la legge stabilisca un termine per tale consegna, limitandosi a prevedere che debba avvenire "senza ritardo" in coerenza con la fissazione di un termine "esterno" di efficacia del pignoramento ex art. 497 c.p.c. Il tardivo ritiro dell'atto di pignoramento da parte del creditore non è quindi rilevante rispetto alla posizione del debitore esecutato, il quale, ricevuta la notifica, sa che gli ulteriori atti dovranno essere compiuti entro 45 giorni.

Tribunale di Bari

in sede di reclamo

6 febbraio 2026

Quando la trascrizione del pignoramento immobiliare è eseguita dal creditore ai sensi dell'art. 555, ultimo comma, c.p.c., l'art. 557 c.p.c. non prevede un termine perentorio di quindici giorni per il deposito della nota di trascrizione né commina l'inefficacia del pignoramento in caso di tardivo deposito.

In assenza di una previsione normativa espressa che stabilisca un termine perentorio, il deposito della nota di trascrizione del pignoramento, quando la trascrizione sia stata effettuata dal creditore, può avvenire fino all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., purché la trascrizione del pignoramento sia stata eseguita e sia documentabile.

Anteriormente all'udienza ex art. 569 c.p.c., la prova della trascrizione del pignoramento può essere fornita anche mediante visura ipotecaria contenente gli estremi della nota di trascrizione.

[fonte: ilCaso.it]

per la conversione del sequestro conservativo in pignoramento - termini



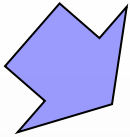
1. *Pubblicazione sentenza* (art. 686 c.p.c.)
2. *Conversione sequestro in pignoramento*
Entro 60 giorni (art. 156 disp.att. c.p.c.)
3. *Iscrizione a ruolo presso G.E. competente con conformità:*
 - 3.1. *Provv. sequestro-+Sentenza*
 - 3.2. *Trascrizione sequestro+annotazione sentenza*
 - 3.3. *Notifica ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.*
 - 3.4. *Notifica comproprietari ex art. 599 c.p.c. (per scrupolo)*
4. *Deposito istanza di vendita insieme con:* (art. 497)
6. *Certificazione ipo-catastale o notarile* (art. 567)

45 giorni
(per scrupolo)

Tribunale di Modena

in sede di reclamo al provvedimento di estinzione del pignoramento reso del G.E.
14 febbraio 2025

Il sequestro conservativo, a fronte di azione revocatoria, è suscettibile di conversione in pignoramento con il passaggio in giudicato della sentenza, con conseguente legittimità dell'azione esecutiva verso il terzo beneficiario originario dell'atto oggetto di pronuncia di inefficacia



OBBLIGO ISCRIZIONE A RUOLO TELEMATICA

art. 16-bis, D.L. n. 179 del 2012

*Nei processi esecutivi di cui al libro III del codice di procedura civile la disposizione di cui al comma 1 (il deposito degli atti processuali e dei documenti da parte dei difensori delle parti precedentemente costituite ha luogo **esclusivamente** con modalità telematiche) si applica successivamente al deposito dell'atto con cui inizia l'esecuzione. A decorrere dal 31 marzo 2015, il deposito nei procedimenti di espropriazione forzata della nota di iscrizione a ruolo ha luogo **esclusivamente** con modalità telematiche...*

Eccezione: conversione – vendita diretta; se non c'è l'avvocato, cartacea

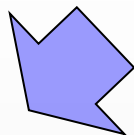
Cassazione, Sezioni Unite, 27 ottobre 2025 n. 28513

obbligo di attestare la conformità, pena estinzione del pignoramento

«l'iscrizione a ruolo del processo esecutivo (immobiliare e presso terzi) va effettuata nel termine perentorio previsto dagli artt. 543 e 557 c.p.c., mediante il deposito di copie, attestate conformi agli originali dall'avvocato del creditore, degli atti indicati in tali norme; il tardivo deposito delle copie attestate conformi determina l'inefficacia del pignoramento e l'estinzione del processo, onde non è suscettibile di sanatoria l'eventuale deposito di copie non attestate conformi, oltre il suddetto termine perentorio, neppure mediante il deposito tardivo delle attestazioni di conformità mancanti».



È opportuno depositare subito:

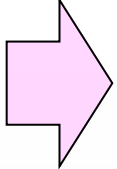


- la nota di iscrizione ipotecaria, nel caso sussista tale prelazione (Cass. 12.02.2024, n. 3839: no succedanei)



- copia della G.U. nel caso di cessione dei crediti cartolarizzati
[art. 58 TUB (D.Lgs. 385/93) + Legge 130 del 30 aprile 1999 (Legge sulla Cartolarizzazione)]

Cassazione civile, sez. VI, 05 Novembre 2020, n. 24798: *la parte che agisca affermandosi successore a titolo particolare della creditrice in virtù di un'operazione di cessione in blocco ex art. 58 T.U.B. ha **l'onere di dimostrare l'inclusione del credito oggetto di causa nell'operazione di cessione in blocco, fornendo la prova documentale della propria legittimazione sostanziale***



LA SOSPENSIONE FERIALE SI APPLICA?



R.D. 30 gennaio 1941 n. 12, art. 92 :

«Durante il periodo feriale dei magistrati le corti di appello ed i tribunali trattano le cause civili relative a alimenti ... ai procedimenti cautelari, di sfratto e di opposizione all'esecuzione (*Cass., ord. 02.05.2022, n. 13797*), nonché quelle relative alla dichiarazione ed alla revoca dei fallimenti [...]»

L. 7 ottobre 1969, n. 742

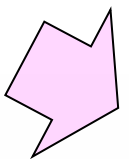
art. 1 «Il decorso dei termini processuali relativi alle giurisdizioni ordinarie ed a quelle amministrative è sospeso di diritto dal 1° al 31 agosto di ciascun anno, e riprende a decorrere dalla fine del periodo di sospensione. Ove il decorso abbia inizio durante il periodo di sospensione, l'inizio stesso è differito alla fine di detto periodo (termini così modificati dal 1° gennaio 2015 dall'art. 16 della legge n. 162 del 2014)»

art. 3 «In materia civile, l'articolo 1 **non si applica** alle cause ed ai procedimenti indicati nell'articolo 92 dell'ordinamento giudiziario 30 gennaio 1941, n. 12, nonché alle controversie previste dagli articoli 429 e 459 del codice di procedura civile.»

La Corte Costituzionale, con sent. del 20.07.2016, n. 191 ha dichiarato infondata la questione di legittimità costituzionale relativa all'inapplicabilità dell'istituto della sospensione alle procedure espropriative, diversamente dal regime delle opposizioni all'esecuzione

ERGO:

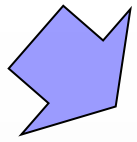
La sospensione (dal 2015 limitata ai 31 giorni di agosto), si applica anche alle iscrizioni a ruolo dei pignoramenti; però...



INVECE, NON SI APPLICA ALLE OPPOSIZIONI...

Cass., 11 dicembre 2024, n. 32015

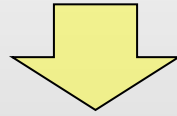
«Le opposizioni esecutive, comprese quelle proposte prima dell'inizio dell'esecuzione, **sono sottratte all'operatività della disciplina della sospensione feriale dei termini**, con riferimento sia alla fase sommaria, sia alla fase a cognizione piena nel suo dipanarsi nei successivi gradi fino al giudizio di legittimità, ma non sono sottratte alla sospensione straordinaria dei termini processuali collegata all'emergenza epidemiologica da Covid-19, in quanto non espressamente escluse dal dettato normativo di cui all'art. 83, comma 3, del d.l. n. 18 del 2020»



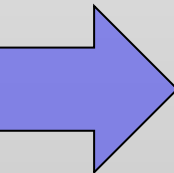
E UNA VOLTA ISCRITTO A RUOLO?



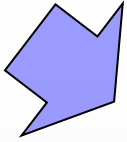
- si attribuisce il numero di ruolo generale
- si assegna al **Giudice, che dirige l'Esecuzione che**
- emana il decreto ex art. 569 c.p.c., che contiene



- a) fissazione **udienza** ex art. 569
- b) nomina **esperto** (collabora con) e fornisce stima beni
- c) nomina ~~**ausiliario**~~/custode, ora è la norma: art. 559 II
- d) assegna notifica-deposito **nota credito** 30 gg. prima*



* *sanzione: credito limitato a quello indicato nel precetto o nell'intervento, con interessi al tasso legale*

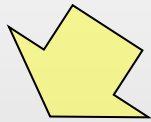


VENDITA DIRETTA

Eccezione: artt. 568-bis e 569-bis

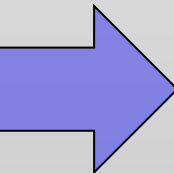
fatta salva valutazione G.E.

inseriti con D.Lgs. 10.10.2022 n. 149



*Il **debitore**, con istanza depositata **non oltre dieci giorni prima** della udienza prevista dall'articolo 569, primo comma, **può chiedere al giudice** dell'esecuzione di disporre la vendita diretta dell'immobile pignorato o di uno degli immobili pignorati per un **prezzo non inferiore** al valore indicato nella relazione di stima dell'esperto.*

*A pena di inammissibilità, **unitamente** all'istanza di cui al primo comma deve essere **depositata** in cancelleria **l'offerta di acquisto**, nonché una **cauzione** non inferiore al decimo del prezzo offerto. L'istanza e l'offerta sono **notificate** a cura dell'offerente o del debitore **almeno cinque giorni prima** dell'udienza prevista dall'articolo 569 al creditore procedente, ai creditori di cui all'articolo 498 e a quelli intervenuti prima del deposito dell'offerta medesima. L'offerta è **irrevocabile** e **non può essere formulata più di una volta**.*



Tribunale di Bologna

G.E. Atzori

15 ottobre 2025

Assegnazione con vendita diretta

rilevato che risulta presentata offerta ex art. 568 bis c.p.c. da parte di xx per l'acquisto diretto degli immobili pignorati per il prezzo di € 83.000,00, da ritenersi valida e ammissibile in quanto: - non inferiore al prezzo base determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. secondo la stima effettuata dall'esperto all'uopo nominato, ritenuta congruamente motivata in ordine al

valore di mercato e al giusto prezzo in sede esecutiva; - depositata dal debitore nei termini di legge (almeno 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) e non preceduta da altre istanze e offerte ex art. 568 c.p.c.; - nessuna opposizione è stata formulata dal creditore procedente nemmeno durante l'udienza odierna; - depositata in cancelleria in originale e accompagnata dal versamento sul conto della procedura della cauzione di € 8.300,00 non inferiore al decimo del prezzo offerto; visto l'art. 569 bis, quarto comma, cpc AGGIUDICA L'immobile pignorato costituente il lotto unico al prezzo di € 83.000,00, all'offerente xxx DISPONE Che l'aggiudicatario provveda a versare sul conto corrente della procedura il residuo

del prezzo offerto, oltre oneri fiscali e tributari, oltre spese e oneri di trasferimento, come da proposta irrevocabile di acquisto depositata telematicamente in data 24/9/2025, entro e non oltre 90 giorni, a pena di decadenza, ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 cpc, con l'avvertimento che se il prezzo non è depositato entro il termine suddetto, sarà disposta la vendita ai sensi dell'art. 569 cpc. DELEGA il compimento della vendita diretta al notaio Dott. XXX iscritto nell'elenco dei professionisti delegati alle operazioni vendita di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c. , al quale sono delegate anche le operazioni di preparazione della bozza del decreto di trasferimento. DESIGNA IL Dott. Xxxxx iscritto nell'elenco dei delegati contabili di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c. per la verifica dei crediti, autorizzandolo sin da ora ad operare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, con incarico di: 1) Verificare senza ritardo l'effettivo accredito del saldo del prezzo sul conto corrente intestato al processo esecutivo in tutti i casi di specifica richiesta da parte del notaio delegato; 2) Eseguire tutte le disposizioni di pagamento ordinate dal G.E. nel corso della procedura nel caso di capienza sul conto corrente del processo.

[fonte: ilCaso.it]



Fissazione udienza

ex art. 569 c.p.c.

a) avvisi

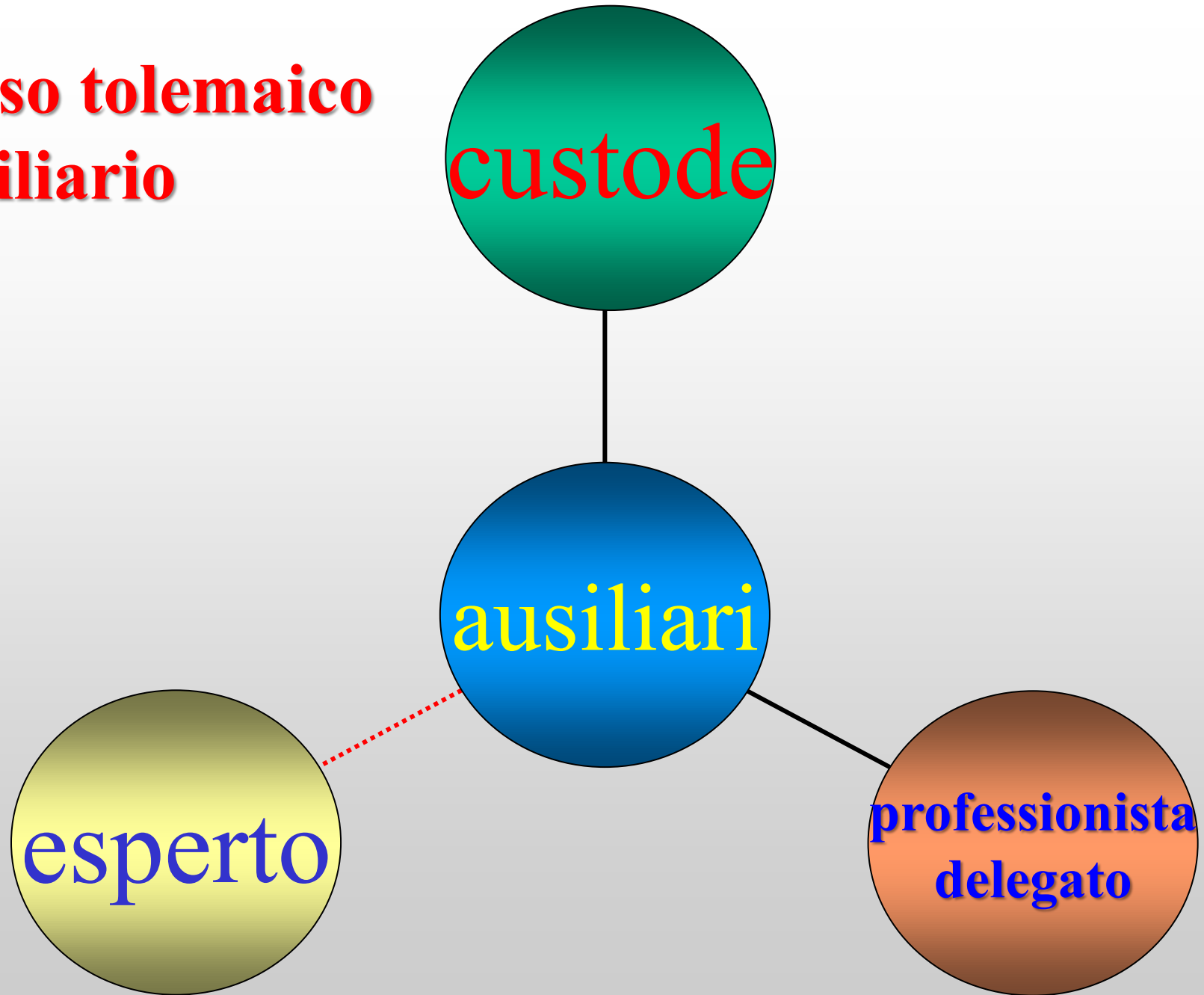
- *termine per deposito osservazioni alla perizia prima dell'udienza?*
- *facoltà conversione pignoramento*
- *possibilità sospensione ex art. 624 bis c.p.c.*

b) oneri

- *notifiche ex artt. 498 e 599 c.p.c. a carico del:*
 - *creditore procedente (che deve anche notificare e depositare 30 gg. prima nota ammontare credito, senno' perde parte degli accessori)*
 - *cancelleria (o altro autorizzato)*

c) nomine

l'universo tolemaico dell'ausiliario





art. 68 c.p.c. - Altri ausiliari

*Nei casi previsti dalla legge o quando ne sorge necessità, **il giudice**, il cancelliere o l'ufficiale giudiziario **si può fare assistere da esperti** in una determinata arte o professione e, in generale, da **persona idonea al compimento di atti che egli non è in grado di compiere da sé solo**.*

Il giudice può commettere a un notaio il compimento di determinati atti nei casi previsti dalla legge.

Il giudice può sempre richiedere l'assistenza della forza pubblica



art. 65 c.p.c. – Custode

La conservazione e l'amministrazione dei beni pignorati o sequestrati sono affidate a un custode, quando la legge non dispone altrimenti.

Il compenso al custode è stabilito, con decreto, dal giudice dell'esecuzione nel caso di nomina fatta dall'ufficiale giudiziario e in ogni altro caso dal giudice che l'ha nominato

art. 66 – Sostituzione del custode

art. 559 – Custodia dei beni pignorati (nomina da elenco 179-ter come prof.del. compiti modif. con D.Lgs. 149/22)

art. 560 – Modo della custodia: (modificato con D.Lgs. 10.10.2022 n. 149)

Amministra e rendiconta ex art. 593; debitore e familiari restano in possesso fino a DT; consente visite; in mancanza: GE ordina prima la liberazione

**professionista
delegato**

Art. 591-bis - Delega delle operazioni di vendita

Art. 591-ter - Ricorso al giudice dell'esecuzione

Art. 169-ter disp.att. - Elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita

Art. 173-quater disp.att. - Avviso delle operazioni di vendita da parte del professionista delegato

Art. 179-bis disp.att. - Determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal g.e.

Art. 179-ter disp.att. - Elenco dei professionisti/**custodi** che provvedono alle operazioni di vendita

Art. 179-quater disp.att. - Distribuzione degli incarichi

(articoli del c.p.c. novellati dalla L. 80/2005, dal D.L. 59/2016, conv. con modificazioni dalla L. 119/2016 e dal D.Lgs. 10.10.2022 n. 149)



art. 61 – Consulente tecnico

art. 68 – Altri ausiliari

art. 191 – Attività del consulente tecnico

art. 173-bis disp.att. – Contenuto della relazione
di stima e compiti dell'esperto



Esperto

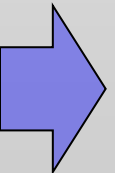
Accettazione incarico

Controllo documentazione

Perizia estimativa

trasmissione (entro 10 giorni: Trib. Palermo, Taranto; entro 5 giorni: Trib. Napoli; senza termine: Trib. Milano) **di atto di giuramento e di accettazione** → **sottoscrizione con firma digitale modulo presente sul sito del Tribunale**

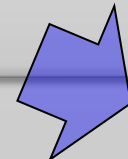
- completezza della documentazione ex art. 567, co. 2, c.p.c.
- provenienza immobile (acquisizione titolo) e continuità trascrizioni nel ventennio
- acquisizione estratto catastale attuale e certificato stato civile debitore
- verifica esistenza contratti registrati presso AdE
- **descrizione immobili + formazione lotti** in conformità a modelli G.E.
- **regolarità** edilizia-urbanistica
- **conformità** con dati pignoramento
- se pignorate **quote**, valutazione divisibilità
- **stato possesso** immobili → acquisizione **contratti AdE**
- spese gestione/manutenzione/condominio
- determinazione **valore** con indicazione anche al mq. con correzioni **stima** per assenza garanzia vizi o altro⁸⁸
- perizia versione privacy



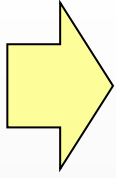
l'Esperto, questo sconosciuto

Cass. 25.07.2025, n. 21444

«Per comprendere la natura giuridica e il ruolo dell'esperto stimatore nominato ex artt. 569 e 568 c.p.c., si sottolinea la differenza ontologica tra questa figura di ausiliario del giudice e quella del consulente tecnico d'ufficio, a cui pure talvolta l'esperto viene impropriamente accostato (come fa l'odierno ricorrente, che reiteratamente si riferisce al 'CTU' parola usata anche nel gergo forense, ma scorretta e idonea a generare ambiguità ed errori) [...] l'esperto, il quale assume quindi la veste di ausiliario necessario del giudice, ad integrare il suo ufficio per la specifica incombenza a lui riservata. [...] la perizia mira altresì a fornire agli interessati all'acquisto del bene una descrizione dell'immobile (inclusi i suoi eventuali difetti) predisposta da un tecnico del settore; [...] previene contestazioni e rafforza la stabilità della vendita giudiziaria [...] All'esperto stimatore, ausiliario necessario del giudice dell'esecuzione nominato ex artt. 568 e 569 c.p.c., è affidato un incarico di carattere pubblicitario volto a rendere più proficua la vendita forzata e non è prescritto che le relative operazioni si svolgano in contraddittorio con le parti del processo esecutivo, sicché queste non hanno diritto alla comunicazione di giorno, ora e luogo di inizio delle attività oppure del sopralluogo, né alla nomina di consulenti di parte».



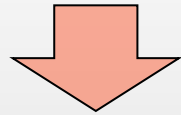
L'ESPERTO DEVE



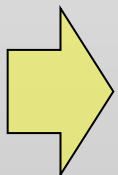
INVIARE copia perizia almeno 30 giorni prima (Trib. Milano, Napoli, Taranto) **dell'udienza ex art. 569 c.p.c.**

→ **creditori procedenti/intervenuti**

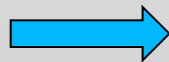
→ **debitore (anche non costituito)**



a mezzo posta ordinaria o per posta elettronica certificata



DEPOSITARE
copia perizia nel
fascicolo
telematico



almeno 30 giorni prima dell'udienza (Trib. Milano, Palermo, Napoli)



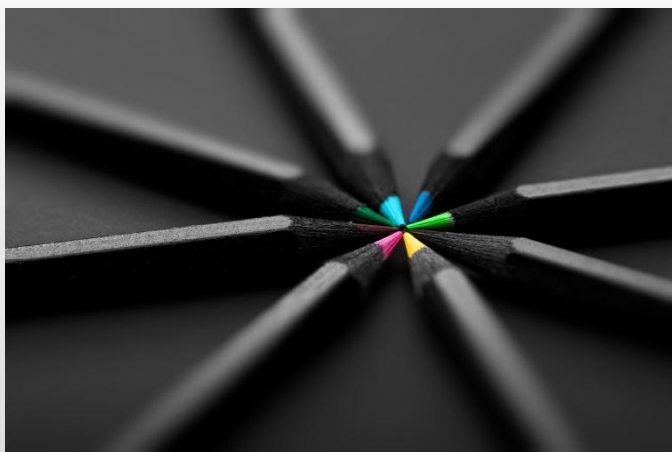
entro 90 giorni da accettazione (Trib. Taranto)

custode

astrattamente anche professionisti non iscritti in apposito elenco presso il Tribunale

alcuni Tribunali → accettazione espressa
(es. Trib. Nola, Napoli)

Accettazione incarico

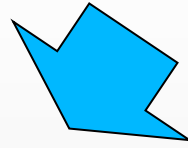


Compiti

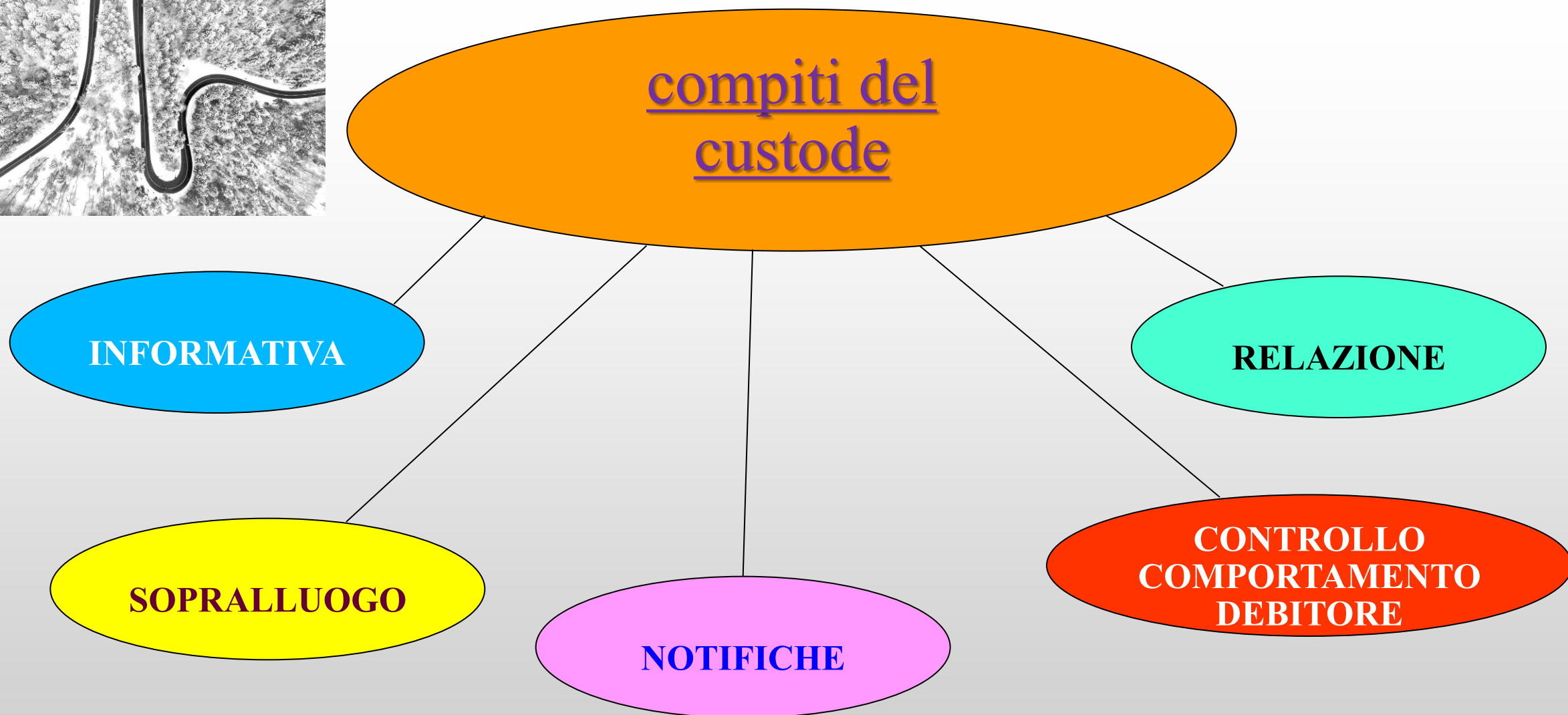
- non necessaria (Trib. Milano, Taranto)
- concessa visibilità automatica fascicolo telematico, di norma
- notifica ex art. 569 c.p.c. (alcuni Tribunali)
- informativa al debitore
- verifica notifiche ex artt. 498 e 599 c.p.c.
- collabora con esperto per l'accesso agli immobili e nell'analisi della documentazione ipocatastale
- segnala al G.E. comportamenti ostativi debitore
- interviene alle udienze
- deposita relazione



Sappiamo che fa il custode giudiziario?



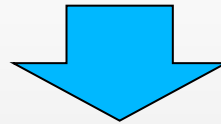
*«...si è in dottrina affermato - invocando un orientamento giurisprudenziale di questa Corte formatosi con riguardo al sequestro giudiziario (v., tra le altre, Cass. n. 10252/2002 e, più di recente, Cass. n. 16057/2019) - che, in realtà, **il custode giudiziario di un immobile pignorato opera nella veste di rappresentante d'ufficio di un patrimonio separato** (appunto, l'immobile affidato alla sua custodia), che costituisce centro di imputazione di rapporti giuridici attivi e passivi. In tal guisa, delle obbligazioni dallo stesso contratte non sono chiamati a rispondere né il creditore procedente, né il debitore, né lo stesso custode, bensì il patrimonio stesso: i relativi crediti, in tale prospettiva, devono quindi essere prelevati in prededuzione. Il che consentirebbe, in thesi, di prescindere dalla necessaria copertura finanziaria ad opera del ceto creditorio, perché di dette obbligazioni risponde senz'altro il patrimonio separato... ritiene il Collegio che tale ultima prospettiva **non possa dirsi convincente** o che, in ultima analisi, neppure sia strettamente necessaria ai fini della compiuta ricostruzione dell'istituto» (Cass., 31.07.2025, n. 22105).*

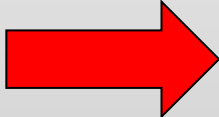
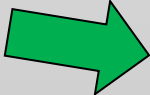




INFORMATIVA

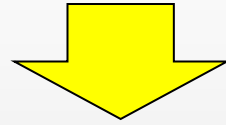
→ PEC o RACC. A/R



- comunica nomina custode fatta dal G.E.
 - fissa data sopralluogo
 - doveri debitore 
 - *collaborazione per accesso e rilascio immobile*
 - *consegna copia contratti*
 - *pagamento spese condominiali e/o conservazione beni*
 - modalità per evitare espropriazione forzata 
 - *accordo con creditori*
 - *vendita diretta*
 - *conversione*
- VERSAMENTO 1/6 DEBITO + 48 RATE** 



SOPRALLUOGO



- prendere contatto con l'Esperto
- concordare la data del sopralluogo
- inviare pec o lettera raccomandata AR al debitore (con informativa)
- accedere presso immobili pignorati e contattare il debitore/occupante → verifica se locati / occupati →

Lettera al debitore dell'ausiliario/custode

Oggetto: Comunicazione di nomina dell'Ausiliario – Esperto fissazione data del sopralluogo - R.G.E. – Tribunale di _____

La presente per comunicarLe che, con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di _____, Dott. _____, lo scrivente è stato nominato Ausiliario del Giudice per i beni sottoposti a pignoramento immobiliare nella procedura esecutiva in oggetto.

Il giorno _____ alle _____ procederò ad effettuare un sopralluogo, con conseguente accesso presso gli immobili pignorati, unitamente a _____, Esperto nominato dal GE, al quale la presente è inviata per conoscenza, con appuntamento in _____.

La invito, pertanto, cortesemente a prendere contatti telefonici con il mio studio (~~095-822049~~) e a presenziare a detta operazione, al fine di consentire l'accesso ai luoghi.

Quale Ausiliario ho il preciso compito di segnalare al Giudice eventuali comportamenti del debitore che ostacolino o che, comunque, rendano più difficoltosa la visita dei beni.

In tal caso chiederò allo stesso l'emissione dei provvedimenti necessari per la nomina del Custode Giudiziario e per la liberazione tempestiva degli immobili.

In occasione del sopralluogo dovrà consegnarmi copia degli eventuali contratti di locazione o di godimento del bene registrato, al fine di verificarne l'efficacia, informandoLa che tutti i contratti sottoscritti in costanza di pignoramento e non aventi data certa, non sono opponibili ai creditori della procedura esecutiva, ai sensi degli articoli 2915, 2918 e 2923 cod. civ.

In ogni caso, la presente deve considerarsi valida quale disdetta dei contratti di locazione in caso di efficacia e opponibilità degli stessi, con obbligo del conduttore di rilasciare l'immobile alla naturale scadenza; l'occupazione senza titolo dell'immobile lascia salvo e impregiudicato il potere di richiedere l'immediato rilascio.

Chi occupa gli immobili pignorati deve, comunque, provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali per tutta la durata della procedura.

In caso di mancato pagamento delle spese condominiali e/o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il Giudice potrà disporre la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione degli immobili, con conseguente liberazione immediata.

La informo che il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza fissata, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'udienza del _____ per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, nonché per la nomina del Custode ex art. 559 c.p.c.

All'udienza predetta il Giudice stabilirà le modalità di vendita degli immobili.

Per evitare l'espropriazione degli immobili, non oltre quest'ultima data, nella quale verrà delegata la vendita ha facoltà di sostituire ai beni pignorati una somma di denaro pari alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese. Unitamente all'istanza, deve essere depositata in Cancelleria, a pena di inammissibilità, una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, ai sensi dell'art. 495 c.p.c. (conversione del pignoramento).

In tal caso il Giudice, una volta determinata la somma complessiva dovuta e maggiorata da interessi, potrà concederLe di saldare il residuo importo, se ricorrono giustificati motivi, col versamento massimo di quarantotto rate mensili.

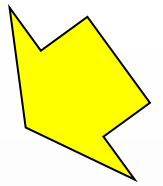
Sempre nel Suo esclusivo interesse, Le suggerisco, in ogni caso, di prendere contatto con i legali dei creditori per tentare di trovare intese bonarie che non aggravino le spese e possano evitare la vendita.

Distinti saluti.

L'Ausiliario



SE L'IMMOBILE È OCCUPATO DA TERZI



→ Nomina definitiva **custode**



contratto di locazione

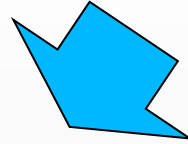
- verifica opponibilità (data certa anteriore)
- disdetta
- richiesta versamento ratei in favore della procedura



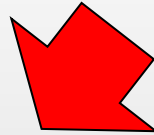
occupazione senza titolo

- autorizzazione G.E. a occupare l'immobile sino alla vendita
- richiesta indennità di occupazione

...e il canone in caso di locazione?



il custode deve riscuotere i ratei del canone di locazione?



la **Cassazione (sentenza del 24.09.2024, n. 25584)** ritiene che *«Nell'ipotesi di espropriazione forzata di immobile locato con contratto opponibile alla procedura, **il custode giudiziario** - quale titolare di un ufficio di diritto pubblico sottoposto al controllo dell'autorità giudiziaria e destinato a sostituirsi al titolare nella gestione e amministrazione del compendio in custodia, che costituisce un patrimonio autonomo o separato e, dunque, un distinto centro di imputazione di rapporti patrimoniali - è legittimato alla riscossione dei canoni di locazione e, in caso di morosità del conduttore, all'esercizio dell'azione di risoluzione del contratto»* (massima ufficiale).

...e se il canone di locazione è vile?

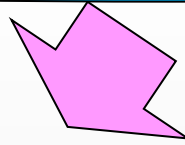
il custode deve sottoporre al G.E. l'esiguità del canone di locazione?

SÌ

La **Cassazione (sentenza del 6.11.2024, n. 28509)** ritiene che la locazione a canone vile stipulata prima del pignoramento è **inopponibile** non solo all'aggiudicatario *ex art. 2923 terzo comma c.c.*, ma anche alla procedura (e ai creditori che vi partecipano) per ragioni di ordine pubblico processuale che impone l'anticipazione degli effetti favorevoli dell'aggiudicazione e del decreto di trasferimento.

Ne consegue che è pienamente **legittima l'emanazione diretta, da parte del giudice dell'esecuzione, dell'ordine di liberazione** con la successiva attuazione da parte del custode, senza che sia necessario munirsi di altro titolo giudiziale.⁹⁹

...e se è occupato senza titolo?



il custode può agire per la riscossione in mancanza di contratto efficace?

Sì



La **Cassazione (sentenza del 5 maggio 2025, n. 11809)** ha confermato il **seguito principio di diritto** *“a fronte della domanda volta all'accertamento di un rapporto locativo, al fine di ottenere la condanna del convenuto al pagamento del canone, oppure volta all'accertamento di un'occupazione senza titolo, al fine di ottenere la condanna del convenuto al pagamento dell'indennità di occupazione, compete esclusivamente al convenuto provare il possesso di un titolo, come il comodato, che ne assicuri non solo il legittimo godimento del bene, ma anche il carattere essenzialmente gratuito”*.

...e il condominio?

il custode deve partecipare alle assemblee?



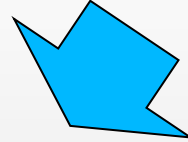
la **Cassazione (ordinanza del 19.10.2023 n. 29070)** ha affermato che «...in assenza di un'espressa previsione normativa ad hoc, e salvo che il giudice dell'esecuzione abbia fornito sul punto specifiche istruzioni operative, contenute nel provvedimento di nomina del custode o in altro successivo, la partecipazione alle assemblee condominiali non può ritenersi inclusa fra i compiti dell'ausiliario» in quanto «qualora l'immobile staggito sia ricompreso in un edificio condominiale, il debitore esecutato conserva la legittimazione a partecipare all'assemblea e alle relative deliberazioni, per la quota millesimale di sua spettanza, fino a quando non sia stato emesso il decreto traslativo, essendo detta legittimazione collegata allo status di condòmino, e quindi alla titolarità del diritto dominicale sull'immobile medesimo».

In senso parzialmente contrario **Cass., 31.07.2025, n. 22105**): «non pare sostenibile che il custode stesso possa essere autorizzato dal giudice dell'esecuzione, in via generalizzata, ad assumere decisioni che direttamente possono determinare l'insorgenza di obbligazioni gravanti sul debitore stesso...»; tranne due **eccezioni**:

- (i) modalità di uso delle cose comuni, in guisa tale da non determinare esborsi a carico dei condomini;
- (ii) quando si discuta di spese che si rendano necessarie (ovviamente, pro quota) per il processo esecutivo.

...e le spese condominiali?

vanno corrisposte in prededuzione durante la procedura ?



SI



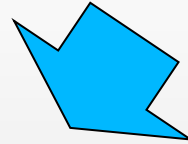
lo afferma sempre la richiamata

Cassazione, 31.07.2025, n. 22105

ma solo qualora *«si rendano indispensabili per la conservazione della struttura stessa del bene immobile (o delle relative parti comuni, funzionalmente collegate alla prima), così connotandosi per la loro natura privilegiata ex art. 2770 c.c., non già in quanto meramente connesse al dovere di vigilanza e amministrazione gravante sul custode giudiziario».*

...e le spese condominiali?

vanno corrisposte in prededuzione durante la procedura ?



NO

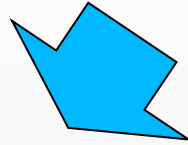


lo afferma ancora

Cassazione, 31.07.2025, n. 22105

«Può finalmente affrontarsi il tema centrale posto dal motivo in esame, ossia l'invocata applicazione analogica dell'art. 30 della legge n. 220/2012 all'ambito dell'esecuzione forzata individuale, *con riguardo agli oneri condominiali ex art. 63 disp. att. c.c., maturati dopo il pignoramento*. Esula, invece, dalla presente controversia la questione degli oneri maturati al momento del pignoramento, sicché deve prescindersi dal rilievo dell'estensibilità a questi ultimi di almeno alcuni degli argomenti - di portata generale - e delle conclusioni che seguono. In proposito ... *la norma è insuscettibile di applicazione analogica*, in quanto specificamente dettata per l'ambito fallimentare (oggi, concorsuale tout court); *ciò perché, ove così si procedesse, si darebbe spazio ad un "privilegio di fatto" in favore del condominio*, in assenza di specifica previsione normativa, e per di più in deroga alla regola generale che vuole che, per soddisfarsi nel processo esecutivo, occorre che il creditore ^{vi spieghi} intervento ex artt. 499 ss. c.p.c.».

...e le spese di piccola manutenzione?



SI

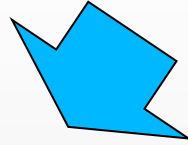


sempre la

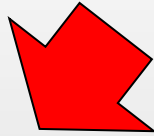
Cassazione, 31.07.2025, n. 22105

*«il creditore procedente e gli intervenuti hanno il diritto di soddisfarsi sul ricavato del bene pignorato anche nelle condizioni in cui esso si trova, fatto salvo quanto necessario per il raggiungimento dello scopo del processo esecutivo (a partire dalle spese di “piccola manutenzione” - riparazione di un tubo, sostituzione di una lampadina o di una presa elettrica, ecc. - cui **provvede di norma il custode, attingendo al fondo spese messo a sua disposizione**). Ma ciò non significa certo che l’immobile, per il solo fatto di essere stato pignorato, debba essere mantenuto nelle migliori condizioni astrattamente possibili, per di più in termini assoluti».*

...e le spese di giustizia?



SI

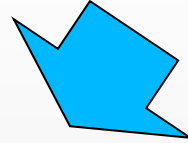


sempre la

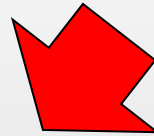
Cassazione, 31.07.2025, n. 22105

*«**le spese dell'esecuzione forzata sostenute dal creditore pignorante e/o procedente, anche per i compensi del proprio legale, vanno dunque senz'altro collocate nel progetto di distribuzione col privilegio ex artt. 2755 e 2770 c.c., quali “spese di giustizia fatte ... per l'espropriazione nell'interesse comune dei creditori”**; pertanto, i relativi crediti restano senz'altro soggetti al procedimento per l'approvazione e la declaratoria di esecutività del progetto, ex art. 596 ss. c.p.c., non essendovi spazio, né ragione, per il riconoscimento della prededuzione tecnicamente intesa nell'esecuzione forzata individuale. Tanto comporta, peraltro, che dette spese devono essere tendenzialmente anticipate dal creditore pignorante e/o procedente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 8 d.P.R. n. 115/2002 e 95 c.p.c., e concorrono - in pari grado, se del caso proporzionalmente nell'ipotesi di parziale incapienza, ex art. 2782 c.c. - con quelle sostenute dai creditori per il compimento di atti conservativi (ad es. per il conseguimento di un sequestro conservativo, o per esperire utilmente l'azione surrogatoria)».*

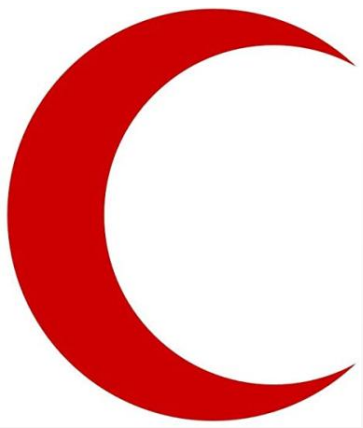
...e il terzo detentore?



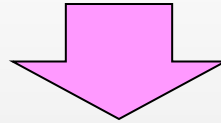
che strumento deve utilizzare?



la **Cassazione (21 novembre 2024, n. 30111)** ha affermato che *«Nell'esecuzione forzata per rilascio, intrapresa in base a un titolo esecutivo giudiziale, **il terzo detentore dell'immobile in forza di un diritto personale di godimento è legittimato ad esperire opposizione all'esecuzione, ma non opposizione di terzo** ex art. 404 c.p.c., non essendo egli titolare di un diritto incompatibile rispetto a quello sulla cui base è stata pronunciata la condanna al rilascio. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza che aveva dichiarato inammissibile l'opposizione ex art. 615 c.p.c. proposta dal conduttore dell'immobile che vantava un diritto personale di godimento in forza di un titolo, il contratto di locazione - precedentemente stipulato con l'allora comodatario dell'immobile - non incompatibile con il diritto di proprietà del creditore procedente)».*



NOTIFICHE



- art. 569 c.p.c. → custode* → il custode-avvocato può fare le notifiche a mezzo pec?
- artt. 468 e 599 c.p.c. → creditore procedente* → controllo custode

**prassi adottate con differenze dai Tribunali: anche cancelleria*



CONTROLLO COMPORTAMENTO DEBITORE

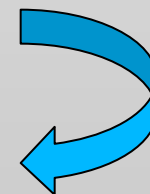


segnalazione al G.E. di eventuali comportamenti del debitore che:

- ❑ ostacolino o rendano più difficoltosa la visita dei beni
- ❑ comportino inadeguata conservazione dei beni pignorati

G.E.

- NOMINA DEF. CUSTODE GIUDIZIARIO
- ORDINA LIBERAZIONE IMMOBILI SENZA PRECETTO



FINE MODULO 1



ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE. RELAZIONE AL GIUDICE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

modulo 2

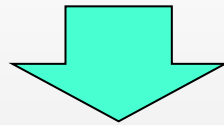
Dario Lupo

TANTO LE VENDITE LE GESTISCE IL COMPUTER...





RELAZIONE



evidenziare eventuali problematiche tali da impedire la vendita del compendio pignorato

CONTROLLO



- regolarità atti esecutivi
- corrispondenza dati anagrafici debitore
- corrispondenza dati catastali immobili
- documentazione ipocatastale
- notifiche a cura del creditore pignorante a: ipotecari (498); comproprietari (599); sequestranti (158 disp.att.)
- relazione di stima

REGOLARITÀ ATTI ESECUTIVI

☐ titolo esecutivo

☐ rispetto termini atti esecutivi

☐ firma del pignoramento

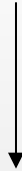
☐ attestazione di conformità

- **notifica precetto**
- **notifica pignoramento entro 90 gg da precetto**
- **iscrizione a ruolo entro 15 gg da ritiro pignoramento**
- **deposito istanza vendita e certificazione ipocataatale entro 45 gg da notifica pignoramento**



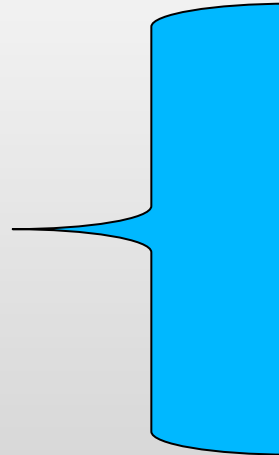


VERIFICA DATI ANAGRAFICI DEL DEBITORE



corrispondenza dati

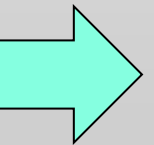
(data di nascita, codice fiscale,
stato civile, residenza **ovvero**
sede legale)



- **titolo di provenienza**
- **pignoramento**
- **nota di trascrizione**
- **certificazione ipocatastale**
- **CTU**



È consigliabile effettuare
certificato residenza /
visura registro imprese (CCIAA)
aggiornati



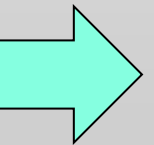
Cosa ha pignorato il creditore?

Il diritto di
obbligazione
della proprietà

E il diritto di livello riguarda
fondi sottomarini



Siamo seri...

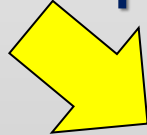


I diritti reali sono *numerus clausus*



Il principio del *numerus clausus* dei diritti reali implica che tali diritti siano espressamente previsti dal legislatore e non consentono la creazione di nuove figure di diritti reali per via negoziale.

La giurisprudenza di legittimità (Cass., S.U., 17.12.2020, n. 28972) ha confermato che rimane ferma l'esistenza e l'inderogabilità del principio di numero chiuso e di tipicità dei diritti reali.



Però si può abdicare al diritto di proprietà
(Cass., S.U., 11.08.2025, n. 23093).

Anche il debitore esecutato?

Diritto dell'enfiteuta, livello, utile
dominio, affrancazione, diritto di
superficie, usucapione, interversione del
possessione, maso chiuso.

Gemelli diversi o


Molta confusione?

Affrancazione del diritto dell'enfiteuta



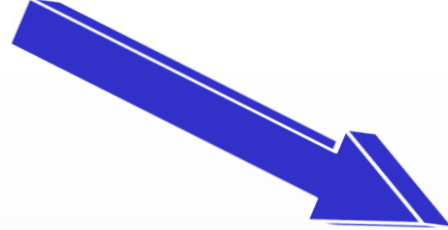
Un caso particolare

Fondo Edifici di Culto

nel caso tale ente sia concedente del diritto di enfiteusi, l'art. 60 della L. 20 maggio 1985, n. 222 (Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi) prevede l'estinzione c.d. “*ope legis*” del diritto di enfiteusi qualora il canone enfiteutico annuo all'1.01.1987 risulti inferiore a Lire 60.000 (circa € 31,00).

Nel caso di istanza dell'interessato, il Ministero dell'Interno demanda alla Prefettura competente di attivare la procedura di valutazione estimativa per la verifica, previo accordo di collaborazione con l'Agenzia delle Entrate.

Qualora non sussista il caso di estinzione, il medesimo Organo tecnico valuterà il capitale di affrancazione e le cinque annualità di canone enfiteutico non prescritte, fatto salvo il caso della eventuale sussistenza di atti interruttivi della prescrizione per le annualità precedenti.

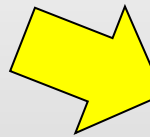


se il debitore è **coniugato***

**verifica data matrimonio e
regime patrimoniale all'epoca
dell'acquisto degli immobili
(eccetto successioni e donazioni)**



se comunione legale dei beni
*(speciale forma di comproprietà
senza quote, Corte Cost. n. 311
del 17.03.1988)*



**pignoramento deve essere eseguito
sul bene nella sua interezza (**non**
sulla quota del solo debitore) e nei
confronti di entrambi (debitore e
coniuge)**
(Cass. 6575/2013)

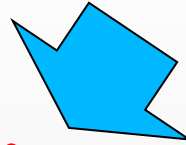
se eseguito sulla metà del bene:

improcedibilità →
estinzione procedura

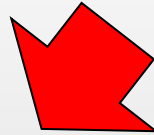
rinnovazione e/o
estensione →
pignoramento anche nei
confronti del coniuge



Come funziona l'espropriazione del bene in comunione legale tra coniugi?



Espropriazione o *litis denuntiatio*?



la **Cassazione (sentenza del 1° maggio 2025, n. 11481; cons. rel. Raffaele Rossi)** ritiene che «*In tema di espropriazione forzata su beni in comunione legale promossa dal creditore particolare di uno dei coniugi, la notifica dell'atto di pignoramento al coniuge non debitore ha natura di mera denuntiatio* (equiparabile, quanto agli effetti, all'avviso ex art. 599 cod. proc. civ.) dell'avvenuta sottoposizione a vincolo del bene in sua contitolarità; qualora, tuttavia, detto atto sia in concreto strutturato come un pignoramento (rechi cioè l'ingiunzione ad astenersi, gli avvisi e gli avvertimenti previsti dall'art. 492 cod. proc. civ.), il coniuge non debitore assume le vesti di esecutato, sicché *è legittimo l'intervento nella procedura di creditori suoi personali e il concorso di questi nella distribuzione sulla quota del ricavato di spettanza di tale coniuge*» (massima ufficiale)

Revocatoria e pignoramento in regime di comunione legale

Cass., 7.4.2023, n. 9536

L'azione revocatoria intentata dal creditore di uno dei coniugi nei riguardi dell'atto con cui un bene della comunione legale sia stato conferito in un fondo patrimoniale dev'essere rivolta (notificata ed eventualmente trascritta ex art. 2652, comma 1, n. 5 c.c.) nei confronti di entrambi i coniugi, essendo preordinata alla pronuncia d'inefficacia dell'atto nel suo complesso (vale a dire non limitatamente a un'inesistente quota pari alla metà del bene), siccome funzionale ad un'espropriazione forzata da compiersi anch'essa, necessariamente, sull'intero bene. Nel caso di espropriazione di un bene in comunione legale per crediti personali di un solo coniuge, la trascrizione del pignoramento va eseguita anche nei confronti del coniuge non debitore, in quanto anch'egli soggetto passivo dell'espropriazione, considerato che nella struttura di fattispecie a formazione progressiva del pignoramento immobiliare la formalità pubblicitaria ha la funzione di completare il pignoramento e di renderlo opponibile ai terzi, dovendosi dar conto della natura di cespite in comunione legale nel quadro "D" della nota di trascrizione.

Pignoramento del fondo patrimoniale **Cass., 12 dicembre 2024, n. 32146**

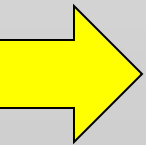
Il debitore che intenda sottrarre all'espropriazione forzata i beni costituiti in fondo patrimoniale deve dimostrare che il creditore era consapevole dell'estraneità ai bisogni della famiglia (da intendersi non limitati al suo sostentamento, ma estesi pure al suo benessere, all'incremento della posizione economica, allo sviluppo e al potenziamento dell'attività lavorativa e delle inclinazioni dei suoi membri, al pieno – o, almeno, al più armonico possibile – sviluppo della loro personalità, ecc..) **del debito contratto, anche se questo è sorto nell'ambito dell'attività imprenditoriale o professionale svolta personalmente dal coniuge.**

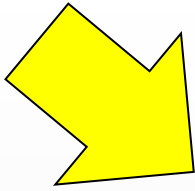
VERIFICA DATI IPO-CATASTALI DEGLI IMMOBILI



corrispondenza dati

- **titolo di provenienza**
- **pignoramento**
- **nota di trascrizione**
- **certificazione ipotecaria**
- **estratto del catasto storico**
- **relazione Esperto**
- **Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni**





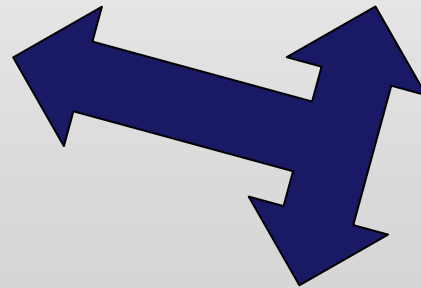
È consigliabile predisporre una scheda di controllo

(alcuni Tribunali forniscono un fac-simile; rinvenibile anche sul sito del CSM)

TERRENI:

frazionamenti/fusioni/soppressioni/modifiche ecc.; corrispondenza estensione; Ente Urbano nel caso di soppressione in C.T.; attenzione se rimane area pertinenziale; Certificato di Destinazione Urbanistica.

evoluzione dati catastali



FABBRICATI: corrispondenza mq.

TRIBUNALE DI			
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente	prova		
Debitore	prova		
Titolo			
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	-
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.			di data
Atti opponibili?	si	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		04/09/2017
Scadenza in festivo?	si	titolo esecutivo	1 si
Documentazione depositata	precetto	1	si
	atto di pignoramento	1	si
INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.	nota di trascrizione	1	si
	attestazione conformità della		
	5 documentazione da parte del legale		si
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v.	04/05/2017
INEFFICACIA EX ART. 497 C.P.C.	(497;567 c.p.c.)		
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		03/07/2017
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	no
	Numero immobili pignorati		2
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)		no	
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i		2	
Individuazione beni pignorati			
DOCUMENTI MANCANTI			
	Nome		(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.			no
			no
			no
Notifica ex. art.599 c.p.c.	Nome		(si/no)
			no
			no
			no
Annotazione altri pignorament	Nome		

SCHEDA CONTROLLO CUSTODIE

RGE _____ DEBITORE _____ LOTTO _____

TIPO BENE _____ COMUNE _____ INDIRIZZO _____

COMUNIONE DEI BENI

SI ☐ NO ☐ ASSENTE ☐

ACQUISTO ESCLUSIVO COL CONSENSO DEL CONIUGE

SI ☐ NO ☐ ASSENTE ☐

AVVISO 569

SI ☐ NO ☐

AVVISO O PARTECIPAZIONE CREDITORE IPOTECARIO 498

SI ☐ NO ☐ ASSENTE ☐

AVVISO O PARTECIPAZIONE COMPROPRIETARIO 599

SI ☐ NO ☐ ASSENTE ☐

DIRITTI REALI

☐ PROPRIETA'

☐ UTILE DOMINIO

☐ USUFRUTTO

QUOTA

☐ INTERA

☐ ALTRO

	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	COMUNE
TITOLO				
PIGNORAMENTO				
NOTA TRASCRIZIONE				
REL. NOTAIO				
REL. CTU				
AGGIORNAM. CTU				

LETTERA LOCATARIO

ASSENTE ☐ SI ☐ NO ☐

CONTROLLO AGENZIA

SI ☐ NO ☐

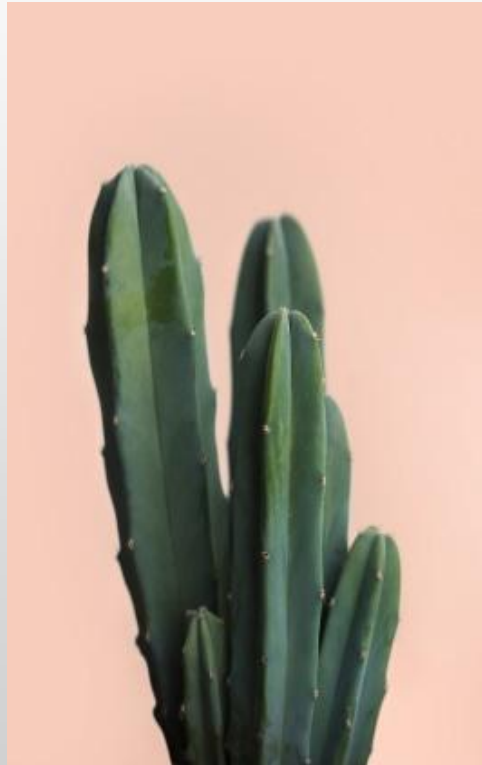
CONTROLLO CODICE FISCALE DEBITORI

SI ☐ NO ☐

DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE



**certificati della
Conservatoria dei
RR.II. sulle iscrizioni e
trascrizioni gravanti
sui beni ipotecati**



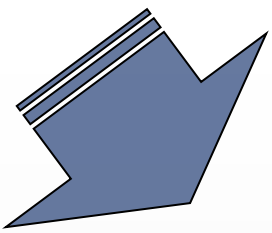
**certificazione
notarile
sostitutiva**





N.B.:

- ❖ **entro 30 gg da accettazione, l'Esperto deposita modulo controllo documentazione preventivo (Trib. Napoli)**
- ❖ **entro 30 gg da pagamento dell'acconto, l'Esperto e il Custode, depositano modulo controllo completezza/inidoneità documentazione, con firma congiunta (Trib. Palermo)**



- ✓ verifica **continuità delle trascrizioni nel ventennio** anteriore alla trascrizione del pignoramento

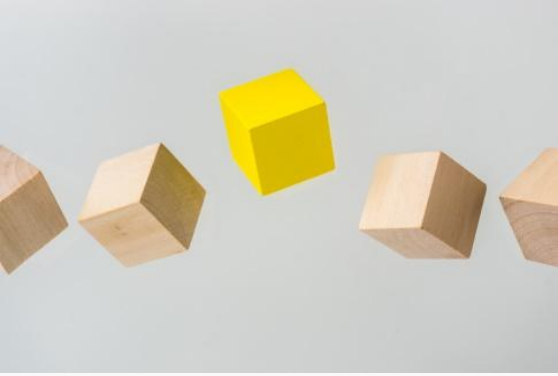


- la certificazione risale a un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento?
- **tutti i titoli anteriori risultano regolarmente trascritti?**
- in caso di successione *mortis causa*:
 - *la dichiarazione di successione risulta trascritta?*
 - *vi è trascrizione dell'accettazione d'eredità (tacita o espressa)?*

Cass. 11 giugno 2019 n. 15597

La continuità delle trascrizioni

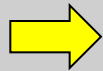
«In tema di espropriazione forzata immobiliare, è doverosa la richiesta, da parte del giudice dell'esecuzione ai fini della vendita forzata, della certificazione attestante che, in base alle risultanze dei registri immobiliari, il bene pignorato appaia di proprietà del debitore esecutato sulla base di una **serie continua di trascrizioni** d'idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto precedente al ventennio a decorrere dalla stessa. All'ordinanza di richiesta del primo atto di acquisto ultraventennale effettuata dal giudice dell'esecuzione si applica il regime degli articoli 484, 175, 152 e 154 c.p.c., e **alla mancata produzione del suddetto titolo, imputabile al soggetto richiesto, consegue la dichiarazione di chiusura anticipata del processo esecutivo**»
(massima ufficiale)



SE MANCA LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

- ❖ **dovrà essere segnalato dal custode/prof.del. nella relazione**
- ❖ **il G.E. porrà a carico del creditore procedente l'onere di provvedere al ripristino della continuità delle trascrizioni**

trascrizione
dell'accettazione tacita
d'eredità sulla base di un
atto dispositivo



Conservatoria:
provvedimento
giudiziario *ad hoc*, con
espreso ordine del
Tribunale (giudizio di
cognizione ordinario o
semplificato)



actio
interrogatoria
(art. 481 c.c.)



Cass. 4 marzo 2025 n. 5784

Estinzione atipica

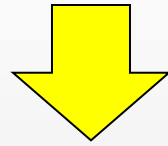
«L'inottemperanza all'ordine del giudice dell'esecuzione di produrre documentazione ulteriore rispetto a quella prevista dall'art. 567, comma 2, c.p.c. integra una causa di improseguibilità della procedura esecutiva (cosiddetta "estinzione atipica") e il provvedimento che la dichiara è impugnabile esclusivamente con l'opposizione agli atti esecutivi, non già col reclamo ex art. 630 c.p.c., il quale, se proposto, non può essere convertito nella predetta opposizione, difettandone i necessari requisiti di sostanza e di forma, in ragione del mancato svolgimento della preliminare fase sommaria prevista dall'art. 617, comma 2, c.p.c., senza la quale non è possibile l'instaurazione del giudizio a cognizione piena»

Cass. 7 giugno 2025 n. 15241

Improseguibilità dell'esecuzione

«La mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento nel termine ventennale, di cui agli artt. 2668-bis e 2668-ter c.c., comporta l'improseguibilità del processo esecutivo sempre e comunque, attesa la centralità della trascrizione nell'espropriazione immobiliare che, al fine di conseguire il suo scopo, soggiace alle regole pubblicitarie della circolazione dei beni immobili, né esistono atti che possano sopravvivere alla mancata rinnovazione» (massima ufficiale)

NOVITÀ!



Legge 2 dicembre 2025 n. 182
Articolo 41

vigente per aperture successioni dopo 15.12.2025

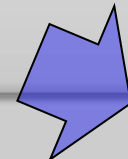
Accettazione di eredità

1. All'articolo 2648, terzo comma, del codice civile è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «La trascrizione può essere richiesta anche sulla base di un atto pubblico o di una scrittura privata con **sottoscrizione autenticata contenente la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa dall'erede o da un suo successore a titolo universale, attestante l'accettazione tacita dell'eredità ai sensi dell'articolo 476 o l'avvenuto acquisto della qualità di erede ai sensi dell'articolo 485».**

l'Erede che accetta con beneficio di inventario...

Cass. 18 novembre 2025, n. 30412

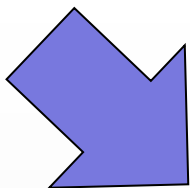
*«L'erede che accetta con beneficio d'inventario l'eredità devolutagli da un soggetto prospettato quale consumatore sovraindebitato **non è legittimato a proporre domanda per la ristrutturazione dei debiti del de cuius** ai sensi del c.c.i.i. con riferimento allo “stato” in cui questi versava, in quanto – nel mentre non può presentare il ricorso “in luogo” o “in sostituzione” del defunto – difetta nella sua persona il presupposto oggettivo del sovraindebitamento, dal momento che proprio il beneficio d'inventario impedisce che la dedotta insostenibilità dei debiti patita dal de cuius si traduca in uno “stato di crisi o di insolvenza” dell'erede» principio di diritto.*



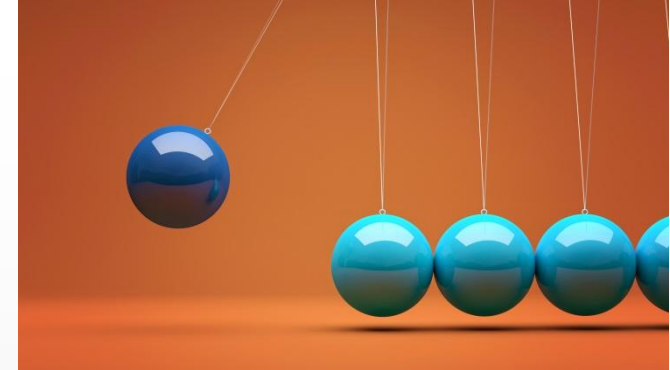
Cass. 23 dicembre 2024, n. 34128

In tema di espropriazione immobiliare il giudice dell'esecuzione non può disporre la vendita in caso di discontinuità delle trascrizioni e il creditore ha l'onere, a pena di improcedibilità, di ripristinare la continuità e di integrare la documentazione ipotecaria prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

Se la vendita è ciononostante disposta, la stessa non è affetta da alcun vizio implicante la sua invalidità o inefficacia ma il G.E. ha potestà di revocare ex officio l'aggiudicazione qualora il mancato rilievo di circostanze idonee a minare la stabilità della vendita, non preventivamente segnalate, né altrimenti note ai potenziali acquirenti (come anche nelle ipotesi di difformità tali da integrare l'alienazione di "aliud pro alio" oppure di lesione dello "ius ad rem" a causa di sopravvenuti e gravi danneggiamenti del bene aggiudicato), sia tale da incrinare l'affidabilità della liquidazione giudiziale.



✓ verifica **formalità pregiudizievoli**



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

individuazione creditori iscritti



domande giudiziali

sequestri

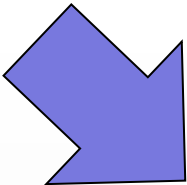
precedenti pignoramenti

verificare se vi sono
precedenti
procedure esecutive
in corso → **riunione**

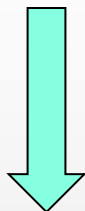
verificare e segnalare
nella relazione (anche
**notifica ex art. 158 disp.
att. c.p.c.)**

verificare se vi sono
giudizi in corso →
oggetto ed eventuale
esito →
da segnalare nell'avviso
di vendita (**non
cancellabili a cura del
G.E.)**)

verificare se sono
state eseguite nei
loro confronti le
**notifiche ex art. 498
c.p.c.**



sequestro penale e confisca: un oceano in tempesta



1. **Cass. penale del 29.05.2014, n. 22176**
2. **Cass. civile del 30.11.2018, n. 30990**
3. **Cass. penale, sentenza 4.11. 2024, n. 40323**
4. **Cass. civile, ordinanza interlocutoria 9.10.2025, n. 7497**
5. **Corte Costituzionale, sentenza 4.02.2025, n. 7**
6. **Corte Costituzionale, sentenza 9.04.2026, n. 49**



Cass. 9 ottobre 2025, n. 7497

La Terza Civile nel quadro di un rinvio pregiudiziale ex art. 363-bis c.p.c., prende posizione su un nodo cruciale: l'art. 104-bis, comma 1-bis, disp. att. c.p.p. (come novellato) estende le regole del Codice Antimafia – in primis l'art. 55 – anche ai sequestri preventivi ex art. 321, co. 2, c.p.p. finalizzati alla confisca “ordinaria”, con ricadute dirette sulle esecuzioni individuali in corso (sospensione/chiusura). La Corte tuttavia solleva d'ufficio questione di legittimità costituzionale (artt. 3, 24, 42, 117 Cost.; art. 1 Prot. 1 CEDU), ritenendo che tale estensione possa pregiudicare irragionevolmente i diritti dei creditori (anche ipotecari) e dell'aggiudicatario, incidendo sull'assetto di tutele tipico dell'esecuzione forzata.

Il procedimento pregiudiziale è **sospeso con rimessione alla Corte costituzionale**.

Perché è importante (in pratica):

- per la Cassazione oggi il testo vigente impone l'applicazione del Titolo IV, Libro I, d.lgs. 159/2011 anche nel rapporto con l'esecuzione individuale; supera così l'orientamento “ordo temporalis” delle formalità.
- il G.E. deve scrutinare d'ufficio l'interferenza del sequestro “ordinario” sulla proseguibilità o chiusura dell'esecuzione.
- **per delegati e creditori diventa essenziale verificare tempestivamente trascrizioni di sequestri penali sul compendio, aggiornare gli avvisi, informare i partecipanti e ponderare i rischi sulla stabilità dell'aggiudicazione sinché non intervenga la Consulta.**

creditori ipotecari iscritti/1

❖ Corte Costituzionale – sentenza 3 ottobre 2024 n. 160

«dichiara l'illegittimità costituzionale dell'art. 7, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), nella parte in cui non fa salvo il diritto di ipoteca iscritto a favore del creditore, non responsabile dell'abuso edilizio, in data anteriore alla trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire»

creditori ipotecari iscritti/2

❖ Cass., 9 gennaio 2025, n. 565

L'accordo conciliativo, raggiunto nell'ambito della mediazione, col quale si riconosce ad un terzo l'acquisto per usucapione della proprietà dell'immobile precedentemente ipotecato, anche se trascritto ai sensi dell'art. 2643, n. 12-bis, c.c., **non è opponibile al creditore ipotecario**, perché il predetto accordo è opponibile solo se antecedentemente trascritto a norma dell'art. 2644 c.c., sia perché esso non è comunque equiparabile alla pronuncia trascritta ex art. 2651 c.c. e resa in un giudizio di accertamento dell'usucapione (in cui il creditore garantito è, peraltro, litisconsorte necessario), sia perché, in ogni caso, l'usucapione non ha effetto estintivo dell'ipoteca. (Fattispecie in tema di opposizione ex art. 619 c.p.c. proposta dal terzo usucapente nei confronti del creditore ipotecario). (massima ufficiale)

creditori ipotecari iscritti/3

❖ Cassazione, Sez. Unite – sentenza 25 aprile 2025, n. 10933

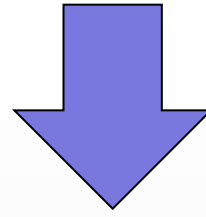
<...la natura abusiva di un immobile non incide sulle vicende relative al diritto di ipoteca [...] la ratio sottostante risponda all'esigenza di offrire una particolare protezione al creditore titolare di diritti reali di garanzia [...] la presenza di un abuso edilizio non incide sulla circolazione e sulla tutela del credito ipotecario, le cui facoltà si fanno valere in sede espropriativa, nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia, non essendovi valide ragioni per cui il creditore ipotecario, non responsabile dell'abuso edilizio, debba essere pregiudicato solo perché l'immobile abusivo viene confiscato dal comune per effetto di una sanzione inflitta per l'inottemperanza a un ordine di demolizione, di cui altri devono rispondere [...] la prima verifica che si impone come doverosa al giudice di rinvio sarà quella di riscontrare se nelle more non sia intervenuta una manifestazione di volontà dell'ente dichiarativa [...] dell'esistenza di prevalenti interessi pubblici [...] l'aggiudicatario [...] dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria qualora l'immobile sia condonabile, in quanto rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al Capo IV della medesima legge [n. 47/1985, ndr] e sia oggetto di un trasferimento derivante da procedure esecutive [...] «la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della medesima legge» [...] Se invece, non ricorrano i presupposti per ottenere la sanatoria dell'immobile o non trovino applicazione eventuali condoni, da un lato, il carattere abusivo e non sanabile dell'immobile deve risultare dall'avviso di vendita (cfr. Cass., sentenza 11 ottobre 2013, n. 23140) e, da un altro lato, il bene sarà trasferito all'aggiudicatario unitamente all'obbligazione propter rem di provvedere alla demolizione, con tutte le conseguenze che ne derivano in caso di inottemperanza...>¹⁴²

creditori ipotecari iscritti/4

Cass., 30 giugno 2025, n. 17647

1) «...*l'udienza ex art. 596 c.p.c. s'è regolarmente tenuta dinanzi al giudice dell'esecuzione, benché in forma "cartolarizzata" secondo la normativa emergenziale (come anche correttamente ritenuto dal P.G.), articolandosi fino al 10.6.2020. Pertanto, l'intervento di *** SPV - spiegato in data 24.6.2020 - non può che essere considerato tardivo a mente dell'art. 566 c.p.c., che appunto segna il termine finale per la proponibilità dell'intervento del creditore privilegiato nel momento di inizio dell'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione* (v. Cass. n. 7296/2003)».

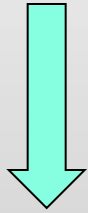
2) «...*nel caso di mancata notifica dell'avviso al creditore iscritto, ove questi non sia intervenuto nell'esecuzione, l'unico rimedio da questi esperibile è l'azione risarcitoria ex art. 2043 c.c. nei confronti del creditore pignorante* (v. Cass. n. 9394/2003; Cass. n. 4000/2006, nonché Cass. n. 18336/2014, in motivazione), quale autore del fatto illecito: pertanto, *tale omissione non dispiega alcun effetto invalidante sugli atti del processo esecutivo*...»



✓ verifica **presenza comproprietari**



**pignoramento
eseguito
correttamente?**



diritto pignorato



intero



quota

vendita

giudizio di divisione

coniuge



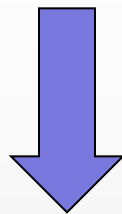
**verifica data
matrimonio e regime
patrimoniale all'epoca
dell'acquisto***

notifica ex art. 599 c.p.c.



**verifica se è stata
eseguita dai
creditori**

giudizio di divisione



**quota indivisa del
diritto pignorato**



quota che non consente la divisibilità in natura



vendita quota indivisa?
art. 600 primo comma c.p.c.



giudizio di divisione endoesecutivo
art. 600 secondo comma c.p.c.
art. 601 c.p.c.
l'esecuzione si sospende

Divisione endoesecutiva

Cass., 10 settembre 2025, n. 24971

nel giudizio endoesecutivo i creditori procedenti, intervenuti, iscritti e coloro i quali hanno acquistato diritti sull'immobile in virtù di atti trascritti prima della trascrizione dell'atto di divisione o della domanda di divisione, pur avendo diritto ad intervenire nella divisione, non sono tuttavia parti necessarie del giudizio, con la conseguenza che la loro mancata evocazione comporta l'unico effetto di rendere loro inopponibile l'avvenuta divisione degli immobili, come espressamente previsto dall'art. 1113, comma 3, c.c.; tuttavia se sono stati citati in primo grado e sono intervenuti nel processo, si configura un'ipotesi di litisconsorzio processuale, che ne impone la partecipazione al giudizio di appello a pena di nullità della sentenza. (fonte: ilCaso.it)

RIEPILOGO: IMPORTANTE CONTROLLO NOTIFICHE EX ARTT. 498 - 599 C.P.C.

art. 158 disp. att. c.p.c.
avviso al sequestrante

verifica se eseguite
(a cura del creditore
procedente)

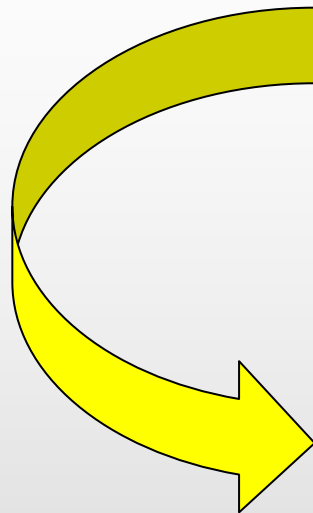
in mancanza, il Giudice
non può provvedere
sull'istanza di vendita e
assegnerà un termine





CONSULENZA TECNICA

recte: relazione di stima



Il custode/prof.del., nella propria
relazione *(e, successivamente, nell'avviso
di vendita)*, inserirà



VERIFICA DEL CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI STIMA (art. 173-bis disp.att.c.p.c.)

- ❑ descrizione immobile → verifica corrispondenza descrizione con quella contenuta nella relazione notarile e nel titolo di provenienza
- ❑ dati catastali → verifica corrispondenza dati catastali storici con atti esecutivi + controllo visure aggiornate
- ❑ regolarità edilizia-urbanistica → segnala abusi sanabili/non sanabili e relativi costi o motivi che impediscono la vendita
- ❑ stato occupazione →
 - locazione: importo canone e scadenza contratto
 - occupazione senza titolo: importo indennità
 - indica spese condominiali (aggiudicatario: *solidale per anno in corso e precedente*)
- ❑ spese manutenzione →
 - indica spese di manutenzione (aggiudicatario: *quelle straordinarie approvate dopo trascrizione d.t.*)
- ❑ stima

Opposizioni 1

Cass., 18 novembre 2024, n. 29629

Nell'opposizione di terzo all'esecuzione, la nullità del giudizio di primo grado derivante dalla mancata partecipazione del debitore esecutato, litisconsorte necessario con il terzo opponente e il creditore procedente, è sanata soltanto se il litisconsorte pretermesso, intervenendo nel grado d'appello, dichiara di accettare senza riserve il contenuto della sentenza di primo grado (massima ufficiale)

Opposizioni 2

Cass., 29 luglio 2025, n. 21382

«L'opposizione agli atti esecutivi con cui si censura un vizio meramente formale è, di regola, inammissibile se l'opponente non deduce le ragioni per le quali l'erronea applicazione della regola processuale ha determinato una lesione del suo diritto di difesa o un altro pregiudizio incidente sull'andamento o sull'esito del processo; fa eccezione il caso in cui la violazione delle norme processuali abbia comportato, con immediata evidenza, la definitiva soppressione delle prerogative difensive riconosciute alla parte in relazione alle peculiarità del processo esecutivo. (In applicazione del principio, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, che aveva dichiarato inammissibile l'opposizione ex art. 617 c.p.c. con la quale i terzi proprietari degli immobili ipotecati lamentavano la violazione dell'art. 475 c.p.c., per essere il contratto di mutuo azionato nei loro confronti privo della formula esecutiva, senza allegare il concreto pregiudizio subito per effetto di tale irregolarità formale, non ravvisandosi alcuna situazione tale da rendere il pregiudizio "autoevidente"».
(massima ufficiale). fonte: *ilCaso.it*



CSM



<https://www.csm.it/web/csm-internet/-/linee-guida-in-materia-di-buone-prassi-nel-settore-delle-esecuzioni-immobiliari>