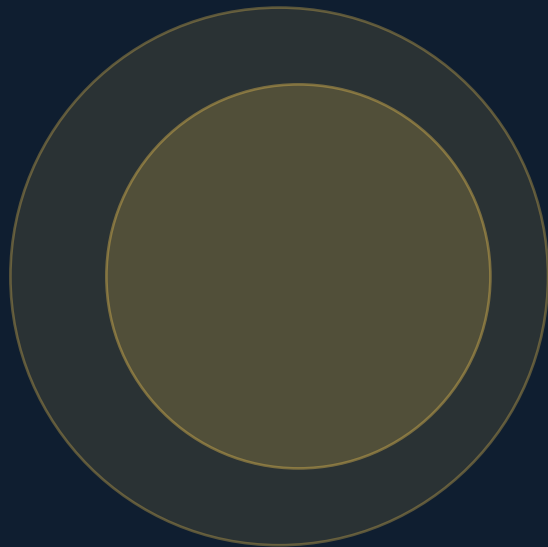


Publicità degli Avvisi di Vendita nelle Procedure Esecutive Immobiliari



Criticità, vizi e nullità derivanti da irregolarità nella pubblicità

Art. 490 c.p.c.

Art. 617 c.p.c.

Art. 2929 c.c.

QUADRO NORMATIVO

1°

Portale delle Vendite Pubbliche

Art. 490, co. 1 c.p.c.

Inserimento obbligatorio nell'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia con tutti i dati di interesse per il pubblico.

2°

Siti Internet Specializzati

Art. 490, co. 2 c.p.c.

Per immobili e beni mobili registrati >25.000€: inserimento avviso + ordinanza + relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'asta.

3°

Pubblicità Facoltativa

Art. 490, co. 3 c.p.c.

Su istanza dei creditori il giudice può disporre ulteriori forme: quotidiani locali/nazionali, pubblicità commerciale.

PRINCIPALI CRITICITÀ (I)

1

Omessa pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche

Art. 631-bis c.p.c.

Sanzione: estinzione del processo esecutivo se la pubblicazione non è effettuata nel termine per causa imputabile al creditore.

Corte d'Appello di Milano n. 1879/2025: non sussiste colpa del creditore se il professionista delegato non ha inviato una chiara richiesta di pagamento del contributo per la nuova pubblicazione.

2

Violazione del termine di 45 giorni

Art. 490, co. 2 c.p.c.

Il termine ha natura ordinatoria e non perentoria, salvo espressa qualificazione nell'ordinanza di vendita.

Trib. Bari n. 4913/2024: l'inosservanza non si riflette sulla regolarità del procedimento di incanto e di vendita in assenza di esplicita previsione perentoria.

3

Pubblicazione di perizia errata o difforme

Trib. Nola n. 2670/2024

La pubblicazione di una perizia diversa da quella indicata nell'ordinanza costituisce grave vizio di pubblicità che inficia la validità della vendita, determinando confusione nei potenziali acquirenti sulla consistenza del bene.

PRINCIPALI CRITICITÀ (II)

4

Errori nella descrizione dell'immobile

Giurisprudenza prevalente

Sufficienti dati catastali corretti + possibilità di visionare perizia. Errori su confini o consistenza determinano nullità se ingenerano confusione sulla consistenza del bene.

5

Inosservanza delle forme di pubblicità facoltativa disposte dal giudice

Cass. ord. n. 31547/2023

Le modalità aggiuntive devono essere puntualmente ed immancabilmente osservate. Ogni scostamento invalida l'esperimento di vendita e il decreto di trasferimento, senza graduazione di gravità.

6

Pubblicità aggiuntiva non autorizzata

Trib. Lodi n. 390/2024

Pubblicità su siti aggiuntivi rispetto a quelli indicati NON determina nullità: non sussiste rischio che potenziali interessati non abbiano avuto conoscenza dell'avviso.

7

Applicazione dello ius superveniens

Cass. ord. n. 32014/2024

Le nuove norme si applicano in concreto solo se espressamente richiamate con provvedimento del giudice. La vendita già disposta si svolge con le norme previgenti (art. 23 co. 9 d.l. 83/2015).

TUTELA PROCESSUALE E ONERE DELLA PROVA

Opposizione agli atti esecutivi

Strumento:

Art. 617 c.p.c.

Termine:

20 giorni dalla conoscenza legale o di fatto del decreto di trasferimento

Oggetto:

Tutte le irregolarità pubblicitarie diverse dall'omessa pubblicazione sul portale per causa imputabile al creditore

Trib. Ferrara n.

27/2025:

Non determinano estinzione del processo ma richiedono opposizione

Onere della prova

Principio:

Non è sufficiente dedurre irregolarità formali

Trib. Bari n. 1912/2025:

Incombe sul debitore dimostrare la lesione dell'interesse a conseguire la vendita al maggior prezzo possibile, con impedimento di offerte più convenienti

Vendita valida se:

Ampia partecipazione di offerenti e raggiungimento di prezzo superiore al minimo, in assenza di prova di concreto pregiudizio

LIMITI ALLA TUTELA — ART. 2929 C.C.

Art. 2929 c.c.

La nullità degli atti esecutivi anteriori alla vendita non ha effetto riguardo all'acquirente o all'assegnatario, salvo collusione con il creditore procedente.

Quando NON si applica l'art. 2929

- Vizi che riguardino direttamente la vendita o l'assegnazione
- Vizi che siano il riflesso della tempestiva impugnazione di atti prodromici obbligatori
- Gravi vizi di pubblicità che abbiano impedito la corretta informazione dei potenziali partecipanti

Autonomia delle fasi esecutive

- Trib. Ragusa n. 1962/2024: inammissibile l'opposizione al decreto di trasferimento fondata su irregolarità dell'avviso
- L'avviso di vendita e il decreto di trasferimento appartengono a fasi distinte e autonome
- Le irregolarità vanno contestate nella fase pertinente con i rimedi appositi

CONCLUSIONI

Momento cruciale

La pubblicità degli avvisi tutela sia l'interesse del debitore alla massimizzazione del prezzo sia quello dei potenziali acquirenti alla trasparenza e parità di condizioni.

Tutela processuale

Opposizione ex art. 617 c.p.c. entro 20 giorni + allegazione di concreto pregiudizio, salvo nullità gravi che inficiano direttamente il subprocedimento di vendita.

Criticità principali

Omessa/irregolare pubblicità sul Portale, violazione dei termini, perizie errate, inosservanza della pubblicità facoltativa disposta dal giudice.

Estinzione automatica

Solo l'omessa pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche per causa imputabile al creditore determina l'estinzione ex art. 631-bis c.p.c.