

Redazione dell'Avviso di Vendita

nelle Procedure Esecutive Immobiliari



Criticità, requisiti e profili di nullità

Art. 570 c.p.c.

Art. 490 c.p.c.

Art. 173-quater disp.att.

Art. 2929 c.c.

FUNZIONE E REQUISITI DI CONTENUTO

L'avviso di vendita è atto centrale della procedura: la sua redazione irregolare può determinare la nullità dell'intero subprocedimento di vendita e del decreto di trasferimento.

Art. 570 c.p.c.

- Estremi ex art. 555 c.p.c.
- Valore immobile ex art. 568 c.p.c.
- Sito internet con relazione di stima
- Nome e recapito del custode
- Avvertenza informativa alla cancelleria
- Redazione su modello del giudice

Art. 173-quater disp. att.

- Destinazione urbanistica (certificato)
- Conformità urbanistico-edilizia
- Menzione insufficienze con avvertenza sanatoria
- Informazioni sullo stato di diritto

Delega ex Art. 591-bis c.p.c.

- Indicazione del professionista delegato
- Attività presso lo studio del delegato
- Indicazione del luogo ex ordinanza di delega

PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA — ART. 490 C.P.C.

1 Portale delle Vendite Pubbliche

Obbligatorio — co. 1

Inserimento di tutti i dati di interesse per il pubblico nel portale del Ministero della Giustizia.

2 Siti Internet Specializzati

Obbligatorio — co. 2 — 45 gg prima

Per immobili: avviso + ordinanza + relazione di stima almeno 45 giorni prima del termine offerte o dell'incanto.

3 Quotidiani / Pubblicità commerciale

Facoltativo — co. 3

Su istanza del creditore: quotidiani locali/nazionali o pubblicità commerciale. L'ordinanza diventa lex specialis.

CRITICITÀ 1 — TERMINI DI PUBBLICITÀ E PORTALE PVP

Estinzione del Processo — Art. 631-bis c.p.c.

Quando:

Mancata pubblicazione sul PVP nel termine, imputabile al creditore pignorante o intervenuto munito di titolo

Presupposti (Cass. 8113/2022):

1) Termine determinato 2) Scaduto inutilmente 3) Omissione per inerzia del creditore

C. App. Milano 1879/2025:

Non è colposa l'inerzia se il delegato non ha inviato chiara richiesta di pagamento del contributo

Ius Superveniens — Regime Transitorio

Principio:

Il nuovo regime di pubblicità si applica solo se il giudice lo ha recepito con provvedimento specifico

Cass. 32014/2024:

Lo ius superveniens opera in concreto soltanto se espressamente richiamato con provvedimento del giudice che ne recepisca il contenuto precettivo

Conseguenza:

La vendita già disposta prosegue con le norme previgenti; le nuove regole valgono solo con nuova ordinanza

CRITICITÀ 2-3 — PUBBLICITÀ AGGIUNTIVA ED ERRORI DI DESCRIZIONE

2 Pubblicità Aggiuntiva Obbligatoria

Cass. 31547/2023 — Principio rigido:

Le modalità aggiuntive devono essere puntualmente ed immancabilmente osservate.

Razionale:

Garantire parità di condizioni tra potenziali offerenti e tutelare il loro affidamento.

Conseguenza:

Ogni scostamento — indipendentemente dalla gravità — invalida l'esperimento di vendita e il decreto di trasferimento.

Nota:

La pubblicità su siti aggiuntivi NON autorizzati non determina nullità (Trib. Lodi 390/2024).

3 Errori nella Descrizione dell'Immobile

Requisiti minimi (Cass. 7610/2006):

Corretta descrizione catastale + prezzo base fissato dal giudice.

Vizio grave (Trib. Nola 2670/2024):

La pubblicazione di una perizia diversa da quella indicata nell'ordinanza inficia la validità della vendita.

Onere dell'offerente:

Gli interessati devono consultare la relazione di stima e il fascicolo processuale per circostanze rilevanti ed eventuali oneri.

CRITICITÀ 4-5 — OMISSIONI E NULLITÀ DI NOTIFICAZIONE

4 Omissioni su Stato di Fatto e di Diritto

Trib. Siracusa 1458/2025:

I vizi (es. mancata menzione dello stato di occupazione) non determinano nullità del decreto di trasferimento se i requisiti minimi ex art. 570 c.p.c. sono rispettati e le info sono desumibili dalla documentazione allegata.

Interesse tutelato:

Tali vizi non ledono l'interesse del debitore ma eventualmente dell'aggiudicatario.

Principio:

La vendita forzata avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

5 Nullità della Notificazione (Esattoriale)

Cass. 26930/2014:

La nullità della notificazione per mancanza dei requisiti formali (artt. 140 e 156 c.p.c.) si estende ex art. 159 c.p.c. a tutti gli atti consequenziali: vendita, aggiudicazione, decreto di trasferimento.

Interessi tutelati:

Contraddittorio e diritti sostanziali del debitore (conversione pignoramento, estinzione debito). Non reintegrabile per equivalente.

Riferimento attuale:

Art. 179 d.lgs. 33/2025: notificazione al debitore come condizione di procedibilità.

TUTELA DELL'AGGIUDICATARIO — ART. 2929 C.C. E LIMITI

Art. 2929 c.c. — Regola generale:

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

La norma non tutela l'acquirente quando:

- Nullità riguarda la fase subprocedimentale della vendita (dall'ordinanza al decreto)
- Vizi sono il riflesso di impugnazione tempestiva di atti prodromici obbligatori
- Gravi vizi di pubblicità hanno impedito la corretta informazione dei partecipanti

Autonomia delle Fasi Esecutive

Trib. Ragusa 1962/2024:

Inammissibile l'opposizione al decreto di trasferimento fondata su irregolarità dell'avviso di vendita.

Razionale:

L'avviso appartiene alla fase precedente (chiusa con l'aggiudicazione). La mancata opposizione tempestiva sana il vizio, non rimettibile in discussione.

RACCOMANDAZIONI OPERATIVE

1

Rispettare i 45 giorni per la pubblicazione su siti internet e PVP; verificare il versamento del contributo.

2

Verificare tutti i requisiti ex art. 570 c.p.c. e art. 173-quater: catasto, valore, custode, info urbanistiche.

3

Seguire pedissequamente le modalità di pubblicità dell'ordinanza di vendita (lex specialis).

4

Verificare la corrispondenza tra perizia pubblicata e quella indicata nell'ordinanza di vendita.

5

Fornire informazioni complete su stato di fatto/diritto: diritti reali, occupazione, oneri gravanti.

6

Nelle procedure esattoriali, curare la notificazione al debitore ex art. 179 d.lgs. 33/2025 (condizione di procedibilità).