

Consiglio Nazionale del Notariato

Studio n.19-2024/PC

IL PROCEDIMENTO DI VENDITA DIRETTA DELL'IMMOBILE

di Anna Maria Soldi

(Approvato dalla Commissione Studi Processuali il 19 febbraio 2024)

Abstract

La vendita diretta ad istanza del debitore come forma di liquidazione alternativa degli immobili – gli indici sintomatici della natura coattiva della vendita diretta ad istanza del debitore – il comportamento processuale dei creditori “legittimati” e la sua incidenza sugli sbocchi del procedimento di vendita diretta – l’esito semplificato e l’aggiudicazione immediata a cura del giudice dell’esecuzione – l’esito articolato e la aggiudicazione a seguito dell’espletamento degli ordinari adempimenti pubblicitari – la delega parziale al professionista e le sue peculiarità – il termine per il versamento prezzo e l’eventuale decadenza dell’aggiudicatario – il trasferimento dell’immobile e la duplicità della forma: il decreto ex art. 586 c.p.c. o l’alternativa dell’atto negoziale – la scelta del Notaio rogante in caso di trasferimento mediante atto negoziale.

Sommario: 1. La vendita diretta in generale: premessa; 2. L’iter legislativo che ha condotto alla elaborazione dell’istituto in esame; 2.1. *La legge delega e le indicazioni desumibili dalla Relazione illustrativa;* 2.2. *il decreto legislativo n. 149 del 2022 e la formulazione degli artt. 568 bis e 569 bis;* 2.3. *Le scelte del legislatore delegato e i profili di discontinuità con la legge delega;* 2.4. *La disciplina transitoria;* 3. Gli istituti che hanno ispirato la vendita diretta e quelli che presentano profili di analogia; 4. La natura della vendita diretta e la sua piena assimilabilità alla vendita forzata; 5. La *ratio* della vendita diretta; 6. L’ambito applicativo dell’istituto e la sua compatibilità che le diverse forme di espropriazione immobiliare 7. La forma e le condizioni di ammissibilità dell’istanza del debitore; 7.1. *I tempi per la proposizione dell’istanza;* 7.2. *I requisiti di forma dell’istanza;* 7.3. *Le cause di inammissibilità dell’istanza del debitore e le cause di inammissibilità e/o inefficacia dell’offerta allegata;* 7.4. *La notificazione dell’istanza e della offerta allegata;* 7.5 *La eventuale integrazione della offerta ed i casi in cui essa opera;* 8. La liberazione dell’immobile pignorato nel caso in cui il debitore abbia formulato l’istanza; 8.1 *L’ordine di rilascio conseguente alla proposizione dell’istanza del debitore: la disposizione dettata dalla legge delega e la sua attuazione;* 9. La incidenza della vendita diretta sullo svolgimento della espropriazione immobiliare: la sequenza procedimentale; 9.1 *La celebrazione dell’udienza di cui all’art. 569 c.p.c.;* 9.2. *La eventuale rifissazione dell’udienza di cui all’art. 569 c.p.c.;* 9.3. *I possibili sbocchi dell’udienza fissata ai sensi dell’art. 569 c.p.c. e la rilevanza del comportamento processuale dei creditori;* 9.4. *La individuazione dei creditori legittimati ad incidere sullo svolgimento del subprocedimento di vendita diretta richiesto dal debitore e la forma della opposizione;* 10. Lo svolgimento della vendita diretta in caso di esito semplificato nonché in caso di esito articolato; 10.1. *Il procedimento di vendita diretta nel caso di esito semplificato;* 10.2. *Il procedimento di*

vendita diretta nel caso di opposizione dei creditori legittimati; 12. La fase di deliberazione sulle offerte nel caso di vendita diretta; 13. La delega al professionista nel caso di vendita diretta richiesta dal debitore; 14. Gli esiti del subprocedimento di vendita diretta; 14.1. *L'esito positivo del subprocedimento di vendita diretto: il versamento del prezzo e le modalità di trasferimento*; 14.2 *L'esito infausto del procedimento di vendita promosso dall'esecutato*; 15. La natura dell'atto traslativo in caso di vendita diretta e la sua impugnabilità; 16. La vendita diretta e le procedure concorsuali.

1. La vendita diretta in generale: premessa

Il decreto legislativo n. 149 del 2022 (recante l'attuazione della legge delega n. 206 del 2021) ha introdotto nel codice di rito gli articoli 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c.

Tali disposizioni delineano un istituto del tutto nuovo che prevede la possibilità di liquidare l'immobile pignorato mediante l'espletamento di una peculiare "vendita diretta" (in tal senso la rubrica dell'art. 568 *bis* c.p.c.) sollecitata dal debitore.

Più precisamente, in virtù di specifica istanza, corredata da una offerta di acquisto del bene sottoposto ad esecuzione, il debitore può ottenere che la vendita forzata si svolga, non con le modalità ordinarie, ma in virtù di uno speciale procedimento che conduce a due possibili epiloghi:

- se i creditori muniti di titolo esecutivo aderiscono alla istanza di vendita diretta, il bene è aggiudicato all'unico offerente selezionato dal debitore per il prezzo da quest'ultimo proposto (che deve essere almeno pari al prezzo di stima individuato dall'esperto con la relazione di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c.);
- se i creditori muniti di titolo esecutivo non aderiscono alla istanza di vendita diretta, il bene è aggiudicato al miglior offerente, individuato all'esito di un procedimento più articolato che presuppone l'espletamento di adempimenti pubblicitari finalizzati a provocare la presentazione di ulteriori manifestazioni di interesse all'acquisto per un prezzo almeno pari a quello proposto dal soggetto presentato dal debitore.

Il procedimento di vendita diretta promosso dal debitore ai sensi degli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c., indipendentemente dalla scelta compiuta dai creditori, è, comunque, destinato a concludersi con una aggiudicazione dell'immobile pignorato per un prezzo almeno a quello base che il giudice, esaminata la relazione dell'esperto, fissa ai sensi dell'art. 568 c.p.c..

Fatte tali brevi premesse, il presente studio si prefigge innanzitutto di illustrare l'*iter* legislativo che ha condotto alla introduzione degli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c. avendo cura di individuare gli eventuali istituti affini cui potrebbe essersi ispirata la Riforma Cartabia.

Si valuterà poi quale inquadramento sistematico debba essere attribuito alla vendita diretta atteso che è di centrale importanza, per molteplici ragioni, stabilire se tale vendita si ascriva tra quelle volontarie o coattive.

Saranno illustrati gli snodi in cui si articola il procedimento e le sue ipotetiche articolazioni.

Verrà da ultimo valutato se, ed eventualmente in quale misura, la vendita diretta incide sul ruolo del professionista delegato trasformando in tutto o in parte i suoi tradizionali compiti individuati dall'art. 591 *bis* c.p.c..

2. L'iter legislativo che ha condotto alla elaborazione dell'istituto in esame

2.1. La legge delega e le indicazioni desumibili dalla Relazione illustrativa

L'art. 1, comma 12 lett. n), della legge n. 206 del 2021, recante la Delega al Governo per l'efficienza del processo civile, stabilisce che il legislatore delegato avrebbe dovuto «*prevedere*»:

- 1) che il debitore, con istanza depositata non oltre dieci giorni prima dell'udienza prevista dall'articolo 569, primo comma, del codice di procedura civile, può chiedere al giudice dell'esecuzione di essere autorizzato a procedere direttamente alla vendita dell'immobile pignorato per un prezzo non inferiore al prezzo base indicato nella relazione di stima, prevedendo che all'istanza del debitore deve essere sempre allegata l'offerta di acquisto irrevocabile per centoventi giorni e che, a garanzia della serietà dell'offerta, è prestata cauzione in misura non inferiore a un decimo del prezzo proposto;
- 2) che il giudice dell'esecuzione, con decreto, deve: verificata l'ammissibilità dell'istanza, disporre che l'esecutato rilasci l'immobile nella disponibilità del custode entro trenta giorni a pena di decadenza dall'istanza, salvo che il bene sia occupato con titolo opponibile alla procedura; disporre che entro quindici giorni è data pubblicità, ai sensi dell'articolo 490 del codice di procedura civile, dell'offerta pervenuta rendendo noto che entro sessanta giorni possono essere formulate ulteriori offerte di acquisto, garantite da cauzione in misura non inferiore a un decimo del prezzo proposto, il quale non può essere inferiore a quello dell'offerta già presentata a corredo dell'istanza dell'esecutato; convocare il debitore, i comproprietari, il creditore procedente, i creditori intervenuti, i creditori iscritti e gli offerenti a un'udienza da fissare entro novanta giorni per la deliberazione sull'offerta e, in caso di pluralità di offerte, per la gara tra gli offerenti;
- 3) che con il provvedimento con il quale il giudice dell'esecuzione aggiudica l'immobile al miglior offerente devono essere stabilite le modalità di pagamento del prezzo, da versare entro novanta giorni, a pena di decadenza ai sensi dell'articolo 587 del codice di procedura civile;
- 4) che il giudice dell'esecuzione può delegare uno dei professionisti iscritti nell'elenco di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 18 dicembre 1941, n. 1368, alla deliberazione sulle offerte e allo svolgimento della gara, alla riscossione del prezzo nonché alle operazioni di distribuzione del ricavato e che, una volta riscosso interamente il prezzo, ordina la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie ai sensi dell'articolo 586 del codice di procedura civile;
- 5) che, se nel termine assegnato il prezzo non è stato versato, il giudice provvede ai sensi degli articoli 587 e 569 del codice di procedura civile;
- 6) che l'istanza di cui al numero 1) può essere formulata per una sola volta a pena di inammissibilità».

La Relazione illustrativa alla legge delega ⁽¹⁾ forniva un generale inquadramento dell'istituto affermando come esso sia scaturito dall'idea di ricalcare "a grandi linee la vendita senza incanto praticata in numerosi uffici giudiziari prima della riforma entrata in vigore il 1° marzo 2006, quando, una volta messo in vendita il bene, alla ricezione di una prima offerta di acquisto si provvedeva sollecitamente a darne pubblicità al fine di stimolare eventuali altri interessati, per poi effettuare, entro breve tempo, un'udienza nella quale provvedere all'aggiudicazione, previa gara in caso di pluralità di offerte".

Sempre la citata Relazione illustrativa evidenziava che, attraverso la formulazione dell'art. 12 lett. n.) della legge delega (elaborato anche all'esito della correzione dell'originario articolo 8 d.d.l. AS 1662), il legislatore si era ispirato al modello del concordato preventivo con proposte concorrenti e precisava, altresì, che, tra gli obiettivi di fondo, vi era indubbiamente quello "di favorire una liqui-

⁽¹⁾ Sul punto, in generale, A. Didone, *Il processo esecutivo nel prisma degli obiettivi del piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)*, in *Riv. esec. forz.*, 2/2021, 4545 ss; M. Giorgetti, *L'espropriazione immobiliare riformanda*, in *Immobili & Proprietà*, 4/2022, 223.

dazione virtuosa e rapida attraverso la collaborazione del debitore facendo attenzione e non allungare infruttuosamente i tempi processuali e ad evitare che vengano perpetrate frodi nei confronti dei creditori”.

La legge delega non è stata, però, pedissequamente attuata.

2.2. il decreto legislativo n. 149 del 2022 e la formulazione degli artt. 568 bis e 569 bis

Il decreto legislativo n. 149 del 2022 introduce nel codice di rito gli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c. che dettano una disciplina per molti aspetti non sovrapponibile alle indicazioni del legislatore delegante.

L’art. 568 *bis* c.p.c., nel delineare la fase di avvio del procedimento di vendita diretta ed i presupposti della sua ammissibilità, stabilisce che *“Il debitore con istanza depositata non oltre dieci giorni prima dell’udienza prevista dall’art. 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 di cui all’art. 173 bis terzo comma delle disposizioni di attuazione del presente codice.*

A pena di inammissibilità unitamente all’istanza 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’art. 569 al creditore procedente, ai creditori di cui all’art. 498 e a quelli intervenuti prima del deposito dell’offerta medesima.

L’offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla data del provvedimento di cui al secondo comma dell’art. 569 bis ed essa non sia stata accolta.

A pena di inammissibilità, l’istanza di cui al primo comma non può essere formulata più di una volta”.

L’art. 569 *bis* c.p.c., nel regolamentare la fase di sviluppo del procedimento ed i suoi possibili sbocchi, prevede che *“Nel caso di deposito dell’istanza ai sensi dell’art. 568 bis, il giudice dell’esecuzione, all’udienza di cui al precedente articolo, se il prezzo determinato ai sensi dell’art. 568 non è maggiore del prezzo offerto, valutata l’ammissibilità della medesima, provvede ai sensi del quarto e del quinto comma.*

Se il prezzo base determinato ai sensi dell’articolo 568 è maggiore del prezzo offerto, il giudice fissa un termine di dieci giorni per integrare l’offerta e la cauzione, adeguandole al prezzo base. Se l’offerta e la cauzione sono integrate entro tale termine il giudice, entro i successivi cinque giorni, valutata l’ammissibilità dell’offerta, provvede ai sensi del quarto e quinto comma.

Se l’offerta e la cauzione non sono integrate, il giudice dell’esecuzione, entro cinque giorni, dichiara inammissibile l’offerta e dispone la vendita nei modi e nei termini del terzo comma dell’articolo 569. Nello stesso modo dispone in ogni caso in cui dichiara con decreto inammissibile l’istanza ai sensi dell’art. 568 bis.

Il giudice dell’esecuzione, quando dichiara ammissibile l’offerta di cui all’art. 568 bis, in assenza di opposizione dei creditori titolati e di quelli intervenuti di cui all’art. 498 da proporsi in ogni caso entro l’udienza di cui all’art. 569, aggiudica l’immobile all’offerente. Si applicano il sesto comma e i seguenti.

Se un creditore titolato o uno di quelli intervenuti di cui all’art. 498 si oppone all’aggiudicazione a norma del comma precedente, il giudice con ordinanza: 1) fissa un termine non superiore a quarantacinque giorni per l’effettuazione della pubblicità, ai sensi dell’articolo 490, dell’offerta pervenuta e della vendita; 2) fissa il termine di novanta giorni per la formulazione di ulteriori offerte di acquisto ad un prezzo non inferiore a quello dell’offerta già presentata, garantite da cauzione in misura non inferiore a un decimo del prezzo proposto; 3) convoca il debitore, i comproprietari, il creditore procedente, i creditori intervenuti, i creditori iscritti e gli offerenti a un’udienza che fissa

entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente numero 2) per la deliberazione sull'offerta e, in caso di pluralità di offerte, per la gara tra gli offerenti; 4) prevede, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti, nonché il pagamento del prezzo siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161ter delle disposizioni di attuazione del presente codice. Il giudice dell'esecuzione, con il provvedimento con il quale aggiudica l'immobile al migliore offerente, stabilisce le modalità di pagamento del prezzo da versare entro novanta giorni, a pena di decadenza, ai sensi e per gli effetti dell'art. 587.

Si applica l'art. 585 c.p.c.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, o in ogni altra ipotesi in cui il bene immobile non è aggiudicato, il giudice dell'esecuzione con decreto dispone la vendita nei modi e nei termini già fissati ai sensi del terzo comma del precedente articolo 569.

Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione pronuncia il decreto con il quale trasferisce il bene all'aggiudicatario.

Su istanza dell'aggiudicatario, il giudice autorizza il trasferimento dell'immobile mediante atto negoziale e ordina, contestualmente alla trascrizione di quest'ultimo, la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie ai sensi dell'articolo 586. Il notaio stipulante trasmette copia dell'atto al cancelliere o al professionista delegato, che provvedono al deposito nel fascicolo della procedura".

2.3. Le scelte del legislatore delegato e i profili di discontinuità con la legge delega

Raffrontando l'art. 1, comma 12, comma lettera n.), della legge n. 206 del 2021 e gli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c. si ricava che il legislatore delegato si è discostato dalla delega in relazione a due specifici profili.

Innanzitutto, gli artt. 568 *bis* e 569 *bis* non prevedono che, in caso di vendita diretta, il giudice dell'esecuzione debba emettere immediatamente l'ordine di liberazione verificandone la sollecita e spontanea attuazione.

È, pertanto, rimesso all'interprete il compito di contemperare le norme in esame con l'art. 560 c.p.c. ⁽²⁾.

Inoltre, l'art. 569 *bis* c.p.c. stabilisce che l'apertura del procedimento di vendita diretta non impone necessariamente l'espletamento degli adempimenti pubblicitari funzionali a raccogliere eventuali ulteriori offerte di acquisto per importi non inferiori al prezzo proposto dall'offerente reperito dal debitore.

Nell'assetto normativo attuale il procedimento di vendita diretta può, infatti, svilupparsi con due modalità alternative a seconda del comportamento processuale tenuto dai creditori legittimati ad esprimere il proprio parere.

Se i creditori ammessi ad interloquire prestano acquiescenza all'offerta veicolata nel processo dal debitore il bene pignorato è aggiudicato a colui che l'ha formalizzata senza che occorran ulteriori attività.

Se, invece, i creditori ammessi ad interloquire dovessero opporsi, il bene pignorato è posto in vendita in virtù di una ordinanza che prescrive l'espletamento di adempimenti pubblicitari e che prelude ad una ipotetica possibile gara tra l'offerente reperito dal debitore e gli altri offerenti che ab-

⁽²⁾ Cfr. par. 8.1.

biano formalizzato una proposta di acquisto per importo almeno pari a quella allegata all'istanza introduttiva del procedimento.

La scelta adottata del legislatore delegato in relazione ad entrambi i predetti punti è stata doverosamente illustrata nella Relazione illustrativa al decreto legislativo n. 149 del 2022.

Detta Relazione specifica, con riguardo alla previsione di un duplice ipotetico sbocco del procedimento di vendita diretta, che la soluzione proposta dalla Commissione che contempla un procedimento (di vendita diretta) a prezzo base e senza la procedura competitiva in caso di accordo tra i creditori titolati e quelli indicati dall'art. 498 c.p.c. manifestato anche tacitamente mediante mancata opposizione, *“offre al debitore un istituto appetibile, alternativo alla vendita ordinaria, senza alterare gli equilibri e senza pregiudicare gli interessi delle parti del processo esecutivo”*.

Il legislatore delegato chiarisce, pertanto, di aver ritenuto che lo sbocco semplificato del procedimento, benchè attraverso la eliminazione della ipotetica competizione tra gli interessati all'acquisto impedisca di ottenere dalla liquidazione del bene il massimo realizzo, non pregiudica la posizione di cui sono portatrici tutte le parti del processo in quanto:

- i creditori ottengono una sensibile contrazione dei tempi del processo (l'aggiudicazione è, invero, immediata e disposta nel corso dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.);
- il debitore, scongiurando il rischio di una aggiudicazione a prezzo *“ribassato”*, ottiene dalla vendita del suo immobile un importo corrispondente al suo valore commerciale (come determinato nella relazione di stima).

La Relazione precisa in relazione al restante aspetto (relativo alla liberazione) che la previsione contenuta nella legge delega avrebbe *“condannato l'istituto ad un mesto e prematuro fallimento”*, peraltro non necessario, in quanto sia nell'ipotesi di *“sbocco semplificato”* (aggiudicazione immediata dell'immobile a cura del giudice dell'esecuzione) che nell'ipotesi di *“sbocco articolato”* (ovverossia di vendita previo espletamento di adempimenti pubblicitari), i tempi di svolgimento della liquidazione dell'immobile sono, comunque, *“contenuti”* e tali da non rendere imprescindibile l'immediato sgombero del bene pignorato.

2.4. La disciplina transitoria

In virtù della disposizione transitoria dettata dall'art. 35 comma 1 del decreto legislativo n. 149 del 2022, le disposizioni introdotte dalla Riforma Cartabia e, quindi, anche gli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c., avrebbero dovuto essere applicabili ai soli procedimenti di esecuzione forzata promossi a far data dal 30 giugno 2023.

La predetta disciplina transitoria è stata, però, modificata.

Il citato articolo 35, nel testo novellato dalla legge 29 dicembre 2022 n. 198, art. 1, comma 380 (legge di bilancio 2022), stabilisce che le disposizioni introdotte dalla Riforma Cartabia e, quindi, anche gli artt. 568 *bis* e 569 *bis*, debbano applicarsi ai procedimenti di esecuzione forzata promossi a far data dal 1° marzo 2023.

Alla luce di quanto precede, il procedimento di vendita diretta è ammesso nelle sole espropriazioni immobiliari promosse in virtù di pignoramenti la cui notificazione al debitore si sia perfezionata a decorrere dal 1° marzo 2023.

Come noto, invero, il processo è pendente sin dal compimento del pignoramento ed il pignoramento può considerarsi eseguito dal momento in cui l'atto raggiunge la sfera giuridica del debitore, benchè esso non sia stato ancora trascritto e, per tale ragione, non risulti ancora opponibile ai terzi.

Ove l'istanza di vendita diretta dovesse essere proposta nell'ambito di espropriazioni immobiliari già pendenti al momento della entrata in vigore della legge Cartabia, essa inevitabilmente va dichiarata inammissibile.

3. Gli istituti che hanno ispirato la vendita diretta e quelli che presentano profili di analogia

Conformemente a quanto sembrerebbe emergere anche dalla Relazione illustrativa in precedenza richiamata, il legislatore si è ispirato innanzitutto alla vendita privata presente in altri ordinamenti, così come accade, ad esempio, in Francia, con la “*vente privée*” ⁽³⁾.

Il risultato conseguito, a ben vedere è, però, ben distante dalle altre esperienze europee.

A differenza della vendita amichevole francese, l’istituto che si sta esaminando non introduce una vendita privata a tutti gli effetti ma, a dispetto della rubrica dell’art. 568 *bis* c.p.c., contempla una forma di liquidazione giudiziale degli immobili pignorati alternativa a quella prevista dall’art. 569 c.p.c. ⁽⁴⁾.

La Relazione illustrativa alla legge delega menzionava, inoltre, il concordato preventivo con offerte concorrenti lasciando intendere che anche quest’ultimo istituto fosse sullo sfondo ed avesse ispirato il legislatore.

Da tale indicazione si coglie il riferimento, tanto all’art. 163 *bis* l.f. (applicabile ai procedimenti aperti sino al 14 luglio 2022), che all’analogo articolo 91 del Codice della crisi e dell’insolvenza (applicabile ai procedimenti di concordato preventivo aperti a decorrere dal 15 luglio 2022).

A tenore delle disposizioni da ultimo richiamate, quando il piano di concordato prevede, anche prima dell’omologazione, che un bene (o uno o più rami di azienda) debba essere trasferito a favore di un soggetto già individuato che abbia formalizzato la sua proposta di acquisto, il tribunale “*dispose la ricerca di interessati disponendo l’apertura di un procedimento competitivo*”

Tuttavia, anche in questo caso, il richiamo all’istituto di natura concorsuale è solo evocativo perché la vendita diretta non ha punti di effettivo contatto con la disciplina dettata dagli artt. 163 *bis* l.f. e 91 CCII.

Ciò in quanto, mentre nel concordato preventivo il piano presentato dal debitore vincola sostanzialmente l’esito della fase di liquidazione, nella vendita diretta il debitore si limita a chiedere che la liquidazione giudiziale dell’immobile pignorato si svolga secondo le peculiari forme previste dagli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c. ma non ha in alcun modo il potere di predeterminare l’esito finale del procedimento che può evolvere con esiti differenziati che prescindono dal comportamento processuale del debitore.

Taluno in dottrina ⁽⁵⁾ ha, inoltre, evidenziato che la vendita diretta potrebbe, sotto determinati profili, essere assimilata all’istituto delineato dall’art. 52 d.P.R. 602 del 1973.

Pure tale riferimento presenta, tuttavia, analogie solo apparenti.

⁽³⁾ La disciplina dell’istituto è contenuta nell’Article R322 – 15 del Code de procédures civiles d’exécution secondo cui “*A conditions des articles L. 311-2 L. 311-4 et 311- 6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidents ed détermine les modalités de poursuit de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée. Lorsqu’il autorise la vente amiable, le juge s’assure qu’elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques dum archè et des diligences éventuelles du débiteur*”.

⁽⁴⁾ Per una approfondita disamina degli istituti affini con particolare riferimento a quelli della esecuzione concorsuale e della riscossione esattoriale, cfr. L.Russo, *Uno sguardo d’insieme sulla riforma del processo civile. L’impatto della riforma sulle procedure esecutive: focus in pillole di Maria Ludovica Russo*, in www.giustiziainsieme.it

⁽⁵⁾ P. Farina, *La vendita nell’espropriazione immobiliare: principi normativi e giurisprudenziali*, in *Manuale degli ausiliari dell’esecuzione immobiliare*, a cura di De Stefano - Giordano, Milano, 2024, 445; L.Russo, *Uno sguardo d’insieme sulla riforma del processo civile. L’impatto della riforma sulle procedure esecutive: focus in pillole di Maria Ludovica Russo*, in www.giustiziainsieme.it.

Ai sensi dell'art. 52 d.P.R. n. 602 del 1973, nel testo modificato, dapprima dal decreto legge n. 201 del 2011, convertito con modificazioni dalla legge n. 214 del 2011 e, poi, dal decreto legge n. 69 del 2013, convertito con modificazioni dalla legge n. 98 del 2013, il debitore può alienare i propri beni con atto di cessione volontaria quantunque gli stessi risultino pignorati nell'ambito di un procedimento di riscossione esattoriale, purchè ricorrano le condizioni di seguito indicate:

- la cessione è consentita, di regola, per un prezzo quantomeno pari a quello fissato per lo svolgimento della vendita forzata (e, dunque, per l'importo fissato, ai sensi degli artt. 66 e 78 del d.P.R. n. 602 del 1973, o determinato dall'esperto, quando quest'ultimo sia stato nominato); il prezzo della cessione può, tuttavia, essere inferiore a quello suindicato quando la compravendita preceda, non il primo ma il secondo esperimento di vendita, poiché in quest'ultima ipotesi esso deve essere almeno pari al prezzo base originario ribassato nella percentuale di legge;
- la cessione può essere formalizzata a condizione che sia acquisito preventivamente il consenso dell'Agenzia delle entrate - Riscossione (quantunque quest'ultima non sia titolare del credito, riconducibile, invece, all'ente impositore) che è, peraltro, chiamata a presenziare all'atto di compravendita sì da ottenere l'immediato svincolo a suo favore del corrispettivo ricavato per effetto della compravendita nei limiti del credito per cui si procede (ferma, pertanto, la restituzione al debitore di un eventuale residuo).

Tanto premesso, appare evidente che l'art. 52 d.P.R. n. 602 del 1973 attribuisce al debitore la facoltà di vendere l'immobile pignorato a trattativa privata con il consenso dell'unico creditore onde scongiurare il rischio di una aggiudicazione a prezzo significativamente inferiore a quello effettivo di mercato.

È, quindi, agevole rilevare che, mentre l'art. 52 contempla una ipotesi di vendita volontaria dell'immobile pignorato, gli artt. 568 *bis* e 569 *bis* configurano una speciale forma di vendita coattiva.

Il debitore, invero, reperisce sul mercato un soggetto interessato all'acquisto ma non è chiamato ad esprimere un consenso all'aggiudicazione che avviene contro la sua volontà in virtù di un provvedimento del giudice dell'esecuzione.

Per completezza giova precisare, anche alla luce delle considerazioni sin qui svolte, che il legislatore non ha normativizzato l'ipotesi, molto comune nella prassi, della c.d. estinzione della espropriazione immobiliare "contestuale" alla compravendita.

Si ha la c.d. estinzione contestuale quando il debitore reperisce sul mercato un acquirente e programma di procedere alla vendita stragiudiziale dell'immobile pignorato in condizioni di tempo e di luogo idonee a realizzare l'obiettivo di alienare a trattativa privata il bene contestualmente alla emanazione del provvedimento con cui il giudice dell'esecuzione, disposta l'estinzione del processo di esecuzione forzata, ordina la cancellazione dei gravami ⁽⁶⁾.

⁽⁶⁾ Nella prassi, il debitore, una volta reperito sul mercato l'acquirente, chiede al giudice di poter stipulare l'atto negli spazi del tribunale ed alla sua presenza affinché il rogito notarile, da perfezionarsi dopo la formale emanazione del provvedimento di estinzione del processo di esecuzione forzata, abbia ad oggetto un immobile non più gravato da trascrizioni pregiudizievoli. Più precisamente, per realizzare tale obiettivo occorre:

che l'acquirente predisponga il versamento del prezzo mediante assegni circolari intestati a ciascuno dei creditori concorrenti per importo corrispondente alla pretesa da quest'ultimo vantata;

che i singoli creditori, ricevuto l'assegno circolare loro intestato, rinuncino agli atti esecutivi con atto depositato nel fascicolo di ufficio;

che il giudice dell'esecuzione, preso atto di tali rinunce, dichiari estinto il processo ed ordini la cancellazione della trascrizione del pignoramento;

che il notaio predisponga l'atto pubblico di compravendita disponendo il trasferimento della proprietà del bene all'acquirente che, con la consegna degli assegni circolari, ha messo a disposizione anticipatamente il prezzo di acquisto, facendo menzione del provvedimento di estinzione e dell'ordine di cancellazione dei gravami.

L'istituto delineato dagli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c. non si conclude, invece, con una vendita volontaria che presuppone la manifestazione di consenso del proprietario – debitore né si accompagna ad un provvedimento di estinzione della espropriazione immobiliare che reca l'ordina di cancellazione del pignoramento.

Come si vedrà meglio in seguito, anche nel caso in cui si dovesse procedere alla vendita diretta, l'espropriazione immobiliare resta pendente in quanto evolve nella successiva fase distributiva, mentre l'effetto purgativo della liquidazione si realizza attraverso l'emanazione di un decreto con cui il giudice dell'esecuzione ordina la cancellazione, non solo del pignoramento, ma anche degli altri gravami pregiudizievoli.

4. La natura della vendita diretta e la sua piena assimilabilità alla vendita forzata

Come anticipato, il presente studio si prefigge prima di tutto l'obiettivo di indagare quale sia la natura della vendita nell'ipotesi prevista dagli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c..

In proposito, sembra potersi affermare, a dispetto della rubrica dell'art. 568 *bis* c.p.c. (che pare riferirsi ad una eccezionale ipotesi di vendita volontaria del bene pignorato), che la vendita diretta configuri a tutti gli effetti una vendita coattiva ⁽⁷⁾ che non presenta alcun profilo di contaminazione privatistica ⁽⁸⁾.

Diversi sono gli indici che inducono a tale conclusione.

Dirimente in proposito è il fatto che il procedimento delineato dagli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c., minuziosamente descritto dal legislatore, si dipana attraverso la direzione del giudice dell'esecuzione che ne guida lo svolgimento in ogni sua fase.

Più precisamente, il giudice dell'esecuzione è chiamato a valutare preliminarmente l'ammissibilità dell'istanza del debitore, e, successivamente, a determinare in via definitiva il prezzo base del bene pignorato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., a stabilire con quali modalità deve pervenirsi alla aggiudi-

La vendita cui si è fatto cenno, a ben vedere, non può essere confusa con la vendita diretta di cui agli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c. atteso che essa si ascrive tra gli atti volontari, differenziandosi dalla vendita diretta che è, invece, a tutti gli effetti una vendita forzata.

⁽⁷⁾ F. Vigorito, *Gli interventi sul processo esecutivo previsti dal ddl delega AS 1662/XVIII collegato al «Piano nazionale di ripresa e resilienza»*, in *Questionegiustizia.it*; F. Savino, *Una nuova alternativa :la vendita diretta ad istanza del debitore tra esecuzione esattoriale e vendita concorsuale*, in *Il dir. proc. civ.*, 2/2023, 484; A. Crivelli – E. Mercurio, *Annotazioni sulla legge di delegazione per la riforma del codice di rito, con riferimento alle disposizioni in tema di processo esecutivo*, in *Riv. esec. forz.*, 4/2021 1022 ss; P. Farina, *L'ultima sistemazione dell'esecuzione forzata: una prima lettura della nuova normativa*, in *Riv. esec. forz.*, 4/2022, 1119 ss.; L. De Propriis, *Commento agli artt. 568 bis e 569 bis c.p.c.*, in *La Riforma Cartabia del processo civile*, a cura di Tiscini, Pisa, 2023, 713; P. Farina, *La vendita nell'espropriazione immobiliare: principi normativi e giurisprudenziali*, in *Manuale degli ausiliari dell'esecuzione immobiliare*, a cura di De Stefano - Giordano, Milano, 2024, 454; M. Pilloni, *L'esecuzione forzata nell'epoca della riforma perenne: le innovazioni prospettate dalla legge delega n. 206/2021*, in *Judicium*, 2022, 163; L.Russo, *Uno sguardo d'insieme sulla riforma del processo civile. L'impatto della riforma sulle procedure esecutive: focus in pillole di Maria Ludovica Russo*, in *wwwgiustiziainsieme.it*; A. Tedoldi, *La riforma dell'esecuzione forzata: le novità del d.lgs. n. 149/2022*, in *wwwgiustiziainsieme.it*; L. Termite, *la vendita diretta*, in *Il processo civile dopo le riforme*, a cura di C. Cecchella, Torino, 2023, 462; A. Saletti, *La "vendita diretta"*, in *Giur.it.*, 2023, 484; S. Vincre, *Le nuove norme sul processo esecutivo e sull'esecuzione indiretta*, in *Riv. dir. proc.*, 2023, 700; M.L. Spada, *Il procedimento di vendita diretta dell'immobile pignorato*, in *La riforma del processo civile*, a cura di D. Dalfino, *Il Foro italiano-Gli speciali*, 2022, 4, 501.

⁽⁸⁾ Nel senso della commistione con profili privatistici si erano espressi E.Fabiani – L. Piccolo, *Le modifiche in tema di esecuzione forzata di cui alla legge di riforma (n. 206/2021) della giustizia civile. Note a prima lettura*, in *Questionegiustizia.it*, ma esclusivamente argomentando dalla legge delega. In senso diverso, E.Fabiani – L. Piccolo, *La vendita diretta nella espropriazione immobiliare*, in *CNN – Notizie del 2 marzo 2022*, confermano la tesi della natura coattiva della vendita.

cazione nonché a trasferire il bene con decreto ex art. 586 c.p.c. ovvero ad autorizzare, se l'aggiudicatario ne abbia fatto richiesta, la sottoscrizione di un atto negoziale di trasferimento.

Va, inoltre, evidenziato che il debitore non ha altro ruolo se non quello di individuare sul libero mercato un soggetto, non solo interessato ad acquistare il bene sottoposto ad esecuzione per un prezzo pari al valore di stima determinato dall'esperto, ma disposto pure a proporre una offerta cauzionata, da ritenersi irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che lo espone ad una ipotetica futura gara con potenziali ulteriori interessati e ai rischi previsti dagli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c., ove dovesse risultare aggiudicatario e non adempiere agli obblighi di cui all'art. 585 c.p.c..

La richiesta del debitore, in sostanza, è il mezzo che innesca la speciale sequenza procedimentale di cui all'art. 569 *bis* c.p.c. che, eccezion fatta per la fase di avvio, è destinata ad evolversi e a concludersi a prescindere dal suo consenso.

Va da ultimo sottolineato che quanto ricavato dalla liquidazione dell'immobile pignorato non è consegnato al debitore ma è destinato al soddisfacimento dei creditori concorrenti secondo le regole della graduazione.

In sostanza, alla luce di quanto sin qui esposto ricorrono tutte le condizioni che la giurisprudenza reputa essenziali per configurare la vendita forzata cui viene riconosciuta natura complessa in quanto si articola in un procedimento che prelude all'incontro della volontà negoziale di una sola parte, l'acquirente, con una disposizione coattiva emessa dall'organo giurisdizionale che la dispone e che impartisce le direttive generali per il suo espletamento ⁽⁹⁾.

Per completezza, va ancora sottolineato che non può indurre a diversa conclusione il fatto che, su richiesta dell'aggiudicatario, l'atto traslativo del diritto reale sull'immobile possa essere emesso nella forma, non del provvedimento ex art. 586 c.p.c., ma dell'atto negoziale.

Sarebbe sufficiente sul punto osservare che tale atto negoziale si inserisce in una sequenza procedimentale stringente nonché rimarcare che, ai sensi dell'art. 569 *bis* c.p.c., è il giudice dell'esecuzione a dover autorizzare il trasferimento mediante atto negoziale dopo aver controllato la sussistenza dei presupposti che giustificano l'"utile" conclusione del procedimento di vendita.

Per confortare la tesi che si è sostenuta e per superare qualunque residuo dubbio interpretativo è, comunque, risolutivo rammentare che anche la vendita competitiva, prevista in ambito concorsuale per la liquidazione degli immobili, benchè si concluda in virtù di un atto negoziale sottoscritto dal curatore e dall'acquirente, è pacificamente ricondotta all'ambito delle vendite forzate.

La tesi, assolutamente prevalente in dottrina e ripetutamente sostenuta dal Consiglio Nazionale del Notariato ⁽¹⁰⁾, che assimila la vendita competitiva alle vendite coattive attribuendo rilevanza solo formale e non sostanziale alla modalità del trasferimento, è fondata su una pluralità di indici, del tutto sovrapponibili a quelli che si sono sin qui evidenziati trattando della vendita diretta, quali l'identità della funzione liquidatoria, il particolare regime di legittimazione dell'alienante (*id est* la mancanza del consenso del fallito alla vendita), l'attuazione dell'interesse (di natura pubblicistica) al soddisfacimento dei creditori, il particolare criterio di scelta e selezione dell'acquirente sicchè è ragionevole confermare che la modalità del trasferimento non è di per sé dirimente ⁽¹¹⁾.

⁽⁹⁾ Cass. 2 aprile 2014, n. 7708.

⁽¹⁰⁾ Cfr. D'Adamo, Studio n. 5-2007/E, *Le procedure competitive all'interno della riforma della liquidazione dell'attivo*, in Studi e Materiali, 2008, 3, 1226 ss.; ID, Studio n. 17-2010/E, *Il trasferimento d'azienda nella procedura fallimentare ed il ruolo del notaio*, in Studi e Materiali, 2011, 4, 1399 ss.; Id., *I diversi possibili ruoli del notaio nella fase di liquidazione della nuova procedura fallimentare*, in Studi e Materiali, Milano, 2011, 1014 ss.; Fazzari, Studio 16-2011/E, *L'atto notarile di trasferimento a seguito di vendita fallimentare*, in Studi e Materiali, 2012, 4, 1265 s.; E. Gasbarrini, studio 1- 2011/E, *Vendita forzata e nuova normativa in materia di conformità dei dati catastali*, in Studi e Materiali, 2011, 2011, 2, 451 s.; E. Fabiani – L. Piccolo, Studio 31 – 2018/E, *Vendita fallimentare e atto notarile*, in Cnn notizie del 07 agosto 2018 e in *notariato.it*.

⁽¹¹⁾ Sul punto cfr. E. Fabiani, *La vendita forzata. Evoluzione dell'istituto ed attualità del pensiero di Salvatore Pugliatti*, in *Il giusto processo civile*, 3, 2015, 714 ss., e ivi ulteriori richiami. 4 Cfr. Tedeschi, *Manuale del nuovo diritto fallimentare*, Padova, 2006, 429

L'impostazione cui si è aderito è, peraltro, avallata dalla giurisprudenza di legittimità che ha assimilato espressamente le vendite competitive concorsuali a quelle coattive proprio in considerazione del fatto che il trasferimento non avviene per volontà del debitore ⁽¹²⁾, confermando la tesi assolutamente prevalente che svaluta la rilevanza della natura negoziale dell'atto conclusivo di trasferimento.

In sostanza e per concludere, sembra ragionevole affermare che, attraverso l'introduzione nel codice di rito degli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c., il legislatore abbia inteso configurare una modalità alternativa di vendita giudiziale degli immobili pignorati ⁽¹³⁾.

Per quanto precede, pertanto, nelle espropriazioni immobiliari incardinate a decorrere dal 1° marzo 2023, la liquidazione degli immobili pignorati può essere disposta senza incanto, con incanto (nelle eccezionali ipotesi previste dall'art. 503 c.p.c.) e ai sensi degli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c..

La vendita diretta non può, però, essere disposta dal giudice in virtù di una sua autonoma scelta poiché presuppone un atto di impulso del debitore.

Sia la vendita con incanto che la vendita senza incanto sia la vendita diretta sono preferibilmente espletate con modalità telematica (come si evince dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 569 *bis* c.p.c.).

Va, inoltre, precisato che anche la Riforma Cartabia ha confermato la scelta di fondo secondo cui, di regola, la vendita, anche diretta, deve essere espletata conferendo all'uopo delega al professionista.

Tale delega, tuttavia, nel solo caso previsto dagli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c.. è parziale, nel senso cioè, che l'incarico conferito non si estende a tutti i compiti contemplati dall'art. 591 *bis* c.p.c..

Alla luce di tali conclusioni può allora rammentarsi che anche alla vendita diretta si applicano le regole valevoli per la vendita forzata ⁽¹⁴⁾.

Nello specifico, per ciò che attiene ai rimedi e alla tutela dell'aggiudicatario, la qualificazione della fattispecie nell'ambito della vendita forzata comporta la applicabilità dello statuto generale della vendita coattiva.

Più precisamente, anche alla vendita diretta saranno applicabili innanzitutto l'art. 2921 c.c. (garanzia per evizione), l'art. 2923 c.c. (opponibilità delle locazioni anche in base al prezzo) e l'art. 2924 c.c. (cessioni e locazioni di fitti).

Ed ancora, pure per la vendita diretta opererà l'esclusione dei rimedi per vizi del bene in conformità a quanto stabilito dall'art. 2922 c.p.c., tranne che per l'ipotesi dell'*aliud pro alio* e per alcuni dei casi contemplati dall'art. 1489 c.c..

Alla vendita diretta sarà, infine, applicabile l'art. 46 comma 5 d.P.R. 380 del 2001 che esclude la nullità degli atti derivanti da procedure esecutive individuali e concorsuali per mancanza di riferi-

ss.; Donvito, *Le vendite immobiliari nel fallimento*, *Giur. it.*, 2007, 779-780; Facciotti, *Natura ed effetti della vendita fallimentare*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2011, II, 235 ss..

M. Fabiani, *Natura della vendita forzata. Traslazione del rischio da "bene a norma"*, in *Il processo esecutivo. Liber amicorum Romano Vaccarella*, a cura di Capponi, Sassani, Storto, Tiscini, Torino, 2014, 1461 ss.; C. Ferri, *La liquidazione dell'attivo fallimentare*, in *Riv. dir. proc.*, 2006, 3, 963; Liccardo- Federico, *Il nuovo diritto fallimentare. Novità ed esperienze applicative a cinque anni dalla riforma*, diretto da Jorio - M. Fabiani, Bologna, 2007, 1805; Castagnola, *La natura delle vendite fallimentari dopo la riforma delle procedure concorsuali*, *Giur. comm.*, 2008, I, 372 ss.; Fimmanò, *La liquidazione dell'attivo fallimentare nel correttivo della riforma*, in *Dir. fall.*, 2007, II, 864 ss.; Penta, *Effetti sostanziali delle vendite fallimentari*, in *Fallimento*, 2010, 10, 1143.

⁽¹²⁾ Cass. 10 dicembre 2008, n. 28984; Cass. 19 giugno 2018, n. 11957; Cass. 10 dicembre 2008, n. 28984.

⁽¹³⁾ L. De Propriis, *Commento agli artt. 568 bis e 569 bis c.p.c.*, in *La Riforma Cartabia del processo civile*, a cura di R. Tiscini, Pisa, 2023, 712.

⁽¹⁴⁾ L. Russo, *Uno sguardo d'insieme sulla riforma del processo civile. L'impatto della riforma sulle procedure esecutive: focus in pillole di Maria Ludovica Russo*, in www.giustiziainsieme.it; A. Crivelli – E. Mercurio, *Annotazioni sulla legge di delegazione per la riforma del codice di rito, con riferimento alle disposizioni in tema di processo esecutivo*, in *Riv. esec. forz.*, 4/2021 1024 ss.

mento ai titoli edilizi e che consente, a beneficio dell'aggiudicatario, la riapertura dei termini per la sanatoria degli abusi edilizi.

Alla vendita che si sta esaminando sarà, infine, inapplicabile l'art. 19 del decreto legge n. 78 del 2010, convertito dalla legge n. 122 del 2010 che impone la verifica della corrispondenza dell'immobile alla relativa planimetria catastale.

5. La *ratio* della vendita diretta

L'istituto che si sta esaminando prevede per la prima volta che il debitore possa collaborare con il giudice dell'esecuzione e i suoi ausiliari nella fase di liquidazione degli immobili.

Tale collaborazione è, peraltro, funzionale, tanto alla proficuità della vendita che alla efficienza del processo ⁽¹⁵⁾.

Poiché l'art. 568 *bis* c.p.c. stabilisce che, ove il debitore lo richieda, la vendita può essere espletata con modalità semplificate e per un prezzo non inferiore a quello base fissato dal giudice dell'esecuzione, è ragionevole ipotizzare che l'istituto miri, quantomeno tendenzialmente, ad ottimizzare, i ricavi atteso che, come noto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. nella sua attuale formulazione, l'offerta di acquisto potrebbe essere formalizzata per un importo pari al 75% del prezzo di stima determinato dall'esperto e l'aggiudicazione potrebbe conseguentemente essere disposta "al ribasso".

La disposizione in esame può, peraltro, ascrivere tra quelle finalizzate ad accelerare lo svolgimento dell'espropriazione ed a garantirne l'efficienza.

Se l'esecutato reperisce un acquirente disposto a cauzionare l'offerta prima ancora che il giudice dell'esecuzione abbia celebrato la prima udienza di comparizione delle parti, è intuitivo che la fase di liquidazione giudiziale si svolgerà in tempi rapidi e senza subire battute di arresto fisiologicamente collegate alla celebrazione di esperimenti di vendita che risultano deserti.

Va da sé, inoltre, che nel caso in cui il procedimento dovesse concludersi con lo sbocco semplificato (e, dunque, senza aprire la competizione sull'offerta allegata all'istanza), la fase preparatoria e la fase liquidatoria della espropriazione immobiliare verrebbero eccezionalmente a coincidere in quanto la udienza di cui all'art. 569 c.p.c. si concluderebbe con l'immediata aggiudicazione del bene e la contestuale delega al professionista delle sole attività contemplate dall'art. 591 *bis*, comma 2 n. 10, 11 e 12 c.p.c..

L'istituto in esame persegue, inoltre, l'obiettivo di riequilibrare la posizione dell'esecutato e dei creditori.

Più precisamente, i creditori possono scongiurare il rischio di una aggiudicazione "al ribasso" proponendo l'istanza di assegnazione del bene, come previsto dagli artt. 571 e 572 c.p.c.

Analogo obiettivo può essere raggiunto dal debitore che, formulando l'istanza prevista dall'art. 568 *bis* c.p.c., fa sì che il bene possa essere liquidato attraverso un subprocedimento destinato a concludersi con una aggiudicazione per un importo quantomeno pari al prezzo fissato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 568 c.p.c. ⁽¹⁶⁾

⁽¹⁵⁾ S. Campidelli, *Nuove disposizioni sulle operazioni di vendita nell'espropriazione immobiliare*, in *Il nuovo processo civile*, a cura di G. Di Marco, Torino, 2023, 188.

⁽¹⁶⁾ L'istanza del debitore di vendita diretta è ammissibile *prima facie* se formulata per un importo quantomeno pari al valore del bene determinato dall'esperto ed è procedibile solo a condizione che detto valore risulti effettivamente corrispondente al prezzo base fissato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. dal giudice dell'esecuzione. Se il prezzo base dovesse essere determinato in misura superiore, invero, l'offerta allegata all'istanza e la cauzione che la corredda debbono essere integrate.

6. L'ambito applicativo dell'istituto e la sua compatibilità che le diverse forme di espropriazione immobiliare

La lettura degli artt. 568 bis e 569 bis c.p.c. rende palese che la vendita diretta possa operare solo in presenza di una espropriazione immobiliare.

L'istituto non può, dunque, essere invocato in presenza di una espropriazione immobiliare esatto-riale ovvero in caso di espropriazione di beni mobili e di quote societarie ⁽¹⁷⁾.

Tale conclusione non è, però, risolutiva.

È, infatti, necessario domandarsi se la vendita diretta sia compatibile con la espropriazione immobiliare quando essa si debba svolgere secondo un modello processuale che deroga in tutto o in parte a quello ordinario.

Il riferimento è, in particolare alla espropriazione contro il terzo proprietario di cui agli artt. 602 e seguenti c.p.c., alla espropriazione di beni indivisi di cui agli artt. 600 e seguenti c.p.c. nonché alla espropriazione di beni in comunione legale.

Fatte tali premesse, sembra potersi affermare innanzitutto che la vendita diretta è compatibile con la espropriazione immobiliare promossa in danno del terzo proprietario, ai sensi degli artt. 602 e 603 c.p.c. ⁽¹⁸⁾.

Induce a tale conclusione il fatto che l'istituto appresta una tutela riferibile a chiunque subisca il pignoramento di cespiti immobiliari che gli appartengano.

Né la soluzione propugnata non può essere smentita dalla circostanza che l'art. 568 bis preveda che la richiesta di accesso al procedimento di vendita diretta possa provenire dal solo debitore.

Dai principi generali si ricava, infatti, che tutte le prerogative riconosciute al debitore sono analogamente riconosciute anche al terzo proprietario.

Ed ancora, non vi sono ragioni per dubitare del fatto che la vendita diretta operi anche quando il bene sia stato pignorato per quota indivisa.

Tale conclusione non collide, infatti, con l'art. 600 c.p.c..

Ai sensi di tale ultima disposizione, e salvo che sia possibile disporre la separazione in natura della quota indivisa, se il debitore reperisce un offerente disposto a proporre una offerta di acquisto per il valore di stima della quota indivisa del bene, il giudice dell'esecuzione non deve procedere alla divisione ma può disporre la vendita della citata quota.

In sostanza, l'offerta cauzionata allegata alla richiesta del debitore costituisce la condizione necessaria e sufficiente per procedere alla liquidazione della quota indivisa nella sede esecutiva e senza che debba essere instaurato il processo di divisione giudiziale ⁽¹⁹⁾.

⁽¹⁷⁾ P. Farina, *La vendita nell'espropriazione immobiliare: principi normativi e giurisprudenziali*, in *Manuale degli ausiliari dell'esecuzione immobiliare*, a cura di De Stefano - Giordano, Milano, 2024, 451.

⁽¹⁸⁾ L. De Propriis, *Commento agli artt. 568 bis e 569 bis c.p.c.*, in *La Riforma Cartabia del processo civile*, a cura di Tiscini, Pisa, 2023, 713; M. Pilloni, *L'esecuzione forzata nell'epoca della riforma perenne: le innovazioni prospettate dalla legge delega n. 206/2021*, in *Judicium*, 2022, 164; A. Saletti, *La "vendita diretta"*, in *Giur.it.*, 2023, 484; S. Vincere, *Le nuove norme sul processo esecutivo e sull'esecuzione indiretta*, in *Riv. dir. proc.*, 2023, 700; M.L. Spada, *Il procedimento di vendita diretta dell'immobile pignorato*, in *La riforma del processo civile*, a cura di D. Dalfino, *Il Foro italiano-Gli speciali*, 2022, 4, 501 ss.

⁽¹⁹⁾ Dall'art. 600 c.p.c. si ricava che il giudice dell'esecuzione, nella prima udienza di comparizione, alla presenza dei comproprietari non eseguiti, se non riscontra le condizioni per procedere alla separazione in natura della quota indivisa, dispone procedersi alla divisione.

La divisione (nell'ambito della quale potrebbe essere disposta la vendita del bene per l'intero) può, infatti, essere evitata nel solo caso in cui vengano acquisiti elementi idonei ad ipotizzare in chiave prognostica che la quota indivisa, se posta in vendita, potrebbe

Va, da ultimo, sottolineato che non vi sono motivi per escludere la compatibilità della vendita diretta con l'espropriazione dell'immobile in comunione legale ad istanza dei creditori personali di uno dei due coniugi.

Tale espropriazione, caratterizzata dalla necessità di un pignoramento che sottoponga ad esecuzione per intero l'immobile, si svolge, infatti, nelle forme ordinarie benchè con l'imprescindibile coinvolgimento del coniuge non debitore il quale è destinato a subire la vendita del bene ed a recuperare in sede distributiva il 50% del suo controvalore.

In proposito, è solo opportuno evidenziare che sembra preferibile ritenere che l'istanza di vendita diretta possa essere presentata solo dal coniuge debitore e non pure dall'altro coniuge non debitore ⁽²⁰⁾.

A ben vedere, infatti, la posizione del coniuge non debitore è del tutto diversa da quella del terzo proprietario. Mentre il terzo proprietario è destinatario dell'azione esecutiva, il coniuge non debitore è coinvolto nella espropriazione solo in quanto proprietario del bene destinato alla vendita anche in suo danno.

7. La forma e le condizioni di ammissibilità dell'istanza del debitore

7.1. I tempi per la proposizione dell'istanza

L'art. 1 comma 11 della legge n. 206 del 2021 stabiliva che i decreti delegati avrebbero dovuto prevedere che l'istanza con cui il debitore avesse richiesto la vendita diretta dell'immobile pignorato per un importo non inferiore al prezzo base indicato nella relazione di stima avrebbe dovuto essere depositata non oltre dieci giorni prima dell'udienza prevista dall'art. 569 co. 1 c.p.c. senza altre precisazioni.

L'art. 568 *bis* c.p.c., introdotto dal decreto legislativo n. 149 del 2022, recepisce integralmente l'indicazione del legislatore delegante evidenziando che il valore cui occorre che si adegui l'offerta allegata all'istanza del debitore è quello indicato nella relazione di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. dall'esperto.

Dall'art. 568 *bis* c.p.c. si evince, quindi, in modo esplicito quale sia il *dies ad quem* della richiesta di vendita diretta anche se non si ricava quale il *dies a quo* per la proposizione dell'istanza.

Ciò posto, si potrebbe astrattamente ipotizzare che il debitore abbia la facoltà di formalizzare la sua richiesta sin dalla instaurazione del procedimento dinanzi al tribunale (e, dunque, a decorrere dalla sua iscrizione a ruolo).

A ben vedere, però, diversi indici normativi inducono a ritenere che l'istanza in questione possa essere utilmente proposta solo a seguito del deposito della relazione di stima redatta dall'esperto incaricato dal giudice dell'esecuzione ⁽²¹⁾.

essere collocata sul mercato per un valore almeno pari a quello di stima fissato dall'esperto ai sensi dell'173 *bis* disp. att. c.p.c.

⁽²⁰⁾ In senso contrario, P. Farina, *La vendita nell'espropriazione immobiliare: principi normativi e giurisprudenziali*, in *Manuale degli ausiliari dell'esecuzione immobiliare*, a cura di De Stefano - Giordano, Milano, 2024, 451.

⁽²¹⁾ L. De Propris, *Commento agli artt. 568 bis e 569 bis c.p.c.*, in *La Riforma Cartabia del processo civile*, a cura di Tiscini, Pisa, 2023, 713; E. Fabiani - L. Piccolo, *La vendita diretta nella espropriazione immobiliare*, cit.

A tale conclusione può pervenirsi innanzitutto considerando che, ai sensi dell'art. 568 *bis* c.p.c., la richiesta del debitore deve, a pena di inammissibilità, essere quantomeno pari al valore indicato dall'esperto. Se si riconoscesse al debitore il diritto a proporre l'istanza in un momento antecedente al deposito della relazione di stima, dovrebbe inevitabilmente ipotizzarsi che, in tal caso, la valutazione di ammissibilità dovrebbe essere procrastinata al momento del deposito della relazione di stima. Tale soluzione sarebbe, però, distonica soprattutto in considerazione del fatto che l'offerta allegata alla istanza del debitore non è irrevocabile *sine die* ma ha una efficacia temporalmente limitata (a 120 giorni).

Né può indurre a diversa conclusione il fatto che l'art. 569 *bis* comma 3 c.p.c. contempili l'ipotesi che l'offerta allegata all'istanza del debitore possa essere integrata.

L'ipotesi della integrazione postuma riguarda, infatti, il solo caso in cui il giudice dell'esecuzione, ritenuto che il valore del bene è superiore a quello individuato dall'esperto con la relazione di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., ridetermina il prezzo base di vendita alla luce della propria autonoma valutazione.

La soluzione preferibile è, pertanto, quella secondo cui l'istanza prevista dall'art. 568 *bis* c.p.c. può essere depositata nell'ambito di procedimenti di espropriazione immobiliare allorché ricorrano le condizioni di seguito indicate:

- i creditori abbiano depositato l'istanza di vendita e la documentazione ipocatastale;
- il giudice abbia provveduto a "movimentare" la procedura provvedendo alla nomina tanto dell'esperto che del custode giudiziario nonché alla fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;
- l'esperto abbia depositato la relazione di stima.

Giova, inoltre, rimarcare che l'istanza del debitore può essere proposta solo in un determinato segmento processuale.

L'art. 568 *bis* c.p.c. stabilisce, infatti, che essa possa essere formalizzata "non oltre dieci giorni prima dell'udienza prevista dall'art. 569 primo comma".

Tale previsione non è di facile lettura.

Due sono le tesi che si contendono il campo.

Secondo una prima opinione, il citato termine, in difetto di ulteriori indicazioni, dovrebbe ritenersi ordinatorio e, conseguentemente, prorogabile.

Secondo una opposta opinione, il termine in esame dovrebbe considerarsi perentorio poiché la sua violazione, incidendo irrimediabilmente sullo sviluppo del processo, non potrebbe che determinare l'inammissibilità della richiesta.

Fatte tali premesse, la tesi preferibile è quella secondo cui il debitore decade dalla facoltà di proporre l'acquirente e richiedere l'instaurazione del subprocedimento previsto dall'art. 569 *bis* c.p.c. quando non formalizza l'istanza almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.²².

A tale conclusione è possibile approdare in via interpretativa.

Il primo comma dell'art. 568 *bis* c.p.c. induce a ritenere che, nell'ottica del legislatore, la richiesta del debitore deve poter essere esaminata dal giudice dell'esecuzione nel corso dell'udienza di prima comparizione il cui svolgimento non può subire ritardo.

⁽²²⁾ F. Savino, *Una nuova alternativa :la vendita diretta ad istanza del debitore tra esecuzione esattoriale e vendita concorsuale*, in *Il dir. proc. civ.*, 2/2023, 477; A. Saletti, *La "vendita diretta"*, in *Giur.it.*, 2023, 484; S. Vincre, *Le nuove norme sul processo esecutivo e sull'esecuzione indiretta*, in *Riv. dir. proc.*, 2023, 700.

La soluzione propugnata è, peraltro, conforme all'orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo cui la perentorietà di un termine può essere desunta, non solo dalla espressa qualificazione di legge, ma anche dalla funzione che ad esso viene assegnata ⁽²³⁾.

Resta, però, da stabilire se la decadenza operi ogniqualvolta sia stato violato il termine suindicato anche quando l'udienza di prima comparizione, formalmente "calendarizzata" con il decreto emesso ai sensi dell'art. 569 c.p.c., sia stata rinviata.

In proposito, sembra potersi sostenere che l'istanza debba essere depositata presso la cancelleria del giudice nei tempi prestabiliti (e, dunque, almeno dieci giorni prima della data fissata per comparizione delle parti), senza possibili deroghe.

A nulla rileva, pertanto, la circostanza che il giudice dell'esecuzione abbia successivamente procrastinato ad altra data l'udienza di cui all'art. 569 c.p.c.

In sostanza, la mancata adozione dell'ordinanza di vendita o di delega all'esito della prima udienza fissata dal giudice per la comparizione delle parti non rimette in termini il debitore.

Corre, tuttavia, l'obbligo di evidenziare che il debitore può eccezionalmente presentare la richiesta di vendita diretta dell'immobile pignorato in un momento successivo alla scadenza dei dieci giorni cui si è fatto cenno in due specifici casi che configurano *in re ipsa* una ipotesi di inimputabilità del suo ritardo.

Tale eccezionale prospettiva può configurarsi innanzitutto quando l'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per la comparizione delle parti sia stata rinviata a causa del mancato deposito della relazione di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c.. Per le ragioni che si sono espone, invero, in quest'ultimo caso il *dies ad quem* è inevitabilmente differito in quanto il *dies a quo* non è ancora divenuto operativo.

Analogo effetto può, inoltre, ricollegarsi all'ipotesi in cui il giudice dell'esecuzione abbia nominato l'esperto e il custode giudiziario procedendo alla contestuale fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. senza avvedersi del fatto che non era stato notificato ai creditori iscritti l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c..

Come meglio si dirà in seguito, infatti, ove i creditori iscritti non siano stati avvisati, l'istanza del debitore non potrebbe essere utilmente proposta poiché quest'ultimo non avrebbe la possibilità di notificare la richiesta di vendita diretta e l'allegata offerta a coloro cui sia stato indirizzato l'avviso di pendenza del processo ai sensi dell'art. 498 c.p.c..

In sostanza e per concludere, è ragionevole ipotizzare che il debitore possa essere eccezionalmente ammesso a presentare l'istanza oltre i dieci giorni previsti dall'art. 568 c.p.c. quando non ricorrano le condizioni per proporre una richiesta ammissibile per ragioni non riconducibili alla sua volontà.

7.2. I requisiti di forma dell'istanza

L'istanza del debitore deve avere forma scritta.

È controverso in dottrina se l'istanza possa essere proposta personalmente o se piuttosto occorra avvalersi del ministero di un difensore ⁽²⁴⁾.

⁽²³⁾ Cass. 6 giugno 1997, n. 5074; Cass. 9 agosto 2003, n. 12690; Cass. 5 marzo 2004, n. 4530; Cass. 8 febbraio 2006, n. 2787; Cass. 20 aprile 2007, n. 9430; Casa. 25 giugno 2007, n. 14692; Cass. 5 febbraio 2009, n. 2835; Cass. 4 dicembre 2009, n. 25494; Cass. sezioni unite 12 gennaio 2010, n. 262; Cass. 19 aprile 2011, n. 8931; Cass. 20 luglio 2011, n. 15963; Cass. 5 ottobre 2012, n. 17002.

⁽²⁴⁾ Si sono espressi per la soluzione negativa, F. Savino, *Una nuova alternativa :la vendita diretta ad istanza del debitore tra esecuzione esattoriale e vendita concorsuale*, in *Il dir. proc. civ.*, 2/2023, 476; L.Russo, *Uno sguardo d'insieme sulla riforma del processo*

La tesi preferibile pare quella più ampia ⁽²⁵⁾.

Secondo i principi generali è consentito al debitore esercitare, anche personalmente, nel processo di esecuzione forzata le proprie facoltà difensive. eccezion fatta per le ipotesi in cui debba essere introdotto un incidente cognitivo.

Per tale ragione, è ormai pacifica l'opinione secondo cui il debitore può chiedere la conversione oppure instare per la limitazione dei mezzi di espropriazione o per la riduzione del pignoramento assumendo una iniziativa personale mentre deve avvalersi di un difensore per proporre una opposizione esecutiva o introdurre un a controversia distributiva.

Muovendo da tale premessa, e considerato che l'istanza in questione è del tutto avulsa dagli incidenti cognitivi, rileva solo sul piano ordinatorio ed incide esclusivamente sulla scelta della forma della liquidazione del cespite pignorato, pare potersi affermare che il debitore non debba necessariamente costituirsi all'uopo conferendo mandato difensivo ad un avvocato.

Alla istanza in questione deve essere allegata una offerta di acquisto avente determinati requisiti.

Va preliminarmente chiarito che l'offerta in questione, espressamente dichiarata irrevocabile, è prodromica, non ad una vendita a trattativa privata, ma ad una vendita forzata, da espletarsi senza incanto.

Tanto si ricava dal fatto che, ove i creditori muniti di titolo esecutivo non acconsentano a che la vendita si perfezioni a favore dell'offerente individuato dal debitore, l'aggiudicazione potrà essere disposta all'esito di una deliberazione sulle offerte, da espletarsi ai sensi dell'art. 569 *bis* comma 5, che consentirà di selezionare l'offerta meritevole di accoglimento.

Muovendo da tale premessa, è ragionevole inferire che l'offerta allegata all'istanza del debitore debba avere i requisiti generali individuati dall'art. 571 c.p.c., quando tale disposizione non sia espressamente derogata o risulti in concreto incompatibile con il procedimento in esame.

Ciò posto, occorre, dunque, osservare quanto segue.

Poiché attraverso l'istituto in esame si procede all'espletamento in forma semplificata di una vendita forzata, non vi sono ragioni per escludere che operino i divieti di cui all'art. 579 c.p.c.

Come previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta può essere proposta dall'interessato (persona fisica o giuridica) personalmente o a mezzo di un Avvocato munito di procura speciale ⁽²⁶⁾. L'Avvocato può, inoltre, offrire per persona da nominare.

Per espressa disposizione dell'art. 568 *bis* c.p.c. poiché, con la sua istanza, l'esecutato chiede di procedere *“direttamente alla vendita dell'immobile pignorato per un valore non inferiore a quello indicato nella relazione di stima”*, l'offerta allegata alla richiesta introduttiva, contrariamente a quanto stabilito dall'art. 571 c.p.c., sul punto espressamente derogato, deve essere formulata per un importo pari o superiore al valore di stima dell'immobile indicato dall'esperto.

Alla offerta deve essere allegata prova del versamento di una cauzione pari al decimo del prezzo offerto.

civile. L'impatto della riforma sulle procedure esecutive: focus in pillole di Maria Ludovica Russo, in www.giustiziainsieme.it; D'Alonzo, La vendita dell'immobile pignorato da parte del debitore. Prassi correnti e prospettive di riforma, in www.inexecutivis.it.

⁽²⁵⁾ A. Saletti, *La “vendita diretta”*, in *Giur.it.*, 2023, 484 ss.

⁽²⁶⁾ Cass. 5 maggio 2016, n. 8951.

Tale cauzione andrà versata secondo le modalità preventivamente stabilite dal giudice dell'esecuzione con il decreto di fissazione dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c.

È ragionevole sostenere che non occorra presentare l'offerta in questione in busta chiusa.

Le ragioni che giustificano la segretezza dell'offerte prodromica all'espletamento della vendita senza incanto non ricorrono nel caso in esame atteso che l'offerta allegata dal debitore deve essere immediatamente esaminata onde valutare se sussistano i presupposti per l'instaurazione del procedimento di vendita alternativo a quello ordinario.

L'offerta in esame è irrevocabile e resta ferma per un lasso temporale non superiore a centoventi giorni, come previsto dall'art. 568 *bis* comma 3 c.p.c. che sul punto si allinea alla analogia previsione dell'art. 571 c.p.c.

Non pare potersi dubitare del fatto che il predetto termine di centoventi giorni si debba ritenere decorrente dal momento in cui l'offerta è depositata nella cancelleria del giudice dell'esecuzione unitamente all'istanza del debitore.

Pare, inoltre, plausibile sostenere che l'offerente possa modulare la sua proposta per renderla più conveniente impegnandosi, ad esempio, a curare il versamento del prezzo in un tempo molto ristretto per il versamento del saldo prezzo.

7.3. Le cause di inammissibilità dell'istanza del debitore e le cause di inammissibilità e/o inefficacia dell'offerta allegata

L'istanza del debitore è inammissibile in uno dei casi di seguito indicati:

- se non è stata presentata dal soggetto che subisce l'espropriazione (debitore o terzo proprietario);
- se è stata proposta tardivamente (e, dunque, oltre il decimo giorno che precede la celebrazione dell'udienza di prima comparizione delle parti fissata dal giudice);
- se costituisce reiterazione di altra analoga istanza;
- se è corredata da una offerta che non è almeno pari al valore dell'immobile fissato dall'esperto nella relazione depositata ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., come previsto dall'art. 568 *bis* c.p.c. ⁽²⁷⁾;
- se è corredata da una offerta da ritenersi inefficace, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., applicabile con il limite della compatibilità ⁽²⁸⁾ e, dunque, se la cauzione non è almeno pari al decimo del prezzo offerto;
- se il prezzo offerto non è integrato nei tempi e modi stabiliti dall'art. 569 *bis* co. 3 c.p.c.

Resta allora da valutare quali siano le cause di inammissibilità e/o inefficacia dell'offerta allegata dal debitore.

Tale offerta è inammissibile, innanzitutto se proviene da soggetto non legittimato e, comunque, nei casi previsti dall'art. 571 c.p.c., salva espressa disposizione contraria.

L'offerta, anche quando *prima facie* ammissibile, potrebbe, inoltre, rivelarsi improcedibile nel caso in cui l'offerente non provveda alla integrazione dell'offerta o della cauzione, ove necessari ⁽²⁹⁾.

⁽²⁷⁾ Contrariamente a quanto stabilito dall'art. 571 c.p.c., che sul punto è espressamente derogato, l'istanza è inammissibile quando non è pari quantomeno al prezzo di stima dell'immobile pignorato e non è corredata da una cauzione prestata nella misura e con le modalità previste dalla legge.

⁽²⁸⁾ A ben vedere, la sanzione di inefficacia prevista dall'art. 571 c.p.c. si applica solo con riferimento alla misura della cauzione. L'art. 571 c.p.c. è invece, inapplicabile nella parte in cui consente la presentazione di offerte al ribasso (per importo pari al 75%) del prezzo base, con riferimento ai tempi di presentazione delle offerte, con riguardo alla modalità di presentazione delle stesse.

⁽²⁹⁾ Cfr. sub par. 7.5.

Per completezza, occorre valutare se l'istanza del debitore possa essere reiterata.

Più precisamente, occorre domandarsi se la reiterazione, espressamente esclusa dall'art. 568 *bis* ultimo comma c.p.c., sia preclusa nei soli casi in cui l'istanza, *prima facie* ritenuta ammissibile, si sia poi rivelata improcedibile ⁽³⁰⁾ o se tale reiterazione sia vietata in ogni caso.

La soluzione preferibile è quella secondo cui l'istanza non può essere riproposta dal debitore, non solo quando essa sia stata per una qualunque ragione dichiarata *prima facie* inammissibile, ma anche nei casi in cui la stessa si riveli improcedibile per fatto sopravvenuto.

7.4. La notificazione dell'istanza e della offerta allegata

L'art. 568 *bis* comma 2 c.p.c. stabilisce che l'istanza del debitore e l'offerta ad essa allegata debbono essere notificate al "*creditore procedente, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. nonché ai creditori intervenuti prima del deposito dell'offerta*" ed affida l'espletamento di tale incombenza, alternativamente, all'esecutato richiedente ovvero all'offerente da quest'ultimo reperito.

Da tale disposizione si ricava che l'istanza e l'offerta ad essa allegata debbono essere portate a conoscenza del creditore o dei creditori pignoranti, di tutti i creditori intervenuti muniti o sprovvisti di titolo esecutivo, noti al momento del deposito della offerta, dei creditori iscritti e, perciò, destinatari dell'avviso di cui all'art. 498 c.p.c., anche se non intervenuti.

Non vi è, infatti, ragione per dubitare del fatto che, con l'indicazione di "*creditore procedente*", il legislatore abbia inteso riferirsi indifferentemente a tutti i creditori titolati che abbiano compiuto atti propulsivi o risultino comunque legittimati al loro compimento.

Appare, inoltre, plausibile sostenere che, attraverso il generico riferimento ai creditori intervenuti, il legislatore abbia inteso riferirsi pure a tutti coloro che, al momento del deposito della richiesta di vendita diretta, avessero formalizzato il deposito di un ricorso ai sensi dell'art. 499 c.p.c., benché sprovvisti di titolo esecutivo.

In sostanza, sono necessari destinatari della notifica tutti coloro nei cui confronti deve essere instaurato il contraddittorio per l'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., ivi compresi quanti avessero depositato un ricorso per intervento titolato o non titolato dopo l'emanazione del decreto di fissazione della prima udienza di comparizione ma prima che l'istanza in esame venisse depositata nel fascicolo informatico.

L'art. 569 *bis* c.p.c. non prevede che l'istanza e l'offerta allegata debbano essere notificate anche ai comproprietari non esegutati benché, nel corso dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., sia inevitabile l'adozione dei provvedimenti previsti dall'art. 600 c.p.c. trattandosi di pignoramento di quota indivisa.

La ragione di tale scelta normativa appare agevolmente comprensibile.

Il comproprietario non esegutato ha diritto ad interloquire sulle modalità di liquidazione della quota nel corso dell'udienza fissata ai sensi degli artt. 569 c.p.c. e 600 c.p.c., ma non può impedire che il giudice possa disporre la vendita della quota indivisa quando sussistano le condizioni per pronosticare l'aggiudicazione della quota al prezzo di stima.

Detto comproprietario, pertanto, non avendo la facoltà di esprimere parere sfavorevole quanto all'espletamento della vendita diretta, non ha diritto ad essere preventivamente informato della presentazione di una istanza ai sensi dell'art. 568 *bis* c.p.c.

⁽³⁰⁾ L'improcedibilità della istanza potrebbe configurarsi, ad esempio, quando l'offerente non abbia proceduto alla integrazione del prezzo offerto per adeguare la sua proposta al prezzo base di vendita fissato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 568 c.p.c..

Fatta tale premessa, probabilmente la soluzione più ampia sarebbe stata preferibile poiché i comproprietari non esecutati hanno uno specifico interesse a conoscere i possibili sviluppi della prima udienza di comparizione delle parti.

In generale, la propalazione della notizia della istanza e della offerta ha, infatti, diverse funzioni⁽³¹⁾.

In primo luogo, la notificazione dell'istanza e dell'offerta ad essa allegata serve ad informare tutti coloro che hanno diritto a partecipare all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. che quest'ultima potrà essere diversamente articolata e condurre alla adozione di provvedimenti "differenziati" sulla istanza di vendita.

In secondo luogo, la citata notificazione vale a notiziare quelli, tra i creditori destinatari della notifica che sono legittimati ad opporsi alla vendita diretta, che, se intendono impedire l'aggiudicazione all'offerente selezionato dal debitore, debbono far pervenire la loro espressa opposizione entro e non oltre l'udienza di cui all'art. 569 c.p.c.

Ciò premesso, occorre valutare con quali modalità debba provvedersi alla notificazione in esame e quali conseguenze produca l'eventuale omessa notifica a tutti o solo ad alcuni dei destinatari.

Con riferimento al primo quesito, la tesi preferibile è quella secondo cui la trasmissione dell'istanza e della allegata offerta possa essere curata mediante formale notificazione e, dunque, a mezzo ufficiale giudiziario.

A tale modalità può assimilarsi la comunicazione, da eseguirsi tramite PEC, presso il domicilio eletto dai destinatari.

Tuttavia, non sembra ricorrano ragioni per escludere che l'istanza e l'offerta ad essa allegata possano essere trasmesse anche mediante l'utilizzo di ulteriori modalità, purchè si rivelino idonee al raggiungimento dello scopo⁽³²⁾.

Con riferimento alla seconda questione, sembra potersi sostenere che l'omessa notificazione della istanza e del suo allegato incida sulla ammissibilità della richiesta.

Due ragioni inducono a preferire tale conclusione.

Innanzitutto, la presentazione dell'istanza di vendita diretta potrebbe rivelarsi uno strumento funzionale a ritardare l'adozione dei provvedimenti che avviano la fase di liquidazione degli immobili pignorati.

In ogni caso, è inevitabile che il procedimento di vendita diretta debba svolgersi secondo i tempi scanditi dal codice perché è assolutamente necessario che possa concludersi prima che l'offerta presentata dal soggetto individuato dal debitore cessi di essere irrevocabile.

Resta, però, da valutare quali conseguenze produca, non l'omessa, ma la tardiva notificazione dell'istanza tempestivamente depositata.

In proposito, è ragionevole ipotizzare che il giudice, nel caso in cui si dimostri che la notifica non sia stata effettuata per un fatto non imputabile al debitore, possa eccezionalmente concedere all'esecutato ovvero all'offerente un ulteriore termine per notificare l'atto a coloro che avevano diritto a ricevere notizia della richiesta e non siano comparsi all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c..

Non è, peraltro, peregrino sostenere che la tardiva notificazione (della istanza e della offerta) non incida sulla ammissibilità del procedimento anche quando il ritardo sia imputabile, semprechè il destinatario cui l'istanza e l'offerta siano state recapitate oltre il termine di legge sia comparso all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e nulla abbia eccepito sul punto.

⁽³¹⁾ A.M. Soldi, *Manuale dell'esecuzione forzata*, Padova, 2022, 1230; E. Fabiani – L. Piccolo, *La vendita diretta nella espropriazione immobiliare*, cit.

⁽³²⁾ Non può, perciò, escludersi a priori, ad esempio, la idoneità di una trasmissione curata a mezzo di raccomandata A.R. quando sia provata la sua ricezione.

7.5 La eventuale integrazione della offerta ed i casi in cui essa opera

La richiesta di vendita diretta avanzata dal debitore è *prima facie* ammissibile quando l'offerta ad essa allegata, formalmente valida ed efficace, sia stata proposta per un valore corrispondente a quello fissato dall'esperto con la relazione depositata ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c.

Benché ammissibile, la citata istanza potrebbe, però, rivelarsi improcedibile.

L'art. 569 *bis* c.p.c. prevede, infatti, che l'istanza del debitore, quando *prima facie* ammissibile, possa essere accolta senza ulteriori adempimenti solo quando il giudice dell'esecuzione, all'esito dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., ratifichi l'indicazione dell'esperto fissando il prezzo base della vendita in conformità alle indicazioni di quest'ultimo.

La medesima disposizione subordina, invece, la procedibilità della citata istanza al compimento di ulteriori attività nel caso in cui il giudice dell'esecuzione, discostandosi dal parere espresso dall'esperto nella relazione di stima, decida autonomamente di determinare il prezzo base di vendita del bene in misura superiore ⁽³³⁾.

Nel caso da ultimo evidenziato, il giudice dell'esecuzione dovrà concedere al debitore e all'offerente da lui reperito una ulteriore opportunità accordando loro un termine perentorio di dieci giorni per l'adeguamento dell'offerta e la conseguente integrazione della cauzione.

Scaduto il predetto termine, due saranno le evenienze in concreto prospettabili.

Se l'offerta e la cauzione non vengono tempestivamente integrate, il giudice dell'esecuzione dichiara l'istanza di vendita diretta definitivamente improcedibile ed autorizza la vendita con le modalità ordinarie previste dall'art. 569 c.p.c.

Se l'offerta e la cauzione sono tempestivamente integrate, il giudice dell'esecuzione dichiara l'istanza di vendita diretta, oltreché ammissibile, definitivamente procedibile e provvede ai sensi dell'art. 569 *bis* commi 4 e 5 c.p.c.

Fatte tali premesse, occorre innanzitutto individuare la *ratio* di tale specifica disposizione e domandarsi quali esiti potrebbe produrre la decisione con cui il giudice dell'esecuzione dovesse decidere di fissare il prezzo base di vendita in misura inferiore alla indicazione dell'esperto.

Con riferimento al primo profilo, sembra potersi sostenere che la scelta operata dal legislatore sia ispirata alla necessità di accordare al giudice dell'esecuzione il controllo del processo onde scongiurare il rischio di possibili accordi fraudolenti tra il debitore e l'esperto ⁽³⁴⁾.

Con riferimento al secondo profilo, pare potersi affermare che una eventuale scelta del giudice dell'esecuzione di fissare "al ribasso" il prezzo del bene, non solo costituisce una evenienza eccezionale, ma non pone particolari problemi. L'istanza di vendita diretta del debitore cui sia stata allegata una offerta formulata per un importo corrispondente al valore fissato dall'esperto, benché superiore a quello finale rideterminato dal giudice dell'esecuzione, sarà definitivamente procedibile e, dunque, suscettibile di accoglimento perché corrispondente alle condizioni di ammissibilità fissate dall'art. 568 *bis* c.p.c..

⁽³³⁾ Il giudice dell'esecuzione può, infatti, discostarsi dal parere dell'esperto operando quale *peritus peritorum*.

⁽³⁴⁾ Ove il legislatore avesse previsto che l'istanza di vendita diretta, quando *prima facie* accoglibile, deve essere accolta, avrebbe esposto il processo al rischio di possibili accordi fraudolenti tra il debitore e l'esperto finalizzati ad attribuire all'immobile un valore di comodo, magari sensibilmente inferiore a quello effettivo. Una volta fissato il prezzo del bene in misura sensibilmente inferiore al suo effettivo valore, il debitore avrebbe potuto proporre una istanza diretta allegando l'offerta di un terzo a lui collegato per ottenere che il bene venisse aggiudicato a quest'ultimo senza la necessità di adempimenti pubblicitari idonei a sollecitare l'interesse del mercato. Come meglio si vedrà in seguito, infatti, se i creditori non si oppongono, l'art. 569 *bis* c.p.c. stabilisce che il bene immobile pignorato è aggiudicato all'offerente selezionato dal debitore.

Resta a questo punto da stabilire se le valutazioni del giudice dell'esecuzione che abbia concesso il termine per l'integrazione dell'offerta debbano, alla scadenza, essere adottate nel corso di un'altra udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. ovvero possano essere assunti fuori udienza.

In proposito, può sostenersi che, concesso il termine per l'integrazione dell'offerta, il giudice dell'esecuzione debba inevitabilmente calendarizzare la celebrazione di una successiva udienza, fissata sempre ai sensi dell'art. 569 c.p.c., anche in considerazione del fatto che solo in quella occasione, acclarata la ammissibilità e definitiva procedibilità dell'istanza, sarà possibile raccogliere le eventuali manifestazioni di dissenso dei creditori legittimati.

Non pare, invece, ragionevole ipotizzare che una volta integrata l'offerta, l'istanza debba essere nuovamente notificata alle parti del processo atteso che il contraddittorio con queste ultime si è già ritualmente instaurato nel corso della prima udienza di comparizione delle parti sicché sarà loro cura partecipare all'udienza di rinvio.

8. La liberazione dell'immobile pignorato nel caso in cui il debitore abbia formulato l'istanza

8.1 L'ordine di rilascio conseguente alla proposizione dell'istanza del debitore: la disposizione dettata dalla legge delega e la sua attuazione

Come anticipato, l'art. 1 comma 11 lettera n) della legge n. 206 del 2021, con riferimento al procedimento di vendita diretta promosso dal debitore, ha delegato il Governo ad elaborare una disposizione che imponga al giudice dell'esecuzione, ritenuta ammissibile l'istanza dell'esecutato, di emettere un immediato provvedimento recante l'ordine di rilascio dell'immobile in danno del debitore o dei terzi che non vantino un diritto di godimento opponibile al ceto creditorio.

Ai sensi della predetta disposizione, inoltre, l'adempimento spontaneo del predetto ordine di rilascio avrebbe dovuto configurare una condizione necessaria per dare seguito al subprocedimento in questione.

La delega sul punto non è stata, però, esercitata come si evince dal fatto che gli artt. 568 *bis* e 569 *bis* nulla dispongono quanto al rilascio.

In assenza di una disposizione espressa, la tesi preferibile è quella secondo cui, anche quando la liquidazione giudiziale dell'immobile pignorato debba aver luogo con le modalità della vendita diretta, il giudice dell'esecuzione ordina il rilascio del bene emanando l'ordine di liberazione nei tempi ed alle condizioni tutte stabilite dall'art. 560 c.p.c.

Più precisamente, anche quando si procede ai sensi degli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c., il giudice dell'esecuzione ordina la liberazione del cespite sottoposto ad esecuzione, senza ritardo, ed al più tardi contestualmente alla ordinanza di delega, quando esso sia libero ovvero occupato da terzi senza titolo.

L'emanazione dell'ordine di liberazione relativo alla abitazione del debitore e dei suoi familiari che garantiscano il diligente adempimento dei doveri di custodia stabiliti dalla legge, è, invece, procrastinata al momento della sottoscrizione del decreto di trasferimento.

Inoltre, anche quando l'ordine di liberazione sia stato emesso, la procedibilità della richiesta di vendita diretta del debitore non è in alcun modo condizionata dall'adempimento spontaneo del provvedimento del giudice che dispone lo sgombero.

Il custode potrebbe, dunque, essere costretto alla attuazione forzosa dell'ordine di liberazione senza che tale circostanza possa determinare l'improcedibilità della richiesta di vendita diretta dell'immobile pignorato avanzata dal debitore.

Da quanto sin qui considerato si ricava, dunque, che il legislatore delegato ha preferito aderire alla soluzione di non attribuire all'ordine di rilascio dell'immobile pignorato la valenza di una condizione di procedibilità della vendita diretta.

Ciò presumibilmente al fine di favorire l'accesso all'istituto che, come già rilevato in precedenza, soddisfa l'interesse personale del debitore, ma garantisce nel contempo interessi di portata pubblicistica.

Se il procedimento di vendita diretta viene utilmente svolto, invero, le operazioni di liquidazione dell'immobile pignorato si concludono anticipatamente e garantiscono ai creditori di realizzare un attivo di importo almeno pari al valore commerciale del cespite.

9. La incidenza della vendita diretta sullo svolgimento della espropriazione immobiliare: la sequenza procedimentale

9.1 La celebrazione dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c.

La legge delega non chiariva esattamente se l'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. dovesse essere celebrata ma si limitava a stabilire che, indipendentemente dal comportamento processuale dei creditori, la vendita diretta avrebbe dovuto essere preceduta dalla effettuazione di adempimenti pubblicitari finalizzati a provocare la presentazione di "offerte migliorative".

Dagli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c., introdotti nel codice di rito dal d.lgs. n. 149 del 2022, si evince che la proposizione dell'istanza di vendita diretta non modifica le scansioni del procedimento in cui si articola l'espropriazione immobiliare e non interferisce con lo svolgimento della prima udienza di comparizione che deve necessariamente essere celebrata.

Tale soluzione normativa era, peraltro, inevitabile in quanto l'udienza di prima comparizione delle parti configura un passaggio ineludibile del processo di espropriazione.

L'udienza in questione costituisce, invero, l'occasione per permettere a tutte le parti del procedimento di interloquire sulle modalità della vendita e per rappresentare eventuali criticità relative all'appartenenza del bene al debitore ovvero all'errata identificazione fisica e catastale dell'immobile pignorato.

L'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. rappresenta, inoltre, il momento ultimo per instaurare il subprocedimento per il riconoscimento dei crediti vantati dai creditori intervenuti senza titolo, secondo il modello delineato dall'art. 499 co. 6 c.p.c.

L'udienza in questione segna, infine, il termine a decorrere dal quale l'intervento dei creditori chirografari cessa di essere tempestivo e diviene tardivo.

Fatta tale premessa, è rilevante valutare se l'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. possa svolgersi alla data calendarizzata dal giudice o, se in presenza della richiesta di vendita diretta del debitore, essa debba slittare ad altra data.

9.2 La eventuale rifissazione dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c.

Nonostante l'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. debba, di regola, essere celebrata nella data già calendarizzata dal giudice, non può escludersi che essa possa essere rinviata.

In presenza di una istanza di vendita diretta, tale rifissazione deve, però, ritenersi del tutto eccezionale in quanto l'offerta allegata all'istanza del debitore è irrevocabile per un periodo limitato e, comunque, secondo un calendario serrato.

Ciò premesso, occorre esaminare quali siano le ipotesi che consentono di procrastinare lo svolgimento della prima udienza di comparizione.

L'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. deve essere inevitabilmente rinviata ogniqualvolta il giudice dell'esecuzione riscontra che il contraddittorio non è stato ritualmente instaurato nei confronti di

tutte le parti che hanno diritto ad essere evocate ⁽³⁵⁾. In proposito, va, peraltro, rimarcato che la piena attuazione del contraddittorio per lo svolgimento della suddetta udienza è ancora più rilevante se si considera che è in quella occasione che i creditori a ciò legittimati debbono manifestare se prestano acquiescenza alla immediata aggiudicazione in favore dell'offerente reperito dal debitore.

L'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. va procrastinata anche nei casi in cui il giudice dell'esecuzione, esaminata la relazione di stima dell'esperto, ne disattenda il contenuto e provveda a fissare il prezzo base del bene in misura superiore a quanto ivi indicato.

In tal caso, infatti, l'art. 569 *bis* co. 2 c.p.c. stabilisce che l'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. deve essere rinviata per consentire al debitore richiedente di allegare una offerta che, recando una integrazione del prezzo, risulti pari al prezzo base fissato dal giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., per l'espletamento della vendita ⁽³⁶⁾.

È, infine, inevitabile il rinvio dell'udienza di prima comparizione nei casi in cui il debitore e l'offerente (a ciò congiuntamente obbligati) non abbiano notificato o comunicato ai creditori concorrenti ovvero ai creditori iscritti non intervenuti l'istanza e l'allegata offerta, sempreché ciò sia dipeso da causa inimputabile.

9.3 I possibili sbocchi dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e la rilevanza del comportamento processuale dei creditori

In presenza di una istanza di vendita diretta ammissibile e definitivamente procedibile, l'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. potrà concludersi in modo differenziato.

Le modalità in cui potrà articolarsi la vendita non sono, infatti, predefinite né possono essere indicate dal debitore istante perché dipendono esclusivamente dal comportamento processuale dei creditori legittimati.

Come anticipato, invero, quando deve procedersi alla vendita diretta, la fase di liquidazione dell'immobile pignorato si conclude con una modalità semplificata se nessuno dei creditori si oppone mentre, in presenza di manifestazioni di dissenso, si conclude con una modalità articolata che esita in un subprocedimento di vendita ordinario, da espletarsi una volta eseguiti gli adempimenti pubblicitari previsti dall'art. 490 c.p.c..

Muovendo da tale premessa, se i creditori menzionati dall'art. 569 *bis* c.p.c. aderiscono alla richiesta di vendita diretta avanzata dal debitore, all'esito dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. il giudice dell'esecuzione non dispone sull'istanza di vendita (programmando lo svolgimento della liquidazione giudiziale del compendio sottoposto ad esecuzione) ma aggiudica l'immobile pignorato all'offerente individuato dall'esecutato. In tal caso, pertanto, la fase preparatoria e quella di liquidazione giudiziale del compendio pignorato si sovrappongono concludendosi contestualmente. Se, invece, i predetti creditori si oppongono, nel corso dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., il giudice dell'esecuzione dispone sull'istanza di vendita ed adotta l'ordinanza prevista dall'art. 591 *bis* c.p.c., incaricando il professionista delegato dell'espletamento del subprocedimento di vendita, da svolgersi secondo il modello legale tipico anche se nel rispetto di termini ridotti.

⁽³⁵⁾ Il rinvio dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. si impone nel caso in cui il contraddittorio non sia stato instaurato nei confronti di talune delle parti menzionate dall'art. 569 c.p.c. quando queste ultime non siano comunque presenti all'udienza. Non è, peraltro, peregrino ipotizzare che, nel caso in cui le predette parti non ritualmente evocate, siano presenti queste ultime possano chiedere la concessione di un termine per valutare se opporsi o meno alla richiesta di vendita diretta del debitore.

⁽³⁶⁾ Come già esposto, pare fisiologica la calendarizzazione di una udienza ulteriore finalizzata ad accertare se l'integrazione è stata eseguita e quale sia la posizione dei creditori legittimati. Non è, però, da escludere la soluzione alternativa, purché puntualmente regolata.

Il provvedimento emanato nella seconda delle ipotesi prospettate è, perciò, in tutto sovrapponibile alla comune ordinanza di delega sotto molteplici profili.

Esso segna la chiusura della fase preparatoria dell'espropriazione e la apertura della successiva fase di liquidazione giudiziale dell'immobile pignorato.

A far data dalla conoscenza legale o di fatto del provvedimento emesso ai sensi dell'art. 569 *bis* co. 5 c.p.c., i soggetti interessati decadono dalla possibilità di far valere vizi formali degli atti esecutivi che si collocano nella fase preparatoria antecedente.

La adozione del provvedimento complesso di cui si sta discutendo preclude la proposizione dell'istanza di conversione del pignoramento.

A decorrere dalla adozione del provvedimento in esame, i ricorsi per intervento formalizzati a cura dei creditori chirografari debbono ritenersi tardivi e non più tempestivi.

Per completezza, è opportuno precisare che, anche in presenza di una istanza di vendita diretta ammissibile, il giudice potrebbe decidere di non dare seguito alla stessa a prescindere dal comportamento processuale dei creditori.

Non è, infatti, peregrino ipotizzare che il giudice dell'esecuzione, nell'esercizio dei suoi compiti di direzione del procedimento, possa decidere di non dare seguito alla vendita diretta dopo aver riscontrato che il processo di espropriazione immobiliare non può proseguire per una qualunque delle cause che impongono di dichiararne l'improcedibilità perché, ad esempio, il bene non appartiene al debitore o non è stato correttamente identificato nel pignoramento.

9.4 La individuazione dei creditori legittimati ad incidere sullo svolgimento del subprocedimento di vendita diretta richiesto dal debitore e la forma della opposizione

Una volta evidenziato che l'esito del procedimento di vendita diretta è determinato dal comportamento processuale dei creditori a ciò legittimati occorre individuare a chi spetti la facoltà di opporsi alla immediata aggiudicazione del bene pignorato.

Ai sensi dell'art. 569 *bis* comma 4 c.p.c., possono incidere sullo sviluppo del subprocedimento di vendita richiesto dal debitore, tanto i creditori titolati, che i creditori intervenuti che siano stati destinatari dell'avviso di cui all'art. 498 c.p.c.

Da tale disposizione si ricava che sono legittimati ad opporsi alla immediata aggiudicazione all'offerente reperito dal debitore il creditore primo pignorante, gli eventuali creditori pignoranti successivi, nonché i creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo.

Non è, invece, agevole stabilire chi siano i creditori intervenuti di cui all'art. 498 c.p.c.

Non possono ascrivere a tale categoria i creditori che, avendo ricevuto l'avviso di legge, siano intervenuti nel processo di esecuzione forzata azionando il titolo esecutivo di cui sono in possesso. Se i citati creditori iscritti avessero formalizzato il ricorso di cui all'art. 499 c.p.c. essi si collocherebbero, infatti, tra i creditori titolati e non avrebbe avuto senso farne specifica menzione.

Muovendo da tali considerazioni preliminari, due sono, quindi, le soluzioni astrattamente prospettabili.

Si può ipotizzare innanzitutto che il legislatore abbia voluto attribuire il potere di veto anche ai creditori destinatari dell'avviso di cui all'art. 498 c.p.c., quantunque non intervenuti nel processo, a causa del particolare rilievo che essi rivestono nel processo di espropriazione. Essi, come noto, subiscono gli effetti della purgazione dell'immobile perché, per effetto dell'ordine di cancellazione dei gravami, perdono la garanzia iscritta sul bene sottoposto ad esecuzione.

È parimenti sostenibile, però, che l'art. 569 *bis* c.p.c. attribuisca ai creditori destinatari dell'avviso di cui all'art. 498 c.p.c. il potere di veto quando essi siano intervenuti nel processo, benché prov-

visti di titolo esecutivo, in quanto legittimati alla presentazione del ricorso di cui all'art. 499 c.p.c. in virtù della titolarità di una causa di prelazione iscritta sull'immobile.

Ciò posto, la soluzione preferibile è quella da ultimo esposta.

In sostanza, sono legittimati ad interloquire sulle modalità di sviluppo della vendita diretta, oltre ai creditori titolati, i creditori destinatari dell'avviso di cui all'art. 498 c.p.c. che siano intervenuti senza titolo esecutivo.

Induce a tale conclusione la lettera della norma che pone l'alternativa tra i creditori intervenuti e quelli destinatari dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. lasciando intendere che la facoltà di interloquire sull'istanza sia stata riconosciuta a questi ultimi benchè non intervenuti con il titolo esecutivo. Non pare, tuttavia, che la facoltà di veto sia stata riconosciuta ai creditori iscritti nei casi in cui, avendo rinunciato a proporre un ricorso ex art. 499 c.p.c., non siano divenuti parti del processo esecutivo.

Conforta la soluzione propugnata la particolare tutela che il legislatore riconosce ai creditori titolari di una causa di prelazione iscritta perché direttamente pregiudicati dall'effetto purgativo della vendita forzata ⁽³⁷⁾.

Non si vede, inoltre, per quale ragione il potere di veto non sia stato espressamente riconosciuto anche al creditore sequestrante, anch'egli destinatario di un avviso analogo previsto dall'art. 158 disp. att. c.p.c. atteso che anche quest'ultimo può intervenire ai sensi dell'art. 499 comma 1 c.p.c. senza titolo esecutivo e subisce gli effetti purgativi della vendita forzata ⁽³⁸⁾.

Quanto alla forma della possibile opposizione dei creditori, sembra potersi affermare che, quando essi siano comparsi dinanzi al giudice dell'esecuzione, il veto debba essere manifestato con dichiarazione espressa.

La mancata comparizione del creditore legittimato all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., purché il contraddittorio sia stato ritualmente instaurato nei suoi confronti ed a condizione che egli abbia ricevuto la notifica tanto della richiesta del debitore che della offerta allegata, assume, dunque, la valenza di una accettazione tacita della richiesta di vendita diretta all'offerente.

Ciò premesso, occorre domandarsi in quali casi è astrattamente ipotizzabile una opposizione dei creditori legittimati.

In linea di principio, può ragionevolmente ritenersi che, di regola, la vendita diretta per un prezzo pari al prezzo base di vendita fissato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 568 c.p.c. dovrebbe, di regola, soddisfare le aspettative del ceto creditorio in quanto, ove la vendita forzata dovesse svolgersi nelle forme ordinarie, i potenziali interessati sarebbero legittimati ad offrire un prezzo ridotto del 25%.

Può, dunque, immaginarsi che l'opposizione verrà manifestata quando sia dato ipotizzare che, a cause delle caratteristiche del bene pignorato, plurimi soggetti potrebbero essere interessati all'immobile sicché la vendita competitiva si profila quale garanzia di massimo realizzo.

Corre ancora l'obbligo di precisare che l'opposizione può essere resa in forma libera e può anche essere immotivata.

Va, infine, rimarcato che l'aggiudicazione immediata è impedita dal parere sfavorevole anche di uno solo dei creditori legittimati.

⁽³⁷⁾ A.M. Soldi, *Manuale dell'esecuzione forzata*, Padova, 2022, 1631.

⁽³⁸⁾ A.M. Soldi, *Manuale dell'esecuzione forzata*, Padova, 2022, 1633.

10. Lo svolgimento della vendita diretta in caso di esito semplificato nonché in caso di esito articolato

10.1. Il procedimento di vendita diretta nel caso di esito semplificato

Alla luce di quanto sin qui esposto, se i creditori legittimati non formalizzano alcuna opposizione⁽³⁹⁾, il bene pignorato deve essere aggiudicato all'offerente selezionato dal debitore.

L'aggiudicazione, in tal caso, è, perciò, disposta dal giudice dell'esecuzione all'esito dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c.

La delega al professionista, nell'ipotesi sin qui esaminata, sarà, pertanto, inevitabilmente parziale come meglio si dirà in seguito.

10.2 Il procedimento di vendita diretta nel caso di opposizione dei creditori legittimati

Ove uno o plurimi creditori legittimati formalizzino la propria opposizione al procedimento di vendita diretta sollecitato dal debitore, il giudice dell'esecuzione adotta un provvedimento articolato con cui, provvedendo sull'istanza di cui all'art. 497 c.p.c., "programma" la vendita dell'immobile pignorato.

Tale provvedimento, che apre la fase di liquidazione giudiziale, destinata svolgersi secondo un modello processuale solo parzialmente diverso da quello ordinario, sostituisce a tutti gli effetti la comune ordinanza di vendita o di delega al professionista.

Con il provvedimento in questione, il giudice:

- prescrive l'espletamento degli adempimenti pubblicitari in conformità a quanto stabilito dall'art. 490 c.p.c. (e, dunque, la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché la pubblicazione su uno dei siti internet autorizzati; resta, invece, facoltativa l'ipotesi della pubblicità commerciale sui quotidiani a tiratura nazionale o a tiratura locale);
- prevede che i potenziali interessati possano presentare eventuali ulteriori offerte, da proporsi ai sensi dell'art. 571 c.p.c.⁽⁴⁰⁾, per un prezzo che, in deroga a tale ultima disposizione, non può essere inferiore a quello proposto con l'offerta allegata all'istanza del debitore;
- fissa i tempi in cui si articola il subprocedimento, complessivamente funzionali a consentire che alla finale deliberazione sulle offerte possa pervenirsi nei centoventi giorni dalla presentazione dell'istanza dell'esecutato e dal deposito dell'offerta allegata;
- stabilisce che la vendita debba essere espletata in forma telematica individuando la modalità prescelta (sincrona pura, sincrona mista, asincrona) ovvero stabilisce che la vendita debba essere espletata in forma ordinaria, in tal caso indicando le ragioni in virtù delle quali l'utilizzo della piattaforma tecnologica risulti pregiudizievole per gli interessi dei creditori ovvero per il sollecito svolgimento della procedura⁽⁴¹⁾;
- delega l'espletamento della fase di deliberazione ad un professionista, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. ovvero fissa dinanzi a sé una udienza di prosecuzione a cui sono convocati il debitore, i

⁽³⁹⁾ Come anticipato l'opposizione può essere solo espressa sicché il silenzio serbato dai creditori o la loro mancata comparizione all'udienza equivale ad acquiescenza.

⁽⁴⁰⁾ Le offerte in questione, proponibili da chiunque tranne che dal debitore, potranno, pertanto, essere sottoscritte dalla parte interessata personalmente, dall'Avvocato munito di mandato speciale ovvero dall'Avvocato che dichiara di agire per persona da nominare.

⁽⁴¹⁾ In tal senso dispone l'art. 569 *bis* comma 5 n. 4) c.p.c.

comproprietari il creditore precedente, i creditori intervenuti, i creditori iscritti, e gli offerenti, in tal caso indicando le ragioni che inducono a non incaricare il professionista.

11. La fase di deliberazione sulle offerte nel caso di vendita diretta

La vendita diretta richiesta dal debitore, salvo il verificarsi di eventi eccezionali, non può che condurre alla aggiudicazione del bene, salvo che il processo di espropriazione venga sospeso o estinto. Le modalità con cui procedere alla deliberazione sull'offerta unica o sulle plurime offerte possono, però, articolarsi in vario modo a seconda che il procedimento debba svolgersi secondo la modalità semplificata o in conformità a quella ordinaria.

Quando i creditori legittimati non si siano opposti e il procedimento di vendita si sia svolto con modalità semplificata, il giudice dell'esecuzione procede alla deliberazione sull'unica offerta ed aggiudica il bene a favore dell'offerente selezionato dal debitore.

In tal caso, però, l'art. 572 c.p.c. può essere applicato solo parzialmente.

L'art. 572 c.p.c., che regola lo svolgimento dell'esperimento di vendita nei casi in cui sia stata proposta una sola offerta, non è, infatti, compatibile con l'istituto in esame limitatamente al suo terzo comma che attribuisce al giudice o al professionista delegato il potere di non disporre l'aggiudicazione nei casi in cui il prezzo offerto sia inferiore a quello base di vendita.

Tale ultima eventualità non può, infatti, neppure astrattamente verificarsi perché l'offerta allegata all'istanza del debitore è ammissibile solo a condizione che il prezzo indicato sia almeno pari a quello fissato dal giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c..

In termini analoghi, non è consentito ai creditori formalizzare una istanza di assegnazione del bene pignorato per scongiurare l'aggiudicazione "al ribasso".

La situazione si atteggia in termini molto diversi nel caso in cui la vendita diretta debba svolgersi secondo la modalità ordinaria.

In questa seconda ipotesi, la fase della deliberazione sulle offerte può essere tratteggiata secondo lo schema di seguito indicato.

Innanzitutto, è necessario che il giorno fissato per il compimento di tale attività si proceda alla apertura delle eventuali buste recanti le ulteriori offerte.

In secondo luogo, occorre che le offerte da ultimo citate vengano sottoposte al preliminare vaglio di ammissibilità ed efficacia.

Analogo controllo non è, invece, ammesso in relazione alla offerta allegata all'istanza dell'esecutato, la cui ammissibilità ed efficacia, valutata dal giudice dell'esecuzione nel corso dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., ha costituito il presupposto per la instaurazione dello speciale procedimento di cui agli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c..

In terzo luogo, deve procedersi alla selezione dell'aggiudicatario facendo applicazione dei criteri generali dettati dagli artt. 572 e 573 c.p.c..

Muovendo da tali premesse, può, perciò, verificarsi quanto segue.

Se non sono pervenute ulteriori offerte di acquisto, si applica l'art. 572 c.p.c. poiché l'offerta allegata all'istanza del debitore è evidentemente unica.

Se sono pervenute ulteriori offerte e queste ultime risultano ammissibili ed efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., si applica l'art. 573 c.p.c.; l'aggiudicazione è, pertanto, disposta a favore di colui che, all'esito della gara, risulti il miglior offerente.

Non può, invece, applicarsi l'art. 573 secondo comma nella parte in cui prevede che i creditori possono impedire l'aggiudicazione "al ribasso" avanzando istanza di assegnazione del bene.

Due rilievi inducono a tale conclusione.

L'offerta selezionata dal debitore e le eventuali ulteriori offerte non possono essere inferiori al prezzo base di vendita.

I creditori non sono, pertanto, legittimati alla presentazione della istanza di assegnazione.

L'istanza di assegnazione prevista dall'art. 573 c.p.c., è, invero, ammessa, a condizione che le offerte siano state formalizzate per importi che non raggiungono il prezzo base fissato per lo svolgimento dell'esperimento di vendita e che coloro che sono stati ammessi alla gara non abbiano formulato rilanci idonei al raggiungimento della predetta soglia.

12. La delega al professionista nel caso di vendita diretta richiesta dal debitore

Dall'art. 569 *bis* c.p.c. nonché dall'art. 591 *bis* c.p.c., nella formulazione attuale, si ricava che anche la speciale liquidazione promossa ad istanza dell'esecutato può essere delegata ad uno dei professionisti iscritti negli elenchi previsti dall'art. 179 *bis* disp. att. c.p.c.

Va, peraltro, evidenziato che la delega al professionista resta l'opzione da preferire.

Invero, poiché la disposizione dettata dall'art. 591 *bis* co. 3 c.p.c. non è espressamente derogata, si deve ritenere che il giudice dell'esecuzione possa decidere di non delegare le operazioni della vendita diretta solo quando tale soluzione sia pregiudizievole per gli interessi delle parti.

La predetta delega è, però, solo parziale.

Restano, infatti, esclusi dalla delega, quando disposta nell'ambito del procedimento di vendita diretta, tutti i compiti propedeutici alla deliberazione sulle offerte individuati dall'art. 591 *bis* co. 4 n. 1 c.p.c.

Più precisamente, il professionista delegato non può autonomamente fissare il prezzo dell'immobile alla luce della relazione dell'esperto poiché tale prezzo è fissato dal giudice dell'esecuzione nel corso dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c.

Il contenuto della delega deve, invece, essere variamente articolato tenendo conto degli sviluppi del procedimento di vendita diretta.

Poiché, nel caso in cui i creditori titolati non si oppongano alla vendita diretta all'offerente selezionato dal debitore, spetta al giudice dell'esecuzione disporre l'aggiudicazione del bene, il professionista delegato potrà essere incaricato del solo compimento delle attività menzionate dall'art. 591 *bis* co. 4 n. 10), 11) e 12), perché prodromiche alla emanazione dell'atto di trasferimento ed al compimento degli incombeni successivi.

Più precisamente, ove il giudice dell'esecuzione, aggiudicato il bene all'offerente selezionato dal debitore, opti per la delega delle attività ulteriori al professionista quest'ultimo dovrà limitarsi alla riscossione del prezzo, alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento ovvero del decreto che, a corredo del rogito notarile, dispone la cancellazione dei gravami, alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, alla predisposizione del piano di riparto nonché alla audizione degli interessati (art. 591 *bis* co. 4 n. 10), 11), 12)).

Quando il procedimento di vendita diretta si sia svolto in forma semplificata e, purtuttavia, su richiesta dell'aggiudicatario, il trasferimento debba essere disposto mediante atto negoziale, il professionista delegato sarà incaricato della riscossione del prezzo, della cancellazione dei gravami della predisposizione del piano di riparto e dell'espletamento delle attività funzionali alla audizione degli interessati. Non dovrà, invece, provvedere alla redazione della bozza del decreto di trasferimento nonché alla registrazione, trascrizione e voltura dell'atto negoziale, trattandosi di attività evidentemente riservate al notaio incaricato di curare la redazione dell'atto pubblico di compravendita.

Se la vendita diretta si sviluppa con l'espletamento della vendita ordinaria ed il giudice dell'esecuzione, con il provvedimento adottato ai sensi dell'art. 569 *bis* co. 5 c.p.c., decide di delegare il professionista, lo incarica di predisporre l'avviso di vendita (ai sensi dell'art. 591 *bis* co. 4 n.

2), di fissare la comparizione delle parti (debitore, creditori, comproprietari, offerenti, creditori iscritti non intervenuti) dinanzi a sé per la deliberazione sulle offerte (da espletarsi ai sensi dell'art. 569 *bis* c.p.c., e non ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., disposizioni queste ultime solo parzialmente compatibili con il procedimento in esame), di svincolare le cauzioni a favore degli offerenti non aggiudicatari, di compiere le attività funzionali alla predisposizione del trasferimento e alla sua attuazione nonché di curare la predisposizione del piano di riparto e gestire la fase di audizione degli interessati (art. 591 *bis* co. 4 n. 2), 5), 10), 11), 12) e 13) c.p.c.

Va, ancora precisato che, nel caso in cui debba procedersi alla vendita nelle forme ordinarie, essa dovrà, di regola, aver luogo con modalità telematiche salvo che ciò risulti pregiudizievole per gli interessi delle parti. Tanto si deduce dal fatto che l'art. 569 *bis* comma 5 n. 4) c.p.c.

L'art. 569 *bis* c.p.c., richiamando gli artt. 572 e 573 c.p.c., rende palese che la vendita non può svolgersi senza incanto.

13. Gli esiti del subprocedimento di vendita diretta

13.1. L'esito positivo del subprocedimento di vendita diretto: il versamento del prezzo e le modalità di trasferimento

Una volta disposta l'aggiudicazione del bene pignorato all'esito del procedimento di vendita diretta, l'aggiudicatario è tenuto a versare il residuo prezzo nonché a sottoscrivere la dichiarazione antiriciclaggio, in conformità a quanto prescritto dall'art. 585 c.p.c..

Per completezza, giova precisare quali siano i tempi per provvedere agli incumbenti di cui si è detto nonché specificare se il residuo prezzo possa essere versato con tutte le modalità previste dal codice di rito.

Con riguardo al primo profilo, è necessario rilevare che il termine ultimo per il versamento del prezzo e per il rilascio della dichiarazione antiriciclaggio è pari a novanta giorni.

Spetterà, dunque, al giudice dell'esecuzione (quando aggiudica l'immobile all'offerente selezionato dal debitore ovvero procede alla deliberazione sulle offerte senza delegarne lo svolgimento) o al professionista (quando, incaricato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., aggiudica l'immobile dopo aver proceduto alla deliberazione sulle eventuali ulteriori offerte) stabilire che al versamento del residuo prezzo (e al contestuale rilascio della dichiarazione antiriciclaggio) l'acquirente dovrà provvedere nel termine di novanta giorni fissato dalla legge.

Il termine fissato dal giudice ovvero dal professionista delegato può, però, essere abbreviato in conformità alla indicazione dell'offerente.

L'offerente selezionato dal debitore o gli altri offerenti successivi, al fine di rendere più appetibile la loro proposta di acquisto nel caso di gara, possono dichiarare di voler versare il prezzo in tempi più brevi. In tal caso, disposta l'aggiudicazione in favore dell'offerente che ha dichiarato di voler abbreviare il termine dei novanta giorni previsto dalla legge, sarà onere del giudice dell'esecuzione ovvero del professionista delegato precisare, con l'atto di aggiudicazione, che al saldo del prezzo (ed al contestuale rilascio della dichiarazione antiriciclaggio) l'acquirente dovrà prevedere nel tempo da lui stesso indicato.

Con riguardo al secondo profilo, è opportuno evidenziare che anche quando la vendita venga espletata ai sensi degli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c., il prezzo può essere corrisposto, non solo nelle forme ordinarie, ma anche mediante la sottoscrizione di un mutuo bancario o in virtù di compensazione del debito.

Tanto si evince dal fatto che l'art. 569 *bis* co. 7 c.p.c. richiama espressamente l'art. 585 c.p.c.

Deve, invece, escludersi la possibilità di un versamento rateale di quanto dovuto atteso che la previsione dell'art. 569 c.p.c. dettata sul punto non è stata espressamente richiamata.

Resta da stabilire come possa procedersi al trasferimento del bene immobile aggiudicato.

Ai sensi dell'art. 569 *bis* c.p.c., detto trasferimento è disposto, di regola, in virtù del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c..

Tuttavia, l'art. 569 *bis* c.p.c. comma 10, evocando sul punto la disposizione della legge delega (il riferimento è all'art. 1 comma 11 lett. n) n. 4), prevede che, eccezionalmente, quando la vendita sia espletata nelle speciali forme previste dagli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c. (non importa se con modalità semplificata o ordinaria), e semprechè l'aggiudicatario ne abbia fatto richiesta, il decreto di trasferimento possa essere sostituito da un atto pubblico notarile sottoscritto dal debitore alienante e dall'aggiudicatario acquirente.

Ai sensi della disposizione da ultimo richiamata, il trasferimento mediante atto negoziale non è, però, pienamente alternativo al decreto di cui all'art. 586 c.p.c..

L'utilizzo di tale modalità deve, infatti, essere autorizzata dal giudice dell'esecuzione quando l'aggiudicatario ne faccia richiesta.

Inoltre, l'atto negoziale non può contenere l'ordine di cancellazione dei gravami pregiudizievoli che è impartito, con proprio decreto, dal giudice dell'esecuzione.

Tanto premesso, occorre domandarsi innanzitutto per quale ragione il legislatore abbia eccezionalmente ammesso che, all'esito della vendita diretta, il trasferimento del bene possa essere disposto in virtù di atto negoziale; è poi necessario delimitare il perimetro dei controlli affidati al giudice dell'esecuzione con il provvedimento che autorizza la sottoscrizione del citato atto negoziale; è, infine, imprescindibile stabilire chi sia il soggetto onerato del pagamento dei compensi spettanti al notaio per la redazione dell'atto pubblico in questione.

Con riferimento alla prima questione, la tesi preferibile è quella secondo cui il legislatore (delegante e delegato) ha introdotto l'alternativa dell'atto negoziale evocando la vendita competitiva di cui all'art. 107 l.f. e all'art. 216 CCII probabilmente in considerazione del fatto che, come illustrato dalla Relazione illustrativa alla legge delega, la vendita diretta è stata ispirata da istituti dell'esecuzione concorsuale.

A ben vedere, tuttavia, la vendita diretta è un istituto che presenta solo limitati punti di contatto con la vendita competitiva.

Dirimente in proposito è il fatto che la vendita diretta si svolge nell'ambito di una procedura esecutiva individuale mentre la vendita competitiva costituisce una forma di liquidazione giudiziale degli immobili acquisiti alla massa attiva di una esecuzione concorsuale.

Proprio a causa di tali significative differenze il legislatore della Riforma Cartabia, pur essendosi ispirato alla vendita competitiva, ha operato una serie di adattamenti per effetto dei quali il trasferimento mediante atto negoziale, nel caso previsto dall'art. 569 *bis* c.p.c., assume connotati molto differenti rispetto al trasferimento mediante atto negoziale contemplato dagli artt. 107 l.f. e 216 CCII.

Il primo adattamento attiene al profilo procedimentale.

La vendita competitiva concorsuale è prevista dal programma di liquidazione; approvato tale programma, pertanto, il giudice delegato si limita ad emettere un decreto che reca l'ordine di cancellazione dei gravami pregiudizievoli ma non deve autorizzare il curatore a sottoscrivere l'atto pubblico di trasferimento.

La situazione si atteggia in termini sostanzialmente diversi nel caso di vendita diretta; ai sensi dell'art. 569 *bis* c.p.c., il giudice dell'esecuzione, non solo emette il decreto recante l'ordine di cancellazione dei gravami, ma deve autorizzare il debitore e l'aggiudicatario a sottoscrivere l'atto pubblico di trasferimento.

Alla luce di quanto precede, se la vendita si svolge ai sensi degli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c., l'atto negoziale di trasferimento si inserisce a tutti gli effetti nella sequenza procedimentale in cui si articola la vendita forzata.

Giova, inoltre, evidenziare che le differenze tra la vendita competitiva e la vendita diretta riguardano anche profili strettamente operativi.

Nel caso di vendita competitiva, l'atto negoziale di trasferimento è sottoscritto dall'acquirente e dal curatore che rappresenta la massa dei creditori e sostituisce il debitore, spossessato del suo patrimonio.

In presenza di una vendita diretta, l'atto negoziale di trasferimento è, invece, sottoscritto dall'acquirente e dal debitore che conserva il potere di disporre dei suoi beni benché sottoposti ad esecuzione forzata.

È, perciò, lecito ipotizzare che, anche quando l'aggiudicatario ne dovesse fare richiesta, non è scontato che il trasferimento possa effettivamente avvenire con la modalità in esame posto che, per la redazione dell'atto negoziale, non può prescindersi dalla collaborazione del debitore che, pur avendo sollecitato la vendita ai sensi degli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c., potrebbe adottare una condotta ostruzionistica onde ritardare la definizione del processo.

Con riferimento alla seconda questione, la tesi preferibile è quella secondo cui il giudice dell'esecuzione è tenuto a compiere verifiche analoghe a quelle che svolgerebbe prima di sottoscrivere il decreto di trasferimento.

Non è, invero, sostenibile che l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione possa essere limitata a riscontrare la sussistenza dell'istanza dell'aggiudicatario, il cui accoglimento non consente una valutazione discrezionale.

Tale ricostruzione è, peraltro, l'unica che attribuisce al giudice dell'esecuzione il potere di dirigere il procedimento e scongiurare l'utile conclusione dell'espropriazione in presenza di vizi che debbono essere rilevati di ufficio.

Muovendo da tale premessa, è ragionevole ipotizzare che, nell'autorizzare il trasferimento mediante atto negoziale, il giudice dell'esecuzione sia tenuto a verificare che:

- il subprocedimento di vendita si sia svolto in modo rituale;
- che non sussistano le condizioni per sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c. ⁽⁴²⁾;
- che sia stato definito il reclamo proposto ai sensi dell'art. 591 *ter* c.p.c. per impugnare un atto del professionista delegato che si inserisce nel subprocedimento di liquidazione giudiziale degli immobili.

Non è, invece, chiaro se i controlli del giudice dell'esecuzione possano essere estesi finanche al compimento delle verifiche relative alla tempestività e ritualità tanto del versamento del residuo prezzo che del rilascio della dichiarazione antiriciclaggio.

In proposito, sembra preferibile sostenere che il giudice possa ma non debba controllare che siano stati correttamente espletati gli incumbenti previsti dall'art. 585 c.p.c..

Alla luce di quanto precede, si può concludere affermando che lo spazio riservato alle verifiche che il notaio deve compiere prima di redigere l'atto pubblico di trasferimento è inversamente proporzionale all'ampiezza dei controlli che il giudice dell'esecuzione dichiara di aver compiuto.

Con riferimento alla terza questione, non sembra potersi escludere che le spese relative all'atto pubblico debbano essere sostenute dall'aggiudicatario che ne abbia fatto istanza.

⁽⁴²⁾ Benché il prezzo di vendita non possa risultare "vile" perché corrispondente al valore commerciale dell'immobile determinato dall'esperto, non può escludersi la sospensione della vendita a causa di eventi eccezionali quali, ad esempio, la morte dell'usufruttuario avvenuta dopo l'aggiudicazione del diritto di nuda proprietà dell'immobile.

Induce a tale conclusione il fatto che la scelta di optare per l'atto negoziale è rimessa esclusivamente a quest'ultimo. Conforta la conclusione propugnata il fatto che sarebbe irrazionale far gravare sulla procedura costi ascrivibili ad una scelta insindacabile dell'aggiudicatario.

13.2 L'esito infausto del procedimento di vendita promosso dall'esecutato

Come anticipato, quando l'istanza di vendita diretta del debitore è ammissibile *prima facie* e non sopravvengano fatti che la rendano improcedibile, lo speciale subprocedimento delineato dall'art. 569 *bis* c.p.c. si conclude con l'aggiudicazione del bene, a meno che non si verificano gli eventi eccezionali di cui si è detto.

Una volta disposta l'aggiudicazione, dunque, lo speciale procedimento di liquidazione giudiziale contemplato dagli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c. è destinato fisiologicamente a concludersi con l'atto traslativo che perfeziona la vendita forzata.

Resta, dunque, da stabilire cosa accada nei casi in cui il giudice dell'esecuzione, riscontrato il mancato versamento del saldo prezzo, emetta il decreto di cui all'art. 587 c.p.c. dichiarando l'offerente decaduto dalla aggiudicazione.

L'art. 569 *bis* comma 6 c.p.c. richiama sul punto l'art. 587 c.p.c., mentre l'art. 569 *bis* comma 7 si limita genericamente a prevedere che il giudice dell'esecuzione provvede ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

Da tale indicazione si evince che il giudice dell'esecuzione:

- pronuncia con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e dispone la confisca della cauzione, ferma restando la possibilità di emettere nel prosieguo il decreto di cui all'art. 177 disp. att. c.p.c.;
- emette una ordinanza di vendita o di delega secondo il modello ordinario.

Tale conclusione è, peraltro, inevitabile.

In una situazione siffatta, l'offerta allegata alla richiesta del debitore è ormai revocabile (per il decorso del termine di centoventi giorni) ed il debitore non ha più la facoltà di reiterare l'istanza di vendita diretta che, per espressa previsione di legge, può essere proposta una sola volta.

La scelta del legislatore su questo punto appare, peraltro, del tutto ragionevole.

L'interesse del debitore ad una aggiudicazione a prezzo pieno, dinanzi all'esito infausto del procedimento, diventa recessivo.

L'utilizzo del modello ordinario di liquidazione giudiziale degli immobili (previsto dagli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c.), consentendo la presentazione di offerte per importo inferiore a quello base per il quale si svolge l'esperimento di vendita, garantisce, quantomeno in chiave prognostica, che il processo di esecuzione forzata possa svolgersi in tempi ragionevoli.

Alla luce di quanto precede può conclusivamente ritenersi che il legislatore abbia attribuito al debitore la facoltà di promuovere un procedimento di vendita alternativo a quello comune che, per le ragioni esposte, scongiura il rischio di una aggiudicazione "al ribasso".

Il debitore è, però, implicitamente il garante del buon esito del procedimento di vendita alternativo di cui si sta discutendo poiché la *chance* della vendita diretta viene definitivamente meno quando l'offerente selezionato dal debitore o uno degli altri offerenti che hanno formulato proposte di acquisto migliorative non provveda al tempestivo versamento del saldo prezzo.

Per completezza, è necessario domandarsi se il giudice dell'esecuzione possa sospendere gli effetti della aggiudicazione e non curare il trasferimento del bene (con il decreto di cui all'art. 586 c.p.c. ovvero adottando l'ordine di cancellazione dei gravami a corredo dell'atto pubblico di compravendita) quando abbia riscontrato che il prezzo (di aggiudicazione) è notevolmente inferiore a quello giusto.

A tale proposito, va rilevato che la sospensione e conseguente revoca dell'aggiudicazione non possono essere disposte sul presupposto che il prezzo sia sensibilmente inferiore al valore del bene nella misura fissata dall'esperto con la relazione di stima e recepita dal giudice dell'esecuzione.

Inducono a tale conclusione due diversi ordini di motivi.

Innanzitutto, la giurisprudenza di legittimità esclude che la sospensione degli effetti della aggiudicazione possa essere disposta, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. per denunciare che la vendita forzata, benché ritualmente espletata, sia avvenuta per un prezzo non corrispondente al valore commerciale del bene.

In secondo luogo, la eventualità che il prezzo ricavato dalla vendita possa essere sensibilmente inferiore a quello giusto va esclusa in presenza di una vendita diretta poiché essa va espletata al prezzo base fissato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

L'art. 586 c.p.c. potrebbe, pertanto, essere eccezionalmente applicato quando il giudice dell'esecuzione dovesse riscontrare che il valore commerciale del bene si è modificato dopo la proposizione della offerta selezionata dal debitore per fatti sopravvenuti imprevedibili che impongono di rinnovare il procedimento di vendita ⁽⁴³⁾ tenendo conto del diverso valore del bene.

Resta, tuttavia, da chiedersi se, revocata l'aggiudicazione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il giudice dell'esecuzione debba necessariamente prevedere il successivo svolgimento della fase di liquidazione, non più nelle forme della vendita diretta, ma nei modi ordinari o se, invece, la vendita diretta possa ancora essere invocata dal debitore.

A stretto rigore, e tenendo conto del tenore letterale delle norme (articoli 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c.), dovrebbe propendersi per la tesi secondo cui va esclusa la proponibilità di una ulteriore richiesta di vendita diretta.

La specifica ipotesi cui si è fatto cenno, però, potrebbe effettivamente essere l'unica realmente compatibile con la reiterazione della richiesta di vendita diretta.

A ben vedere, infatti, quando dovesse revocare l'aggiudicazione perché il prezzo del bene non è più conforme alle caratteristiche che lo connotano, il giudice dell'esecuzione ridetermina il valore dell'immobile alla stregua degli elementi di fatto sopravvenuti, così discostandosi dalla relazione dell'esperto e rivedendo la decisione già adottata ai sensi dell'art. 568 c.p.c..

Ricorrendo, pertanto, le condizioni che permettono l'integrazione della offerta, non è peregrino immaginare che, eccezionalmente, il debitore possa essere ammesso a riproporre la richiesta di vendita diretta quando l'aggiudicazione, disposta all'esito del procedimento svoltosi ai sensi degli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c., sia stata sospesa e revocata, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

14. Il ruolo del notaio che cura la redazione dell'atto pubblico di trasferimento

Quando l'aggiudicatario ne abbia fatto richiesta, il giudice dell'esecuzione autorizza il trasferimento dell'immobile mediante atto negoziale, salvo che sussistano le condizioni per revocare l'aggiudicazione (ai sensi dell'art. 586, comma 3, c.p.c.).

L'istanza dell'acquirente non può, infatti, essere disattesa.

Una volta autorizzato il trasferimento mediante atto negoziale, spetta all'aggiudicatario indicare il notaio incaricato.

Nonostante il silenzio dell'art. 569 *bis* c.p.c., pare ragionevole escludere che l'incarico possa essere conferito al notaio delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c..

⁽⁴³⁾ Il riferimento è, ad esempio, al caso in cui, si dovesse riscontrare che in epoca successiva al deposito della relazione di stima ed alla fissazione del prezzo di base di vendita il terreno pignorato sia divenuto edificabile.

Fatte queste premesse, resta da stabilire quali siano i compiti del notaio prescelto dall'aggiudicatario.

Tale notaio dovrà innanzitutto esaminare il provvedimento autorizzatorio del giudice dell'esecuzione e compiere le verifiche che non siano state compiute da quest'ultimo.

Come si è già chiarito in precedenza, il notaio potrà ritenersi esentato dal compimento dei soli controlli che il giudice dell'esecuzione abbia dichiarato espressamente di aver espletato.

Per esemplificare, se il giudice dell'esecuzione ha adottato un decreto del tutto immotivato, è ragionevole che il notaio reiteri tutti i controlli, compresi quelli spettanti al giudice.

Se il giudice dell'esecuzione ha autorizzato il trasferimento dichiarando espressamente di aver verificato la ritualità del procedimento di vendita, il notaio può limitarsi a riscontrare la sussistenza dei presupposti per il trasferimento (versamento del residuo prezzo e rilascio della dichiarazione antiriciclaggio).

Se il giudice dell'esecuzione ha autorizzato il trasferimento dichiarando espressamente di aver controllato pure il rispetto delle condizioni menzionate dall'art. 585 c.p.c., il notaio può considerarsi esentato anche da tali ultime verifiche.

Appare di tutta evidenza che il notaio incaricato dall'aggiudicatario dovrà restituire gli atti al giudice, sia quando dovesse riscontrare un vizio della vendita rilevabile di ufficio e non coperto dal provvedimento autorizzatorio del giudice, sia nell'ipotesi in cui il debitore dovesse rifiutare la sottoscrizione dell'atto pubblico.

15. La natura dell'atto traslativo in caso di vendita diretta ed i rimedi impugnatori

Se all'esito della vendita diretta, il trasferimento è disposto con il decreto previsto dall'art. 586 c.p.c., tale decreto, configurando un atto esecutivo, sarà impugnabile ai sensi dell'art. 617 c.p.c..

La soluzione non è, però, scontata quando il trasferimento è disposto mediante atto negoziale.

Le considerazioni sin qui svolte consentono di affermare che il trasferimento dell'immobile pignorato in virtù di atto negoziale si compie in virtù del perfezionamento di una fattispecie complessa a formazione progressiva costituita dal provvedimento di autorizzazione del giudice, dall'atto pubblico e dal decreto recante l'ordine di cancellazione dei gravami.

In sostanza, cioè, il rogito si inserisce in una sequenza procedimentale che si sviluppa in virtù delle direttive impartite dal giudice dell'esecuzione e che si conclude in virtù di un atto, che, benché negoziale, attua il provvedimento autorizzatorio che lo precede.

A ben vedere, peraltro, tale conclusione non può essere smentita richiamando gli orientamenti sino ad ora consolidati con riferimento all'atto negoziale di trasferimento dell'immobile acquisito alla esecuzione concorsuale ed aggiudicato all'esito di una vendita competitiva.

È innegabile che, con riferimento alla vendita competitiva, sia prevalsa la tesi secondo cui spetta al Notaio rogante controllare la regolarità del procedimento di vendita⁴⁴.

Tale soluzione non può, però, essere richiamata nella fattispecie in esame per tutte le ragioni che si sono svolte.

Una volta chiarita la funzione dell'atto negoziale ed individuati i suoi rapporti con gli altri atti della sequenza procedimentale, resta da stabilire come tale atto possa essere impugnato.

Tre sono le tesi che si contendono il campo.

Una delle possibili è quella che privilegia la forma negoziale dell'atto traslativo dell'immobile pignorato. Se si accede a questa tesi, l'atto negoziale, quantunque inserito nella sequenza degli atti

⁽⁴⁴⁾ A. Crivelli, studio 14 - 2020/E, *La cessione dei beni nel concordato*, in *Studi e Materiali*, 2020, 2, 555 s.

in cui si articola la espropriazione immobiliare, dovrebbe ritenersi impugnabile con l'azione di nullità ai sensi dell'art. 1418 c.c.

Secondo una diversa opzione interpretativa l'atto negoziale, proprio perché inserito nella sequenza procedimentale della espropriazione immobiliare, sarebbe assimilabile ad un atto esecutivo pur non essendo né un atto del delegato (diversamente sarebbe reclamabile ai sensi dell'art. 591 *ter* c.p.c.) né un provvedimento giurisdizionale.

Partendo da queste premesse, non sarebbe peregrino ipotizzare che l'atto pubblico possa considerarsi impugnabile ai sensi dell'art. 617 c.p.c., analogamente al decreto di trasferimento.

La tesi da ultimo esposta potrebbe, infine, essere ulteriormente articolata valorizzando il rapporto tra l'atto negoziale e la preventiva autorizzazione del giudice ed applicando anche alla presente fattispecie le regole che caratterizzano la progressiva stabilizzazione degli atti in cui si articola l'espropriazione immobiliare.

Tale ultima soluzione potrebbe, pertanto, condurre ad ipotizzare che:

- il provvedimento di autorizzazione del giudice dell'esecuzione sia impugnabile ai sensi dell'art. 617 c.p.c.;
- l'atto negoziale sia parimenti impugnabile ai sensi dell'art. 617 c.p.c.

Muovendo da tale ultima impostazione, gli spazi di impugnabilità dell'atto negoziale sarebbero, però, limitati.

Più precisamente, cioè, l'atto negoziale, di regola, potrebbe essere opposto, ai sensi dell'art. 617 c.p.c., solo per vizi suoi propri ma non per vizi connessi agli atti della sequenza procedimentale della vendita.

Gli eventuali vizi degli atti che si ascrivono nel subprocedimento che ha condotto all'aggiudicazione, invero, dovrebbero essere inevitabilmente rilevati impugnando il decreto autorizzatorio del giudice dell'esecuzione in virtù del quale deve presumersi che quest'ultimo abbia verificato la ritualità del subprocedimento di liquidazione giudiziale compiendo una serie di controlli di contenuto analogo a quelli che avrebbe espletato ove avesse dovuto sottoscrivere il decreto di trasferimento.

16. La vendita diretta e le procedure concorsuali

L'art. 216 CCII stabilisce che la liquidazione degli immobili può essere disposta alternativamente mediante vendita competitiva o in virtù delle disposizioni dettate dal codice di rito.

Ciò premesso, è necessario stabilire se, nel caso in cui il programma di liquidazione dovesse prevedere l'espletamento della fase di vendita in virtù delle disposizioni del codice di rito, tale vendita possa svolgersi anche ai sensi degli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c.

La risposta a tale quesito deve ritenersi negativa per i motivi di seguito indicati.

Innanzitutto, il debitore, a seguito dello spossessamento conseguente alla apertura della liquidazione giudiziale, non può disporre dei suoi beni e, dunque, non ha facoltà di esercitare poteri di impulso che incidano sullo svolgimento della esecuzione concorsuale.

In ogni caso, ed a prescindere da tale preliminare rilievo, la vendita diretta è anche solo astrattamente inconciliabile con la liquidazione giudiziale atteso che il programma di liquidazione è elaborato preventivamente dal curatore e, una volta approvato dal comitato dei creditori, non può essere modificato.