

INDICE SOMMARIO

Parte I PROFILI SOSTANZIALI

CAPITOLO I

PER UNA RILETTURA CIVILISTICA DELLA VENDITA FORZATA

di *Antonio Musio*

1. Premessa	3
2. Vendita forzata e disciplina in tema di compravendita volontaria . . .	5
3. <i>Segue</i> : le disposizioni inapplicabili	6
4. <i>Segue</i> : le disposizioni applicabili	11
5. L'esperibilità dei mezzi di impugnazione di tipo sostanziale in presenza di difetti quantitativi e qualitativi del bene o di consegna di cosa di genere diverso	16
6. L'opposizione agli atti esecutivi quale strumento per far valere anche i vizi di tipo sostanziale.	19
7. La tutela risarcitoria nei confronti del creditore precedente, degli organi della procedura e degli ausiliari	23
8. Il complesso equilibrio del sinallagma nella vendita forzata.	28
9. Conclusioni	33

CAPITOLO II

LA NATURA DELLA VENDITA FORZATA

di *Emanuela Musi*

1. La vendita forzata: definizione e fondamento normativo	41
2. Le teorie contrattualistiche	43
3. Le teorie pubblicistiche: la teoria dei trasferimenti coattivi e la teoria procedimentale.	46
3.1. <i>Segue</i> : la posizione del terzo offerente	47
4. La natura della vendita nella giurisprudenza di legittimità	50

CAPITOLO III

L'EFFETTO TRASLATIVO E L'EFFETTO ESTINTIVO-PURGATIVO DELLA VENDITA FORZATA IMMOBILIARE

di *Giovanni Cirillo*

1. Il carattere derivativo dell'acquisto: l'effetto traslativo	53
--	----

2.	Il momento, la decorrenza e la fattispecie del trasferimento	66
2.1.	La tesi dell'aggiudicazione	67
2.2.	La tesi del versamento del prezzo.	71
2.3.	La tesi del decreto di trasferimento e la posizione della giurisprudenza.	74
2.4.	<i>Segue</i> : corollari applicativi	92
3.	L'effetto estintivo-purgativo.	94

CAPITOLO IV

LE INVALIDITÀ DELLA VENDITA FORZATA IMMOBILIARE

di *Angela Mendola*

1.	La nullità del processo esecutivo tra esigenza di eliminazione degli atti giuridici "imperfetti" e tutela dei terzi e dei traffici immobiliari	105
2.	L'"ingiustizia" della vendita forzata immobiliare per inesistenza del titolo esecutivo e la tutela della posizione "meritevole" dell'acquirente.	114
3.	Stabilità della vendita forzata immobiliare e applicabilità della disciplina sulle invalidità e sui rimedi negoziali	119
4.	La difficile relazione tra l'interesse a non subire una vendita forzata immobiliare pregiudizievole e la certezza della tutela giurisdizionale .	129

CAPITOLO V

LA GARANZIA PER EVIZIONE NELLA VENDITA FORZATA

di *Vincenzo Lavita*

1.	Premessa	137
2.	Evizione: regola generale <i>ex art.</i> 2921 c.c.	138
3.	Evizione: distinzione tra vendita ordinaria e vendita forzata	141
4.	Evizione totale	143
5.	Evizione parziale	148
6.	Limiti all'azione di ripetizione	149
7.	La garanzia per i vizi della cosa e la rescissione per lesione	151
8.	La rescissione per lesione	153
9.	Mancanza di qualità e <i>aliud pro alio</i>	154
10.	Bene gravato da oneri o diritti reali non apparenti.	160

CAPITOLO VI

L'OPPONIBILITÀ ALL'ACQUIRENTE NELLA VENDITA FORZATA DELLE LOCAZIONI NONCHÉ DELLE CESSIONI, LIBERAZIONI E ANTICIPAZIONI DI FITTI E PIGIONI NON SCADUTI

di *Angelo Pierri*

1.	L'inopponibilità all'acquirente nella vendita forzata delle locazioni non aventi data certa anteriore al pignoramento	163
2.	Le locazioni opponibili all'acquirente nella vendita forzata: le locazioni immobiliari infranovennali aventi data certa anteriore alla notifica del pignoramento.	166

3.	<i>Segue</i> : le locazioni immobiliari ultranovennali	168
4.	<i>Segue</i> : l'ipotesi peculiare delle locazioni aventi data certa anteriore al pignoramento, ma successiva all'iscrizione di ipoteca del creditore ipotecario precedente.	169
5.	Le locazioni a canone c.d. "vile"	173
6.	Le locazioni non aventi data certa, ma con detenzione risalente ad epoca anteriore al pignoramento	176
7.	La clausola di recesso dalla locazione in eventualità di vendita	180
8.	Le locazioni successive al pignoramento	180
9.	Le cessioni e liberazioni di fitti e pigioni non ancora scaduti, ultratriennali e trascritte. Le anticipazioni in conformità agli usi	181
10.	<i>Segue</i> : le cessioni e liberazioni di fitti infratriennali e quelle ultratriennali non trascritte	184

CAPITOLO VII
PROFILI FISCALI
DELLA VENDITA FORZATA IMMOBILIARE
di *Tommaso Nigro*

1.	Premessa	187
2.	Gli adempimenti tributari del custode giudiziario.	188
3.	Le imposte dirette.	188
4.	Le imposte indirette.	192
4.1.	L'Imposta sul valore aggiunto	192
4.2.	L'imposta di registro.	197
4.3.	La concreta applicazione delle imposte indirette.	198
5.	L'imposta municipale unica (Imu)	200
6.	Gli altri tributi	201
6.1.	La tassa sui rifiuti	201
6.2.	Il tributo comunale sui servizi indivisibili (Tasi)	202
6.3.	L'imposta di bollo ed il conto corrente bancario acceso per incassi della procedura	203
7.	Il professionista delegato e gli adempimenti tributari	203
8.	Le imposte indirette sul trasferimento degli immobili	205
9.	Le agevolazioni di legge	207
10.	La tassazione del decreto di trasferimento	213
11.	Le altre imposte	214

Parte II
PROFILI PROCESSUALI

CAPITOLO I
IL PROCESSO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE. INTRODUZIONE
ALLA NUOVA VENDITA FORZATA
di *Carlo Mancuso*

1.	La tutela giurisdizionale esecutiva. Evoluzioni normative	219
----	---	-----

2.	I processi di espropriazione forzata e di esecuzione in forma specifica.	220
3.	L'espropriazione immobiliare	222
4.	<i>Segue</i> : trascrizione dell'atto di pignoramento e formazione del fascicolo dell'esecuzione.	225
5.	La fase della vendita forzata	226

CAPITOLO II

LA FASE PRELIMINARE: L'ISTANZA DI VENDITA
E IL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONEdi *Stefano Conforti*

1.	L'istanza di vendita	229
2.	Il deposito della documentazione a corredo dell'istanza di vendita . .	232
3.	Il termine per il deposito e la possibile proroga.	235
4.	Incompletezza della documentazione e potere officioso di integrazione della stessa ai sensi dell'art. 567, comma 3, c.p.c.	237
5.	La declaratoria di inefficacia del pignoramento a seguito dell'assenza o dell'incompletezza della documentazione depositata	238

CAPITOLO III

IL PROVVEDIMENTO
PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA VENDITAdi *Marco Angelone e Giuseppe Palmieri*

1.	Rilievi introduttivi: le modifiche sulla fase di autorizzazione della vendita forzata	241
2.	L'attuale schema delle attività processuali previste dalla lettura combinata degli artt. 569 c.p.c. e 173 <i>bis</i> , disp. att., c.p.c.	242
3.	Nomina e compiti dell'esperto stimatore	244
4.	L'onere di precisazione del credito ai fini della conversione del pignoramento.	245
5.	La prima udienza di comparizione e le verifiche preliminari	247
6.	<i>Segue</i> : le prerogative e le preclusioni a carico delle parti	249
7.	Il programma della vendita forzata e il contenuto minimo dell'ordinanza di vendita	252
8.	<i>Segue</i> : la tendenziale obbligatorietà delle offerte telematiche (rinvio).	255
9.	Le opposizioni.	256
10.	La notificazione dell'ordinanza di vendita ai creditori iscritti e non intervenuti	258

CAPITOLO IV

LA CUSTODIA DELL'IMMOBILE

di *Marco Angelone*

1.	Il custode giudiziario ed il suo ruolo nell'ambito dell'espropriazione forzata immobiliare. Rilievi introduttivi.	261
2.	Nomina e sostituzione del custode	263

3.	Modo della custodia. Premessa	270
3.1.	<i>Segue</i> : la sostituzione dell'art. 560 c.p.c. ad opera della l. 11 febbraio 2019, n. 12	272
4.	<i>Segue</i> : l'obbligo di rendiconto.	274
5.	<i>Segue</i> : la locazione dell'immobile espropriato	277
6.	<i>Segue</i> : la liberazione dell'immobile espropriato (rinvio).	278
7.	<i>Segue</i> : il diritto degli offerenti alla disamina dei beni in vendita	279
8.	<i>Segue</i> : il potere-dovere del custode di amministrazione e gestione dell'immobile espropriato	281
9.	<i>Segue</i> : le azioni giudiziali esercitabili dal custode	285
10.	Le spese di custodia.	289
11.	Il compenso del custode	290
12.	La responsabilità del custode	297

CAPITOLO V
LA PUBBLICITÀ
DEL PROCEDIMENTO DI VENDITA

di *Luigi Iannicelli*

1.	L'evoluzione normativa della pubblicità degli avvisi di vendita sino all'introduzione del Portale delle vendite pubbliche	301
2.	Le previsioni ulteriori dell'art. 490 c.p.c.	304
3.	La disciplina vigente sull'utilizzazione del Portale delle vendite pubbliche	306
4.	Le conseguenze della violazione degli oneri pubblicitari diverse dall'estinzione del processo	309
5.	L'estinzione quale "fatale" conseguenza della omessa pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche	313

CAPITOLO VI
IL PROCEDIMENTO
DI VENDITA IN GENERALE

di *Carlo Mancuso*

1.	Vendita con e senza incanto. Le evoluzioni normative.	321
2.	La legittimazione ad offrire	324
3.	<i>Segue</i> : il divieto ad offrire in capo al debitore	326
4.	<i>Segue</i> : gli altri divieti ad offrire previsti dal codice civile	327
5.	<i>Segue</i> : le sanzioni	328
6.	L'offerta per persona da nominare. <i>L'electio amici</i>	329

CAPITOLO VII
L'ASSEGNAZIONE
di *Giuseppina Mastrogiovanni*

1.	L'assegnazione forzata in generale.	333
2.	L'assegnazione forzata immobiliare e la sua evoluzione normativa	337

3.	L'istanza di assegnazione. Presupposti di ammissibilità dell'istanza . . .	341
4.	<i>Segue</i> : il termine per la presentazione dell'istanza	342
5.	<i>Segue</i> : la legittimazione a formulare istanza di assegnazione	346
6.	<i>Segue</i> : infruttuosità dell'esperimento di vendita	348
6.1.	<i>Segue</i> : il rapporto tra vendita senza incanto ed assegnazione . . .	350
6.2.	<i>Segue</i> : il rapporto tra vendita, assegnazione ed amministrazione giudiziaria	356
7.	<i>Segue</i> : il contenuto dell'istanza di assegnazione	357
7.1.	<i>Segue</i> : il primo comma dell'art. 589 c.p.c	358
7.2.	<i>Segue</i> : il secondo comma dell'art. 589 c.p.c	361
8.	Il procedimento di assegnazione	365
9.	L'ordinanza di assegnazione.	368
10.	<i>Segue</i> : il regime di controllo dell'ordinanza di assegnazione	371
11.	L'assegnazione a favore di un terzo	374

CAPITOLO VIII

LA VENDITA SENZA INCANTO

di Carlo Mancuso

1.	Il deposito dell'offerta di acquisto	381
2.	Il regime dell'offerta. Irrevocabilità	383
3.	<i>Segue</i> : la disciplina dell'inefficacia dell'offerta	384
4.	Le modalità di apertura delle buste	386
5.	La deliberazione sull'unica offerta	387
6.	<i>Segue</i> : l'unica offerta superiore al valore indicato nell'ordinanza di vendita.	388
7.	<i>Segue</i> : la presenza di un'istanza di assegnazione come momento impe- ditivo dell'aggiudicazione	391
8.	La formulazione di più offerte	392

CAPITOLO IX

LA VENDITA CON INCANTO

di Carlo Mancuso

1.	Il contenuto dell'ordinanza che dispone la vendita con incanto	397
2.	<i>Segue</i> : l'ammontare della cauzione.	399
3.	<i>Segue</i> : la misura delle offerte in aumento, il termine per il versamento del prezzo e la pubblicazione a cura della cancelleria	402
4.	Le modalità dell'incanto. Aggiudicazione provvisoria	403
5.	La pluralità di offerenti	405
6.	La disciplina dell'offerta successiva all'incanto. Termini e modalità di presentazione.	406
7.	La fissazione della gara da parte del giudice	409
8.	I soggetti ammessi alla nuova gara	410
9.	L'ipotesi della diserzione della gara. L'aggiudicazione del bene	413

CAPITOLO X

IL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE
E LA VENDITA TELEMATICAdi *Pasqualina Farina*

1. Il Portale delle vendite pubbliche: l'evoluzione della disciplina normativa	417
2. Le modifiche all'art. 569, comma 4, c.p.c., e le tipologie di vendita telematica	419
3. La clausola di salvaguardia, la scelta ed i costi del gestore nelle circolari degli uffici giudiziari.	422
4. L'ambito di operatività del Portale delle vendite pubbliche.	425
5. Pubblicazione dell'avviso di vendita e privacy	429
6. Il contributo di pubblicazione; l'omissione della pubblicazione e l'estinzione della procedura <i>ex art. 631 bis c.p.c.</i> (rinvio)	430
7. Il sistema pubblicitario secondo le circolari degli uffici giudiziari	432
8. I gestori e le particolarità del procedimento: l'offerta di acquisto ed il momento del suo perfezionamento.	435
9. La segretezza dell'offerta ed il versamento della cauzione	437
10. L'identificazione dell'offerente	439
11. La partecipazione alla gara e lo svolgimento.	441

CAPITOLO XI

LA DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

di *Agostino Di Feo*

1. La delega al professionista nelle procedure espropriative immobiliari: introduzione	445
2. Brevi cenni sulla natura giuridica del delegato e profili di responsabilità	448
3. Limiti soggettivi dell'ordinanza di delega	452
4. Il contenuto dell'ordinanza: la delega ed il potere di revoca	458
4.1. Le attività del professionista delegato	462
4.2. La pubblicità della vendita e la determinazione del luogo della vendita	464
4.3. Le operazioni di vendita	467
4.4. La bozza del decreto di trasferimento, il decreto di trasferimento e la bozza del progetto di distribuzione	468
5. Il controllo sugli atti del professionista delegato e il reclamo <i>ex art. 591 ter c.p.c.</i>	471

CAPITOLO XII

IL PAGAMENTO DEL PREZZO

di *Michele Benincasa*

1. Il pagamento del prezzo	475
2. Il deposito delle spese occorrenti al trasferimento	482

- | | | |
|----|---|-----|
| 3. | L'assunzione del debito e la limitazione nel versamento del prezzo (artt. 508-585, comma 2 e 3, c.p.c.) | 483 |
| 4. | Il pagamento a mezzo di finanziamento (art. 585, comma 3, c.p.c.) . . | 488 |

CAPITOLO XIII

LA DECADENZA DELL'AGGIUDICATARIO

di *Giuseppina Mastrogiovanni*

- | | | |
|----|--|-----|
| 1. | La responsabilità dell'aggiudicatario per inadempimento imputabile ai sensi dell'art. 587 c.p.c.: inquadramento generale e presupposti applicativi dell'istituto della decadenza dell'aggiudicatario | 491 |
| 2. | Il provvedimento dichiarativo della decadenza | 496 |
| 3. | Gli effetti della declaratoria di decadenza previsti dal primo comma dell'art. 587 c.p.c. | 500 |
| 4. | Il prosieguo dell'esecuzione | 505 |
| 5. | La condanna dell'aggiudicatario inadempiente al pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c. e la tutela dei creditori in concorso | 508 |

CAPITOLO XIV

LA SOSPENSIONE DELLA VENDITA IN LUOGO DELLA EMANAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

di *Luigi Iannicelli*

- | | | |
|----|---|-----|
| 1. | Introduzione al potere del giudice dell'esecuzione di sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto | 513 |
| 2. | La differenziazione dell'istituto in esame dal potere di revoca dell'aggiudicazione | 517 |
| 3. | Il momento di esercizio del potere sospensivo. | 519 |
| 4. | Il parametro della valutazione affidata al giudice dell'esecuzione . . . | 522 |

CAPITOLO XV

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

di *Giuseppina Mastrogiovanni*

- | | | |
|----|--|-----|
| 1. | Il decreto di trasferimento dell'immobile espropriato. Requisiti di forma-contenuto del decreto | 527 |
| 2. | La documentazione a corredo del decreto di trasferimento | 532 |
| 3. | Gli effetti processuali del decreto di trasferimento | 535 |
| 4. | Gli effetti sostanziali del decreto di trasferimento. | 538 |
| 5. | <i>Segue:</i> l'effetto traslativo del diritto di proprietà sul bene espropriato: rinvio. Confronto con la vendita forzata mobiliare | 540 |
| 6. | Diritto di prelazione sul bene espropriato ed effetti discendenti dal suo esercizio | 543 |
| 7. | Gli atti necessari al trasferimento del bene espropriato. Profili generali. | 548 |
| 8. | <i>Segue:</i> gli adempimenti successivi all'emissione del decreto di trasferimento nel procedimento di espropriazione immobiliare | 549 |

- | | | |
|-----|---|-----|
| 9. | L'effetto estintivo (o purgativo) della vendita forzata. L'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli contenuto nel decreto di trasferimento: breve cenno e rinvio | 554 |
| 10. | <i>Segue</i> : profili pratico-operativi inerenti alla cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli | 559 |

CAPITOLO XVI

L'EMANAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO
DOPO L'ESTINZIONE DELL'ESPROPRIAZIONEdi *Luigi Iannicelli*

- | | | |
|----|--|-----|
| 1. | La dichiarazione di estinzione successiva all'accoglimento dell'offerta o all'aggiudicazione provvisoria. | 563 |
| 2. | Il fondamento positivo della sopravvivenza di "aggiudicazione ed assegnazione" alla successiva estinzione. | 564 |
| 3. | La prosecuzione dell'attività dopo il consolidamento dell'acquisto preveniente all'estinzione | 569 |

CAPITOLO XVII

LA CONTESTAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

di *Luigi Iannicelli*

- | | | |
|----|---|-----|
| 1. | La patologia del procedimento di vendita forzata in generale | 573 |
| 2. | Inquadramento del rapporto fra la disciplina dei vizi formali del processo esecutivo e la regola posta dall'art. 2929 c.c. a salvaguardia dell'acquirente | 577 |
| 3. | La controversa declinazione pratica delle conseguenze di nullità processuali sulla stabilità della vendita forzata. | 587 |
| 4. | Riflessioni critiche sull'orientamento più recente | 596 |

CAPITOLO XVIII

L'ORDINE DI RILASCIO DEL BENE

di *Enrica Maria Cancro*

- | | | |
|------|--|-----|
| 1. | La liberazione dell'immobile pignorato: profili sistematico-normativi. | 601 |
| 2. | L'autorizzazione ad abitare nell'immobile staggito | 604 |
| 3. | Il "nuovo" ordine di rilascio alla luce della riscrittura dell'art. 560 c.p.c. | 608 |
| 3.1. | L'intervento del Decreto Milleproroghe | 611 |
| 4. | L'ordine di rilascio del bene: procedimento e provvedimento | 614 |
| 5. | Efficacia e attuazione dell'ordine di liberazione. | 619 |
| 6. | L'efficacia nei confronti di soggetti diversi dal debitore esecutato. | 626 |
| 7. | L'impugnabilità dell'ordine di rilascio. | 631 |
| 8. | Il regime dei beni mobili rinvenuti nell'immobile liberato. | 634 |

CAPITOLO XIX

LE VENDITE DEL SISTEMA DELLA LEGGE FALLIMENTARE

di *Antonio Bianchi*

1.	Premessa	637
2.	Profili normativi delle vendite fallimentari	638
3.	Le vendite fallimentari	640
3.1.	La vendita competitiva	642
3.2.	Il richiamo all'art. 569 c.p.c. e il versamento rateale del prezzo.	644
3.3.	Il richiamo all'art. 574, comma 1, c.p.c. e il possesso anticipato e garantito	646
3.4.	Il mancato adempimento dell'aggiudicatario e la pubblicità degli avvisi	650
4.	Procedure fallimentari e vendite telematiche.	652
4.1.	<i>Segue</i> : le modalità della vendita	654

CAPITOLO XX

LE VENDITE IMMOBILIARI NEL CODICE DELLA CRISI

di *Luigi Iannicelli*

1.	Introduzione	659
2.	La stima dei beni acquisiti all'attivo e l'avviso ai creditori iscritti	664
3.	L'ordinanza di vendita del giudice delegato e l'ordine di rilascio dell'immobile.	667
4.	Il regolamento delle vendite concorsuali competitive e quello retto dalle norme del c.p.c. in quanto compatibili	672
5.	La pubblicità dell'ordinanza di vendita, il portale delle vendite pubbliche e le vendite telematiche	677
6.	I poteri sospensivi del giudice delegato	682
7.	Il decreto che ordina la cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli per l'acquirente.	688
8.	L'atto traslativo; l'avviso da parte del curatore di conclusione dell'attività	690
9.	La sostituzione del curatore nelle procedure esecutive pendenti, ovvero la dichiarazione di improcedibilità delle stesse	692
	<i>Indice analitico</i>	695