

## SOMMARIO

Prefazione alla quinta edizione di Rinaldo d'Alonzo	VI
Prefazione alla quarta edizione di Rinaldo d'Alonzo	VII
Prefazione alla terza edizione di Rinaldo d'Alonzo	IX
Prefazione alla seconda edizione di Rinaldo d'Alonzo	XI
Prefazione alla prima edizione di Ludovico Vaccaro	XIII

### CAPITOLO I

#### ***La funzione dell'esecuzione forzata*** 1

1. Criticità dell'esecuzione.	1
2. Un lento risveglio.	2
3. La funzione dell'esecuzione forzata.	2
4. Le norme sull'esecuzione forzata.	5
5. I "tipi" di esecuzione.	6
6. L'espropriazione forzata.	7
7. La Competenza.	8
8. ( <i>segue</i> ) Rapporti tra la sede principale e le sezioni distaccate del Tribunale.	9

### CAPITOLO II

#### ***L'individuazione del diritto pignorato*** 12

1. La nozione di bene immobile.	12
2. Il pignoramento della nuda proprietà e dell'usufrutto.	13
3. ( <i>segue</i> ) Pignoramento cadente sul diritto di proprietà anziché sulla nuda proprietà.	14
4. ( <i>segue</i> ) Pignoramento cadente sul diritto di proprietà anziché sul diritto di usufrutto.	15
5. ( <i>segue</i> ) Pignoramento cadente sulla nuda proprietà anziché sulla piena proprietà.	16
6. ( <i>segue</i> ) Pignoramento cadente sull'usufrutto anziché sulla piena proprietà.	17
7. ( <i>segue</i> ) Pignoramento cadente sulla piena proprietà anziché sulla proprietà superficaria.	17

8.	Gli alloggi destinati ad edilizia popolare ed economica.	18
9.	L'espropriazione forzata avente ad oggetto gli immobili abusivi.	19
10.	Immobili produttivi edificati su suoli concessi in diritto di superficie in virtù di convenzioni urbanistiche.	24
11.	I beni gravati da livello.	26
12.	I beni costituenti il fondo patrimoniale.	27
13.	I beni della comunione legale tra i coniugi.	29
14.	(segue) La possibilità per il coniuge di partecipare alla vendita.	32
15.	Il <i>trust</i>	33
16.	Il pignoramento dei beni concessi in locazione.	37
16.1.	Pignoramento e sublocazione.	43
17.	Il pignoramento dei beni culturali.	44
18.	Il pignoramento dei beni gravati da diritto di abitazione.	47
19.	Assegnazione della casa familiare e pignoramento.	47
20.	Il pignoramento dei beni donativi.	50
21.	Le pertinenze.	52
22.	(segue) Le aree destinate a parcheggio.	55
23.	Gli accessori	60
24.	I Frutti. In particolare, i canoni di locazione.	61

### CAPITOLO III

#### ***Il pignoramento*** 65

1.	L'atto di pignoramento immobiliare.	65
2.	Trascrizione, deposito ed iscrizione a ruolo dell'atto di pignoramento.	66
3.	La durata dell'efficacia della trascrizione del pignoramento e gli effetti della mancata rinnovazione.	69
4.	La nota di trascrizione.	72
5.	L'individuazione del bene pignorato.	73
6.	Problemi di individuazione degli immobili pignorati.	74
7.	(segue) Difformità tra il titolo e la nota.	75
8.	(segue) Il titolo e la nota sono conformi tra loro, ma ad essi non corrisponde il bene esistente a Catasto.	75
9.	(segue) Indicazione di una particella non più esistente per frazionamento o accorpamento.	76

10.	( <i>segue</i> ) Accatastamento al Catasto Fabbricati dell'edificio realizzato sul terreno.	76
11.	( <i>segue</i> ) Soppressione per accorpamento del mappale pignorato ad altro non pignorato.	77
12.	L'individuazione del debitore e l'indicazione delle sue esatte generalità.	78
13.	L'istanza di vendita dell'immobile staggito e la documentazione di supporto. Le novità del d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con l. 6 agosto 2015, n. 132	81
14.	Il certificato delle iscrizioni e trascrizioni.	84
15.	L'estratto del catasto.	86
16.	Estratto delle mappe censuarie.	87
17.	Il certificato di destinazione urbanistica.	87

#### **CAPITOLO IV**

#### ***Gli adempimenti pubblicitari ed il Portale delle vendite pubbliche*** **89**

1.	L'ordinanza di vendita ed il suo contenuto. Le novità del d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con l. 6 agosto 2015, n. 132 e del d.l. 3 maggio 2016 n. 59 convertito, con modificazioni, con l. 30 giugno 2016 n. 119.	89
2.	Gli adempimenti pubblicitari.	93
2.1.	Il portale delle vendite pubbliche	93
2.2.	I "vuoti" del Portale delle vendite pubbliche.	95
2.3.	Il contributo di pubblicazione.	99
2.4.	I soggetti legittimati alla pubblicazione dell'avviso di vendita.	105
2.5.	Il colloquio tra Portale e siti della pubblicità.	106
2.6.	La certificazione di avvenuta pubblicazione.	107
2.7.	L'estinzione della procedura per omessa o ritardata pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale.	108
2.7.1.	Giudizi di divisione "endoesecutiva" e applicazione dell'art. 631 <i>bis</i> c.p.c..	111
3.	La pubblicità sulla stampa cartacea.	113
4.	Adempimenti pubblicitari e privacy del debitore e dei soggetti estranei alla procedura.	114

- 5. La notificazione dell'ordinanza di vendita al debitore esecutato. **115**
- 6. Le conseguenze della irregolare pubblicità. **116**

## **CAPITOLO V**

### ***La presentazione delle offerte di acquisto e lo svolgimento delle operazioni di vendita*** **119**

- 1. La presentazione delle offerte nella vendita senza incanto. **119**
- 1.1. La verbalizzazione del deposito dell'offerta di acquisto da parte del professionista delegato. **120**
- 2. Soggetti legittimati a presentare l'offerta. **120**
- 2.1. Le offerte congiunte. **123**
- 2. La legittimazione degli stranieri. **125**
- 3. Le offerte a mezzo di mandatario munito di procura speciale nella vendita senza incanto. **127**
- 3.1. I requisiti della procura speciale e del mandato conferito all'avvocato. **131**
- 4. Contenuto dell'offerta. **134**
- 4.1. Allegati all'offerta. **135**
- 5. L'inefficacia dell'offerta. **135**
- 6. Il termine per il deposito della cauzione. **140**
- 7. Segretezza dell'offerta. **142**
- 8. L'irrevocabilità dell'offerta. **142**
- 9. La vendita senza incanto. **145**
- 10. Le verifiche preliminari del delegato e l'apertura del verbale. **146**
- 11. Offerta unica. Le novità introdotte dal d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con l. 6 agosto 2015, n. 132. **146**
- 12. La pluralità di offerte. Le novità introdotte dal d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con l. 6 agosto 2015, n. 132. **147**
- 13. La individuazione della offerta migliore tra più offerte tutte uguali tra loro. Le novità del d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con l. 6 agosto 2015, n. 132 **150**
- 14. La restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari. **151**
- 15. La fase eventuale della vendita con incanto. **153**
- 16. Le modalità di svolgimento dell'incanto. **154**
- 17. La "sorte" della cauzione. **155**

<b>18.</b>	Le offerte dopo l'incanto.	<b>156</b>
<b>18.1.</b>	I soggetti legittimati a partecipare alla gara.	<b>157</b>
<b>18.2.</b>	Diserzione della gara o mancato rilancio.	<b>159</b>
<b>19.</b>	Il rinvio della vendita.	<b>160</b>
<b>20.</b>	I tentativi di vendita successivi al primo.	<b>161</b>
<b>21.</b>	La infruttuosità dell'espropriazione forzata.	<b>162</b>

## **FORMULARIO**

	Offerta persona fisica vendita senza incanto.	<b>166</b>
	Offerta persona giuridica vendita senza incanto.	<b>170</b>
	Offerta persona fisica vendita con incanto.	<b>172</b>
	Offerta persona giuridica vendita con incanto.	<b>176</b>
	Verbale di ricezione di offerta di acquisto.	<b>178</b>
	Verbale di vendita senza incanto deserta.	<b>179</b>
	Verbale di vendita senza incanto una offerta pari o superiore al prezzo base e aggiudicazione.	<b>180</b>
	Verbale di vendita senza incanto una offerta inferiore al prezzo base.	<b>183</b>
	Verbale di vendita senza incanto con gara – prezzo raggiunto superiore a quello base.	<b>186</b>
	Verbale di vendita senza incanto con gara – prezzo raggiunto inferiore a quello base.	<b>190</b>
	Verbale di vendita senza incanto e senza gara per mancanza di adesioni degli offerenti.	<b>194</b>
	Verbale di vendita con incanto deserta.	<b>198</b>
	Verbale di vendita con incanto con gara e aggiudicazione.	<b>199</b>
	Offerta in aumento di quinto.	<b>202</b>
	Verbale di ricezione di offerta in aumento di quinto.	<b>203</b>
	Verbale di rinvio della gara ad istanza delle parti e degli offerenti.	<b>204</b>
	Verbale di apertura delle buste alla scadenza del termine per il deposito delle offerte in aumento di quinto.	<b>205</b>
	Dichiarazione di nomina nel caso di offerta di acquisto per persona da nominare.	<b>206</b>
	Relazione di possibile infruttuosità dell'esecuzione.	<b>207</b>

## CAPITOLO VI

### ***Il versamento del saldo prezzo. L'assegnazione del bene al creditore*** **208**

1. Il termine per il versamento del saldo prezzo: natura, proroga, remissione nel termine. **208**
- 1.1. L'applicazione della disciplina della sospensione feriale dei termini processuali. **211**
2. La sospensione del pagamento. **212**
3. Il versamento delle spese relative al decreto di trasferimento. **214**
4. Il versamento rateale del saldo prezzo. Le novità del d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con l. 6 agosto 2015, n. 132. **215**
5. Versamento del saldo prezzo con erogazione di finanziamento. **218**
6. L'assegnazione del bene in favore del creditore. **221**
7. L'assegnazione a favore di terzo. Le novità del d.l. 3 maggio 2016 n. 59 convertito, con modificazioni, con l. 30 giugno 2016 n. 119. **224**
8. La necessità di rendere nota o tenere segreta l'istanza di assegnazione. **230**
9. Il mancato versamento del prezzo e la possibilità di aggiudicazione al secondo miglior offerente. **232**

## FORMULARIO

- Comunicazione di mancato versamento del saldo prezzo o della rata. **235**
- Comunicazione della differenza tra vecchio e nuovo prezzo di aggiudicazione. **236**

## CAPITOLO VII

### ***La vendita immobiliare telematica*** **237**

1. Premessa. **237**
2. I riferimenti normativi e la tenuta costituzionale del sistema. **238**
3. Il residuo spazio lasciato alla vendita "tradizionale" ed i problemi di diritto intertemporale. **241**
4. La presentazione dell'offerta di acquisto. **243**

5.	Il versamento della cauzione: controllo e segretezza.	247
6.	Sottoscrizione ed invio dell'offerta: presentatore ed offerente.	250
7.	I profili problematici della individuazione del soggetto che partecipa alla gara tra gli offerenti.	252
8.	Le criticità della pec identificativa per la vendita telematica.	255
9.	L'offerta di acquisto non sottoscritta e non trasmessa mediante pec identificativa.	256
10.	La prova del deposito dell'offerta.	258
11.	I soggetti legittimati a partecipare alla gara e le verifiche preliminari del delegato.	259
12.	Lo svolgimento della gara.	260
13.	Il verbale delle operazioni di vendita.	262
14.	Il mancato funzionamento dei sistemi informatici.	264

## **CAPITOLO VIII**

### ***Il professionista delegato*** **266**

1.	I professionisti dell'esecuzione forzata nelle riforme del 2005-2006.	266
2.	I precedenti.	267
3.	La delega all'avvocato.	267
4.	La delega ai commercialisti.	268
5.	L'elenco dei professionisti delegabili. Le novità del d.l. 3 maggio 2016 n. 59 convertito, con modificazioni, con l. 30 giugno 2016 n. 119.	268
6.	La scelta del professionista.	271
7.	Revoca dell'incarico.	272
8.	Astensione.	273
9.	Ricusazione.	274
10.	I compiti delegabili.	274
11.	L'avviso di vendita: natura.	275
12.	<i>(segue)</i> Funzione.	275
13.	<i>(segue)</i> Contenuto.	276
14.	L'Attestazione di certificazione (o di prestazione) energetica.	278
15.	Le informazioni "facoltative" dell'avviso di vendita.	282
16.	Le domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento che produrranno effetti anche nei confronti	

dell'aggiudicatario.	<b>284</b>
<b>17.</b> ( <i>segue</i> ) La trascrizione dell'acquisto per usucapione.	<b>284</b>
<b>18.</b> ( <i>segue</i> ) Vincoli od oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.	<b>292</b>
<b>19.</b> ( <i>segue</i> ) I vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dell'immobile.	<b>296</b>
<b>20.</b> Gli errori contenuti nell'avviso di vendita.	<b>299</b>
<b>21.</b> ( <i>segue</i> ) La disciplina dei vizi del consenso e la tutela dell'affidamento.	<b>301</b>
<b>22.</b> Conclusioni.	<b>302</b>
<b>23.</b> Gli ulteriori compiti del delegato: le novità del d.l. 3 maggio 2016 n. 59 convertito, con modificazioni, con l. 30 giugno 2016 n. 119.	<b>303</b>
<b>24.</b> Il reclamo avverso gli atti del professionista delegato.	<b>305</b>
<b>25.</b> I rapporti riepilogativi delle attività svolte.	<b>308</b>
<b>26.</b> Il compenso, l'acconto e la fatturazione.	<b>309</b>
<b>27.</b> Il fondo spese.	<b>312</b>

## **FORMULARIO**

Comunicazione di accettazione/non accettazione dell'incarico.	<b>316</b>
Avviso di vendita immobiliare senza incanto.	<b>317</b>
Avviso di vendita immobiliare senza e con incanto.	<b>324</b>
Istanza del professionista delegato per la risoluzione delle difficoltà insorte.	<b>332</b>
Comunicazione di omesso versamento del fondo spese.	<b>333</b>

## **CAPITOLO IX**

<b><i>Il decreto di trasferimento</i></b>	<b>334</b>
<b>1.</b> Premessa.	<b>334</b>
<b>2.</b> Il contenuto del decreto di trasferimento.	<b>335</b>
<b>3.</b> L'indicazione dell'aggiudicatario.	<b>335</b>
<b>3.1.</b> Il trasferimento del bene in favore di soggetto diverso dall'aggiudicatario.	<b>338</b>
<b>4.</b> L'indicazione di colui contro il quale il trasferimento è effettuato.	<b>340</b>
<b>5.</b> La descrizione del bene.	<b>342</b>



6.	( <i>segue</i> ) Consolidamento dell'usufrutto nel corso dell'esecuzione.	343
7.	La conformità catastale alla situazione di fatto.	345
8.	L'accatastamento al catasto edilizio dei fabbricati rurali previsto dal "decreto salva Italia".	346
9.	La cancellazione delle formalità pregiudizievoli.	347
9.1.	Cancellazione delle formalità pregiudizievoli e definitività del decreto di trasferimento.	350
10.	Il certificato di destinazione urbanistica.	352
11.	Gli adempimenti ai fini IVA successivi alla emissione del decreto di trasferimento.	352
12.	( <i>segue</i> ) La posizione dell'Agenzia delle Entrate e del Ministero della Giustizia.	355
13.	( <i>segue</i> ) La fatturazione.	357
14.	( <i>segue</i> ) Il versamento.	358
15.	La consegna del decreto di trasferimento all'aggiudicatario.	359
16.	Stabilità e revocabilità del decreto di trasferimento.	360

## FORMULARIO

Nota di deposito del decreto di trasferimento e degli atti relativi alla vendita.	362
Decreto di trasferimento.	363

## CAPITOLO X

### ***La distribuzione del ricavato ed il piano di riparto*** **366**

1.	Premessa.	366
2.	L'ordine di collocazione.	367
3.	Le spese di giustizia e il privilegio <i>ex art. 2770 c.c.</i>	367
4.	Individuazione delle spese di giustizia.	368
4.1.	Il compenso del difensore del creditore ammesso al gratuito patrocinio	369
4.2.	Spese del pignoramento successivo.	370
4.3.	Spese sostenute dal creditore pignorante prima della notifica dell'atto di pignoramento.	371

4.4.	I giudizi di opposizione all'esecuzione e di cognizione endoesecutiva.	372
4.5.	Le spese di manutenzione del bene pignorato.	373
4.6.	La prededuzione dell'IVA.	374
5.	Concorso tra privilegi ed ipoteche.	375
6.	L'ordine di graduazione dei crediti.	376
6.1.	Le ipoteche ed i privilegi iscritti successivamente al pignoramento.	379
7.	La collocazione delle spese non prededucibili.	380
8.	L'estensione del privilegio agli interessi.	380
9.	L'estensione della prelazione ipotecaria agli interessi.	381
10.	(segue) Nozione di anno in corso – determinazione del biennio e dell'anno in corso.	383
11.	L'ammontare degli interessi garantiti da ipoteca.	385
12.	(segue) La derogabilità del limite triennale di estensione degli interessi.	387
13.	L'anatocismo e le modalità di calcolo degli interessi.	388
14.	L'estensione dell'ipoteca alle spese.	391
15.	L'individuazione dei creditori ammessi alla distribuzione.	392
16.	(segue) I creditori muniti di titolo esecutivo.	392
17.	(segue) I creditori privi di titolo esecutivo.	392
18.	(segue) I creditori sequestratari.	392
19.	(segue) I creditori iscritti.	393
20.	(segue) I creditori che al momento del pignoramento risultavano titolari di diritto di credito di somme di danaro risultante dalle scritture contabili.	393
21.	L'udienza di verifica dei crediti.	394
22.	Creditori tempestivi e tardivi.	395
23.	(segue) Il tempo dell'intervento.	395
24.	(segue) L'intervento "ultratardivo".	396
25.	L'intervento tardivo dei creditori non titolati.	397
26.	Il progetto di distribuzione	397
27.	(segue) Il progetto di distribuzione parziale: le novità introdotte dal d.l. 3 maggio 2016 n. 59 convertito in l. 30 giugno 2016 n. 119.	399
28.	La distribuzione condizionata in favore dei crediti non titolati e dei crediti contestati: le novità introdotte dal d.l. 3 maggio 2016 n. 59 convertito in l. 30 giugno 2016 n. 119.	403

29. La stabilità del riparto e la ripetibilità di quanto distribuito ove indebitamente percepito.	408
---	-----

## FORMULARIO

Invito al deposito della nota di precisazione del credito.	411
Avviso di fissazione della data per la discussione del progetto di distribuzione.	413
Verbale di discussione ed approvazione del progetto.	414
Verbale di discussione con modifica del progetto.	416
Verbale di discussione ed approvazione del progetto modificato.	418
Verbale di mancata approvazione del progetto di distribuzione, con rimessione del fascicolo al giudice dell'esecuzione.	419
Progetto di distribuzione.	420

## CAPITOLO XI

### *L'espropriazione dei beni indivisi* 427

1. Premessa.	427
2. L'oggetto dell'espropriazione dei beni indivisi.	427
3. L'avviso ai comproprietari e l'invito a comparire.	428
4. L'omissione dell'avviso ai comproprietari e dell'invito a comparire.	430
5. L'udienza di comparizione degli interessati.	431
6. La separazione della quota in natura.	431
7. La vendita della quota indivisa.	433
8. Il giudizio divisorio incidentale.	433
9. Natura del giudizio divisorio incidentale.	434
10. Esiti possibili del giudizio divisorio incidentale.	436
11. Le spese della divisione endoesecutiva.	438

## CAPITOLO XII

### *L'esecuzione per credito fondiario* 439

1. Premessa: codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza ed esecuzione per credito fondiario	439
2. La nozione di credito fondiario.	440

2.1.	L'art. 38 D.Lgs. n. 385/1993 TUB (testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia).	441
2.2.	Il superamento del limite di finanziabilità e le sorti del contratto.	444
3.	Il credito alle opere pubbliche, credito agrario e peschereccio	450
4.	Applicabilità della disciplina del credito fondiario al creditore intervenuto ed al finanziamento garantito da ipoteca rilasciata da un terzo.	451
5.	Le peculiarità dell'esecuzione per credito fondiario.	452
6.	L'esenzione dall'obbligo di notificazione del titolo contrattuale esecutivo.	453
7.	Versamento immediato, in favore della banca, delle rendite degli immobili ipotecati in suo favore, dedotte le spese di amministrazione ed i tributi.	455
8.	Versamento diretto a favore della banca della parte del prezzo corrispondente al "complessivo credito" della stessa.	455
9.	Possibilità per l'aggiudicatario o assegnatario di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato.	458

### CAPITOLO XIII

#### ***La responsabilità del professionista delegato*** 462

1.	Inquadramento del tema.	462
2.	Le opinioni a confronto <i>ante</i> l. 80/2005.	463
3.	L'avvento della legge n. 80/2005.	466
4.	( <i>segue</i> ) La giurisdizione in senso stretto e in senso lato.	467
5.	La natura giuridica del professionista delegato.	469
6.	La responsabilità del professionista delegato.	471
7.	La responsabilità da "contatto sociale".	473
8.	La risarcibilità del danno da procedura ingiusta.	476
9.	Ipotesi esemplificative di responsabilità.	477

### CAPITOLO XIV

#### ***Il fallimento del debitore esecutato*** 480

1.	Il fallimento del debitore esecutato nell'esecuzione "ordinaria".	480
2.	Il fallimento del debitore esecutato nell'esecuzione per credito	

fondiario.	<b>483</b>
<b>3.</b> La necessità o meno che il curatore intervenga a mezzo di un difensore.	<b>487</b>
<b>4.</b> L'attribuzione alla curatela fallimentare delle spese prededucibili.	<b>488</b>
<b>Indice analitico</b>	<b>491</b>