

UNIONE TRIVENTA DEI CONSIGLI DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI

Corso di aggiornamento per la conferma dell'iscrizione nell'elenco dei delegati alle vendite e dei custodi giudiziari

Dott.ssa Paola Torresan
Giudice del Tribunale di Treviso

Lezione 10 marzo 2026



SOMMARIO



1. La delega delle operazioni di vendita: la natura delle attività del delegato e le sue responsabilità civili, penali e deontologiche
2. L'attività del delegato, le tempistiche, le direttive del g.e.
3. La redazione della relazione iniziale e i rapporti periodici



DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: LA NATURA DELLE ATTIVITÀ DEL DELEGATO

La dottrina oscilla tra tre diverse tesi sulla figura del delegato:

- a) Ausiliario del giudice
- b) Ausiliario sui generis
- c) Sostituto del giudice



DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: LA NATURA DELLE ATTIVITÀ DEL DELEGATO

Tesi accolta dalla giurisprudenza di legittimità: il professionista delegato è **ausiliario del giudice**, che opera nell'esercizio di una funzione pubblica, finalizzata all'esatta realizzazione della vendita forzata e alla certezza dei conseguenti trasferimenti, chiamato a contribuire con la propria attività ad individuare il contenuto degli atti che debbono essere compiuti nel processo dal giudice (Cass. civ., sent. n. 16219/2022).



DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: LA RESPONSABILITÀ CIVILE DEL DELEGATO

Cass. civ., sent. n. 31423/2025

Fatti di causa: il notaio delegato alla vendita nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare era stato convenuto in giudizio per il risarcimento dei danni subiti dall'aggiudicatario in conseguenza dell'omessa indicazione, nell'avviso di vendita, della trascrizione di una domanda giudiziale e della successiva annotazione della sentenza che ne aveva sancito l'efficacia.



DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: LA RESPONSABILITÀ CIVILE DEL DELEGATO

Sentenza di primo grado:

rigetta la domanda, ritenendo che l'avviso di vendita fosse conforme all'art. 570 c.p.c., in quanto richiamava la relazione di stima, nella quale era indicata la trascrizione pregiudizievole. Esclude la responsabilità del delegato anche sotto il profilo dell'omessa ispezione ipotecaria aggiornata.



DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: LA RESPONSABILITÀ CIVILE DEL DELEGATO

Sentenza della Corte d'Appello:

in parziale accoglimento dell'appello proposto dall'aggiudicatario, condanna il notaio al pagamento della somma di € 19.487,29 oltre interessi legali, ritenendo che, in base al combinato disposto degli artt. 591 bis n. 11 c.p.c. e dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., l'omessa indicazione della trascrizione pregiudizievole nell'avviso di vendita costituisse inadempimento degli obblighi derivanti dalla delega e delle norme di mera cautela nell'esercizio dell'attività, che aveva compromesso la stabilità della vendita e aveva ingenerato al contempo un legittimo affidamento nell'aggiudicatario circa la regolarità dell'acquisto.



DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: LA RESPONSABILITÀ CIVILE DEL DELEGATO

Sentenza Corte di Cassazione (Cass. civ., sent. n. 31423/2025) :

Questione preliminare affrontata dalla Corte è la qualificazione della figura del notaio (e in genere del professionista) delegato alla vendita nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare:

- se si segue la tesi prevalente, secondo cui il delegato è un mero ausiliario del giudice, è giocoforza concludere che al professionista delegato non possa estendersi la speciale disciplina dettata per la responsabilità civile dei magistrati (L. n. 117/1988).
- a carico del professionista delegato inadempiente ai propri doveri è configurabile una responsabilità civile di natura **extracontrattuale**, secondo il paradigma dell'art. 2043 c.c., nell'ipotesi in cui si sia verificato un danno ingiusto a carico di una delle parti del processo esecutivo o di terzi interessati (es. l'aggiudicatario).



DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: LA RESPONSABILITÀ CIVILE DEL DELEGATO

Esclusa, dunque, l'applicabilità della legge n. 117/1988, come va valutata la responsabilità del delegato?

- il delegato svolge, svolge, nell'ambito del processo, una pubblica funzione quale ausiliario del giudice, nell'interesse generale e superiore della giustizia, il che può essere fonte di responsabilità penale, disciplinare e anche civile, la quale importa, in capo allo stesso, l'obbligo di risarcire il danno che abbia cagionato in violazione dei doveri connessi all'ufficio (Cass. civ., sent. n. 18313/2015);
- il delegato è l'ausiliario del giudice che deve risarcire i danni che ha cagionato alle parti con la sua condotta colposa, mentre della stessa non può essere chiamato a rispondere il Ministero della Giustizia (Cass. civ., sent. n. 4070/2024);



DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: LA RESPONSABILITÀ CIVILE DEL DELEGATO

La responsabilità civile del delegato può essere limitata ai casi di colpa grave?

- Applicabilità dell'art. 2236 c.c. *“se la prestazione implica la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, il prestatore d'opera non risponde dei danni, se non in caso di dolo o di colpa grave”* ;
- Applicabilità dell'art. 1176 c.c., comma 2, c.c. *“nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata”*.



DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: LA RESPONSABILITÀ CIVILE DEL DELEGATO

Soluzione del caso sottoposto al vaglio della Corte:

carattere standardizzato dell'attività del delegato

- art. 570 c.p.c. : *“dell'ordine di vendita è dato dal cancelliere, a norma dell'articolo 490, pubblico avviso contenente l'indicazione [del debitore], degli estremi previsti nell'articolo 555, del valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568, del sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima, del nome e del recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore con l'avvertimento che maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse". L'avviso è redatto in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione.*



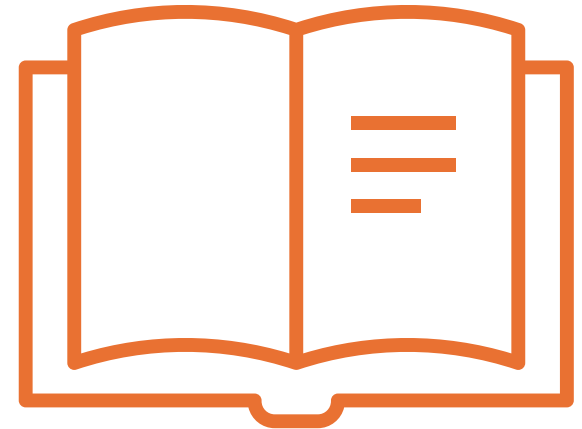
DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: LA RESPONSABILITÀ CIVILE DEL DELEGATO

- art. 173 quater disp. att. c.p.c.: *“l'avviso di cui al quarto comma dell'articolo 591 bis del codice deve contenere l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47. L'avviso è redatto in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione”*.



IL CONTROLLO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE SUL DELEGATO

Art. 1, comma 12, lett. i) Legge 206/2021 (Delega al Governo per l'efficienza del processo civile e per la revisione della disciplina degli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie e misure urgenti di razionalizzazione dei procedimenti in materia di diritti delle persone e delle famiglie nonché in materia di esecuzione forzata) ha stabilito il principio secondo cui *“il giudice dell'esecuzione esercita una diligente vigilanza sull'esecuzione delle attività delegate e sul rispetto dei tempi per esse stabiliti, con l'obbligo di provvedere immediatamente alla sostituzione del professionista in caso di mancato o tardivo adempimento”*

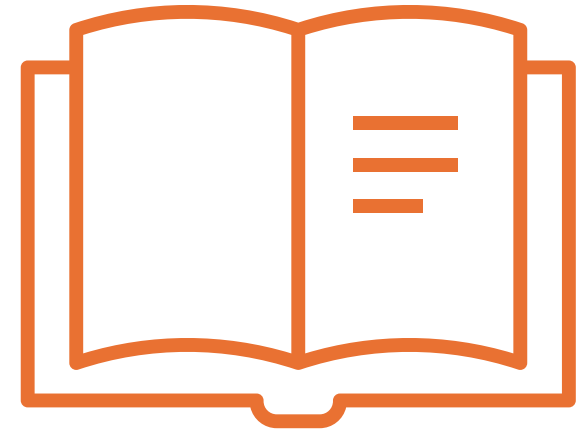


IL CONTROLLO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE SUL DELEGATO

~~Art. 591 bis, ultimo comma, Il giudice dell'esecuzione, sentito l'interessato, dispone la revoca della delega delle operazioni di vendita se non vengono rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni, salvo che il professionista delegato dimostri che il mancato rispetto dei termini o delle direttive sia dipeso da causa a lui non imputabile.~~

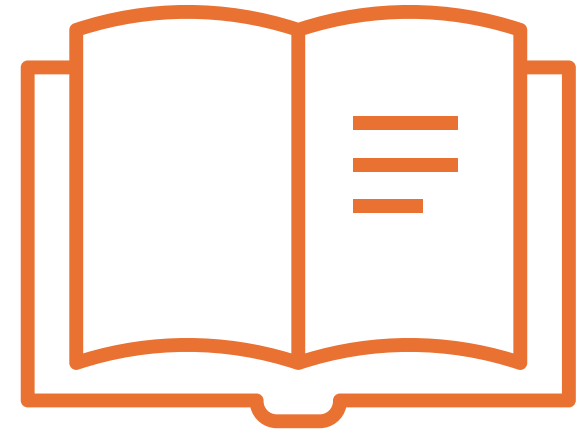
SOPPRESSO E SOSTITUITO CON

Art. 591 bis, comma 11, c.p.c. *“Il giudice dell'esecuzione vigila sul regolare e tempestivo svolgimento delle attività delegate e sull'operato del professionista delegato, al quale può in ogni momento richiedere informazioni sulle operazioni di vendita. Sentito l'interessato, il giudice dell'esecuzione provvede alla sostituzione del delegato qualora non siano rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni di vendita, salvo che il professionista delegato dimostri che il mancato rispetto della delega sia dipeso da causa a lui non imputabile”.*



IL CONTROLLO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE SUL DELEGATO

Art. 591 *bis*, ultimo comma, c.p.c. (AGGIUNTO): “entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico. I rapporti riepilogativi sono redatti in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione e contengono i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima”.



I RAPPORTI RIEPILOGATIVI DEL DELEGATO

Art. 591 *bis* c.p.c.

- Rapporto riepilogativo iniziale: entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita
- Rapporto riepilogativo periodico: dopo ogni esperimento di vendita
- Rapporto riepilogativo finale: entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione

Il Giudice può in ogni momento chiedere al delegato informazioni sulle operazioni di vendita



REVOCA DEL DELEGATO PER VIOLAZIONI RILEVANTI

- mancato rispetto dei termini (*ope legis o ope iudicis*) per le attività
- mancata predisposizione degli avvisi di vendita secondo modelli standardizzati
- mancata trasmissione dei rapporti riepilogativi
- mancato rispetto delle direttive del G.E.
- mancata osservanza delle prescrizioni contenute nell'ordinanza di vendita (*lex specialis*)

Il Giudice deve sentire il delegato e quest'ultimo può dimostrare che il mancato rispetto della delega sia dipeso da causa a lui non imputabile



REVOCA DEL DELEGATO PER VIOLAZIONI RILEVANTI

Art. 179 ter, comma 8, disp.att. c.p.c.

«al termine di ciascun semestre, previa audizione dell'interessato, il comitato dispone la sospensione fino a un anno e, in caso di gravi o reiterati inadempimenti, la cancellazione dall'elenco dei professionisti ai quali sia stata revocata la delega in conseguenza del mancato rispetto dei termini per le attività delegate, delle direttive stabilite dal giudice dell'esecuzione o degli obblighi derivanti dagli incarichi ricevuti. I professionisti cancellati dall'elenco a seguito di revoca della delega non possono essere reinseriti nel triennio in corso e nel triennio successivo».



Grazie per l'ascolto!

Dott.ssa Paola Torresan
Giudice del Tribunale di Treviso