ODCEC MILANO

<< L’avviso di vendita nel processo di espropriazone immobiliare >>

05/10/2023 - Relatore Avv. Luca Salati

L’avviso di vendita

Ricognizione normativa

Funzione dell’avviso di vendita

Contenuto minimo

Attività connesse: la pubblicità e la notificazione/comunicazione

Mezzi di impugnazione

Norme di riferimento

ART. 570 CPC “AVVISO DELLA VENDITA” Dell'ordine di vendita è dato dal cancelliere, a norma dell'articolo 490, pubblico avviso contenente l'indicazione 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, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse.

ART. 490 CPC “PUBBLICITA’ DEGLI AVVISI” Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata portale delle vendite pubbliche; omissis… Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore

ART. 173quater dacpc “AVVISO DELLE OPERAZONI DI VENDITA DA PARTE DEL DELEGATO” L’avviso di cui al terzo 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.

ART. 586 CPC “Trasferimento del bene espropriato Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione .....OMISSIS ..... pronuncia decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita

TU EDILIZIA L. 380/2001 Art. 46 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

5. *Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.*

L. 47/1985 art. 40. Mancata presentazione dell'istanza (*ndr* di sanatoria delle opere abusive)

2. Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli atti stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35. Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo. Per gli edifici di proprietà comunale, in luogo degli estremi della licenza edilizia o della concessione di edificare, possono essere prodotti quelli della deliberazione con la quale il progetto è stato approvato o l'opera autorizzata.

5. *Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa.*

6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

LEX SPECIALIS: l'ordinanza di delega

Il GE dispone che il professionista delegato provveda:
a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite e a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei lotti pignorati; l'avviso di vendita andrà depositato nel fascicolo telematico processuale appena effettuata la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche che genera i flussi delle pubblicità sui siti certificati

La mancanza dell’avviso di vendita determina l’improcedibilità della vendita rilevabile d’ufficio (l’eventuale pubblicità di delega e perizia non è sufficiente)

Funzione dell’avviso di vendita

Atto iniziale della fase subprocedimentale della vendita/liquidazione) del bene staggito.

Invito ad offire, indirizzato al mercato immobiliare, mediante il quale si dà *"pubblico avviso"* dell'ordine di vendita impartito dal giudice dell'esecuzione (*provocatio ad offerendum)*

A differenza dell’offerta al pubblico che è vincolante, l’avviso di vendita, pur se già pubblicato può sempre essere revocato all’esito delle vincende del processo esecutivo (rinuncia al pignoramento, accoglimento reclamo ex art. 591ter cpc, accoglimento opposizione all’esecuzione o agli atti esecutivi)

Prima di procedere alla redazione dell’avviso di vendita è bene effettuate nuove ispezioni ipocatastali onde scongiurare l’intervenuta trascrizione di gravami ostativi alla vendita.
Per evitare duplicazione di costi è preferibile procedere alla redazione e pubblicazione dell’avviso di vendita subito dopo la ud. 569 cpc
(a condizione di aver ricevuto il fondo spese vendita che il delegato non deve anticipare)

Contenuto minimo ex codice di rito

1) Indicare gli estremi previsti nell'articolo 555 cpc, ovvero gli estremi richiesti dal codice civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato, i beni e i diritti immobiliari che si intendono sottoporre a esecuzione. L'immobile deve essere specificatamente designato con l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, nonché dei dati di identificazione catastale; per i fabbricati in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono (e l'indirizzo?)
2) Il valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568; ai sensi dell'art. 591bis Il professionista delegato provvede alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'articolo 568 (Trib. Trieste), ma nella maggior parte dei Tribunali il prezzo lo fissa il GE (prezzo base e offerta minima pari al 75%);
3) Il sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima;
4) Il nome e recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;
5) L'avvertimento che maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse (*ndr* in caso di delega lo studio del delegato funge da cancelleria).

Esempio:

Dalla relazione dell'Esperto e dai relativi allegati in atti, alla cui consultazione si fa espresso rinvio, emerge che il fabbricato oggetto di pignoramento è stato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967 e per lo stesso risultano altresì i seguenti provvedimenti amministrativi: concessione edilizia 2 marzo 1977 n.21/77, rinnovata in data 14 maggio 1986, n. 5782 di P.E.; concessione edilizia in data 8 maggio 1987 n.30/87 di P.E.
Dalla suddetta relazione emergono irregolarità urbanistiche consistenti nella realizzazione di tettoia di metri 25 per metri 5 in assenza di titolo autorizzativo per il quale è stato avviato procedimento di accertamento di abuso edilizio dal Comune di Previni con comunicazione in data 1 dicembre 2016, nonché opere esterne realizzate con tavole di legno e copertura utilizzate come magazzino, il tutto da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario, con costi di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. *Stante l'insufficienza delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, tali da determinare le nullità di cui, rispettivamente, ai commi 1 e 2 dei citati articoli, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui, rispettivamente, ai commi 5 e 6 dei citati articoli*

Contenuto minimo secondo la Cassazione

"Perchè possa considerarsi osservato il precetto di legge, quanto al contenuto degli avvisi di vendita immobiliari è sufficiente la corretta descrizione catastale del bene e il prezzo base". Cassazione civile Sez. III sentenza n. 7610 del 31 marzo 2006 (https://www.avvocato.it/massimario-16776/)

DECRETO DI TRASFERIMENTO E AVVISO DI VENDITA

Il decreto deve recare la descrizione del bene contenuta nell'ordinanza di vendita, con l'indicazione degli elementi richiesti dall'art. 2826 c.c. (SOLDI, 826).

L'esatta descrizione dell'immobile nel decreto assume rilievo decisivo nell'ambito delle controversie per l'identificazione dell'immobile trasferito poiché, ai fini della esatta identificazione del bene, occorre attenersi a quanto disposto nel decreto di trasferimento e all'elemento principale di giudizio rappresentato dai confini catastali contenuti nel decreto (C. 8079/1994); solo in via sussidiaria, per superare eventuali incertezze, sarà possibile riferirsi a precedenti atti del processo (→ C. 12687/1992; C. 2693/1987; C. 4665/1981), con particolare riferimento all'avviso d'asta ed al verbale di vendita (C. 2693/1987).

AVVISO DI VENDITA ALL'ASTA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI:

"IN LODI VIA MILANO 10 APPARTAMENTO MQ 124 USO ABITAZIONE AL PIANO III E BOX MQ 28 PIANO S1"

LOTTO: UNICO/1/2/2/3/5/6/8/9/10

NATURA E QUOTA DEL DIRITTO OGGETTO DI VENDITA: 1/1 del diritto di proprietà/superficie/usucapione/nuda proprietà di appartamento/box

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Foglio n. 196, Mappale n. 200, Subalterno n. 709; Piano T, Zona Censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale totale 92 mq, Rendita € 2.233,68.

COERENZE DA NORD IN SENSO ORARIO: cortile comune (lato Via Minareti), guardiola portineria, pianerottolo d'ingresso, locale portineria, cortile comune (retro), stabile di Via Minareti n. 4 (mapp. 207).

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA: atto di compravendita a firma del Dott. Veraldi, Notaio in Monza, Repertorio n. 82509 Raccolta n. 1026 del 14.09.2011, registrato a Monza il 28.09.2001 al n. 5896 Serie 2V e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 19.09.2001 al Reg. Gen. n. 5875 e Reg. Part. n. 1013

MENZIONI URBANISTICHE: le opere di costruzione della porzione di immobile in contratto, nonché le opere di costruzione della casa di cui la stessa fa parte, risalgono anteriormente al 1° settembre 1967. La pratica edilizia di cui alla comunicazione n. 1796 PG 4293/1956 del 19.12.1956 risultata essere irreperibile.

CONFORMITA' CATASTALE/EDILIZIA/URBANISTICA: indicare soprattutto le difformità, gli eventuali abusi edilizi, se sanabili o meno o se è necessario la riduzione in pristino ed eventuali oneri

STATO OCCUPATIVO:

- libero, nella disponibilità del custode giudiziario che ne detiene le chiavi;
- libero in senso giuridico perché non sono presenti titoli opponibili alla procedura, di fatto occupato dal debitore e dai suoi familiari (per la liberazione a cura e spese della procedura entro 120 gg dalla firma del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà depositare apposita istanza in forma scritta entro il termine indicato nell'ordinanza di vendita o in mancanza entro il termine per il saldo prezzo);
- libero in senso giuridico perché occupato da terzi privi di titolo opponibile alla procedura; in data ……. Il GE ha emesso ordine di liberazione *(i)* in corso di attuazione a carico del Custode giudiziario (*ii)* la cui attuazione è prevista in gg 120 dall'asta sotto indicata (per l'ipotesi di avviso di vendita relativo al primo esperimento di vendita);
- occupato con titolo opponibile alla procedura in forza di contratto di locazione con scadenza al …….. al canone annuo di € 24.000,00; detto contratto di locazione contempla una cauzione di € 6000,00 che il conduttore potrebbe richiedere all'aggiudicatario quale avente causa del debitore esecutato.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA: indicare i dati salienti, quali i servizi presenti nella zona, mezzi pubblici, scuole e particolarità specifiche

SPESE CONDOMINIALI ANNUE RISULTANTI DALL'ULTIMO CONSUNTIVO APPROVATO (19/20): € 1750,00 (si ricorda che ai sensi dell'art. disp. att. c.c. ai sensi del quale: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente")

PUBBLICITA' il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la perizia, la planimetria e la documentazione fotografica dell'immobile staggito sono pubblicati almeno 45 gg prima dell'asta sotto indicata sui seguenti siti: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it; www.entietribunali.it_www.aste.immobiliare.it; www.immobiliare.it, e nella sezione annunci del sito Repubblica.it; maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI: ai sensi dell'art. 586 cpc le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile subastato anche se non indicate nella perizia o iscritte/trascritte successivamente alla sua redazione, saranno ordinate di restrizione/cancellazione col decreto di trasferimento a cura e spese della procedura

PREZZO BASE € 142.000, 00 - OFFERTA MINIMA € 106.500,00 - DATA ASTA 28/06/2021 ore 15:00

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA https://www.astegiudiziarie.it/Home/Network

PRENOTAZIONE VISITA: tramite il portale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/: 1) digitare su "AFFINA RICERCA" 2) scegliere "TRIBUNALE DI LODI"; 3) valorizzare nel campo "RICERCA" il numero e l'anno di procedura sopra indicati; 4) digitare sull'annuncio di vendita che riporta la data dell'asta sottoindicata; 6) una volta visualizzato il "DETTAGLIO" dell'inserzione, cliccare sul pulsante "Prenota la visita dell'immobile" e compilare l'apposito modulo con i propri dati. Il Custode, una volta ricevuta la richiesta di prenotazione provvederà a comunicare data e ora della visita in presenza compatibilmente con i provvedimenti dell'autorità pubblica in tema di prevenzione da Covid19 e salvo adozione di forme "virtuali" di visita in base alle disposizioni del Tribunale.

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Giacomo Ferlinghetti tel 0289072725 email ferlijack@gmail.com

Ulteriori indicazioni:

Entro e non oltre il termine indicato dal GE nell'ordinanza di vendita, l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà provvedere al versamento di quanto segue:
- il saldo del prezzo di acquisto (detratto quanto eventualmente dovrà essere versato direttamente al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B. secondo le istruzioni che il delegato impartirà all'aggiudicatario);
- la quota a suo carico (pari al 50%) del compenso professionale e spese vive relativi alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 (pari a circa € 750,00 lordi per vendite sino a € 100.000,00 - € 1.200,00 lordi per vendite da 100.001,00 a € 500.000,00 ed € 1.500,00 lordi per vendite oltre € 500.001,00 salvo diversa liquidazione del Giudice), oltre IVA e CPA;
- le spese di trasferimento dell'immobile aggiudicato per l'esecuzione delle formalità di registrazione nell'ipotesi di debitore esecutato persona fisica, (imposta di registro) pari al 2% (prima casa, ricorrendone i presupposti) o al 9% (seconda casa) del prezzo di aggiudicazione o del cd "prezzo valore" (rendita catastale rivalutata) e quelle di trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento (imposte ipotecarie e catastali) pari a € 100,00, sulla scorta delle dichiarazioni fiscali che l'aggiudicatario dovrà far avere al delegato in duplice copia al più tardi in occasione del saldo prezzo, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale differenza rispetto alla liquidazione che sarà effettuata dall'Agenzia delle Entrate; si precisa al riguardo che non sono ammesse rettifiche del decreto di trasferimento una volta pubblicato; si avvisa che in mancanza di consegna delle apposite dichiarazioni fiscali le spese di trasferimento saranno calcolate nella misura del 9% del prezzo di aggiudicazione quanto alla imposta di registro oltre euro 100,00 per le imposte ipotecaria e catastale.

Eventuali domande di fusione di subalterni e l'applicazione di eventuali benefici sul nuovo sub o per l'ipotesi di riconoscimento di un credito di imposta ai fini delle imposte connesse al trasferimento del bene subastato, è onere dell'aggiudicatario fare avere al professionista delegato le relative dichiarazioni al più tardi al momento del saldo prezzo.

Nell'ipotesi di debitore esecutato soggetto IVA, a discrezione di quest'ultimo, potrà essere applicata l'IVA fino all'aliquota del 22%.

E' onere dell'offerente informarsi prima del deposito dell'offerta, circa il regime fiscale impositivo che sarà applicato alla vendita all'asta dei beni pignorati indicati nel presente avviso di vendita.

Il conteggio delle somme dovute a titolo di imposte di trasferimento è soggetto alla definitiva liquidazione da parte dell'Ag. delle Entrate e solo tale liquidazione è da ritenersi vincolante con la conseguenza che un eventuale richiesta da parte del delegato inferiore a quella successivamente determinata dall'Ag. delle entrate non potrà essere invocata dall'aggiudicatario per esimersi dal versamento della differenza dovuta.

E' IMPORTANTE FORNIRE INFORMAZIONI CORRETTE AI POTENZIALI INTERESSATI IN PARTICOLARE QUELLE AFFERENTI LA PRESENZA DI ABUSI EDILIZI, CONVENZIONI EDILIZIE, STATO OCCUPATIVO E ALLA LIBERAZIONE, SENZA ECCESSIVE ENFATIZZAZIONI, EVITANDO DI COPIARE PEDISSEQUAMENTE QUANTO RIPORTATO NELLA PERIZIA

VERIFICARE DATI CASTALI, CONSISTENZA IMMOBILE E GRAVAMI

Omessa pubblicazione dell’avviso di vendita sul PVP

L’art. 631bis cpc Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'articolo 630, secondo e terzo comma

In quali ipotesi si può verificare la fattispecie prevista dalla norma? solo nella vendita svolta dal GE o anche nell’ipotesi di vendita delegata per la quale l’adempimento è rimesso al delegato e in alcuni Tribunali al gestore dell’asta telematica ?

La pubblicità dell’avviso di vendita (2)

Le condizioni del subprocedimento di vendita, come fissate dal giudice dell'esecuzione anche in relazione ad eventuali particolari modalità di pubblicità, pure ulteriori o diverse rispetto a quelle minime stabilite dall'art. 490 cod. proc. civ., devono essere scrupolosamente rispettate, con la conseguenza che qualsiasi inottemperanza dertermina l’illegittimità dell'aggiudicazione che ugualmente ne segua, per vizi dello stesso sub procedimento di vendita.

C. 9255/2015

https://www.inexecutivis.it/giurisprudenza/cassazione/2015/cass.-07052015-nr.-9255/)

La notifica/comunicazione dell’avviso di vendita

Non ci sono norme che impongono la notifica dell’avviso di vendita, ma l’ordinanza di vendita ne può disporre la comunicazione a ½ pec alle parti costituite.

L’avviso di vendita deve essere depositato nel fascicolo telematico (pct): quali gli effetti di detto deposito per le parti costituite e non?

Prima della modifica dell’art. 495 cpc sulla conversione, l’obbligo della notifica dell’avviso di vendita al debitore era considerato funzionale alla possibilità di depositare l’istanza di conversione che ora si può chiedere solo entro l’udienza 569 cpc e quindi prima della vendita del bene staggito

C. 5341/2009; 21682/2009

E il contraddittorio di cui all’art. 111 Cost.? Principio del cd «giusto processo»

Il processo esecutivo è caratterizzato da un contraddittorio cd «attenuato»
A differenza del processo di cognizione che è rivolto all’accertamento di un diritto, esso mira a dare attuazione ad un diritto che è già stato accertato in altra sede (cognizione)

cfr. Cass. 31.8.2011, n. 17874 ; Cass. 2.11.2010, n. 22279; Cass. 20.11.2009, n, 24532; Cass. 25.8. 2006, n. 18513; Cass. 26.1.2005, n. 1618; Cass. 19.8. 2003, n. 12122.

Inoltre è bene ricordare che il debitore (oltre al Ge, perito, delegato e custode) non può offrire ed è pertanto difficile prospettare un motivo di impugnazione da parte del debitore per omessa notifica dell’avviso di vendita nei suoi confronti

La giurisprudenza di merito risulta prevalentemente orientata ad escludere la necessità della notifica dell'avviso di vendita:

"In tema di procedure esecutive immobiliari, l'avviso di vendita e l'aggiudicazione non costituiscono atti per i quali è necessaria la notifica al debitore, dunque il debitore cui sia stata notificata la data dell'udienza di comparizione delle parti in cui si è proceduto ad autorizzare la vendita, qualora intenda impugnarne il verbale, è tenuto a presentare ricorso entro il termine di 20 giorni da tale udienza»

Tribunale Pavia 18.9.2017 in www.ius explorer.it ; in senso analogo Tribunale Roma sez. IV, 27.03.2012 in www.ius explorer.it che evidenzia la necessità della notifica dell'ordinanza che dispone la vendita .

CONTRO

Tribunale di Monza 5.5.2016 in REF 2017,I,221 :" Il termine per contestare con l'opposizione agli atti esecutivi la nullità derivata dell'aggiudicazione – cagionata dall'omessa notifica dell'avviso di vendita – decorre dal compimento (o dalla legale conoscenza) del primo atto del giudice dell'esecuzione successivo a quello viziato posto in essere dal prof. delegato ex art. 591 bis c.p.c. e quindi dall'emissione del decreto di trasferimento non operando la regola dell'art. 2929 c.c. con riferimento alle nullità della vendita"

Mezzi di impugnazione dell’avviso di vendita

Se l’avviso di vendita è redatto dal professionista delegato non si può proporre opposizione ex art. 617 cpc, ma reclamo di cui all’art. 591ter cpc entro 20 gg se è soggetto alla riforma Carta bia

Il rimedio ex art. 617 cpc si potrà proporre contro il primo atto del GE, ovvero il DDT (salvo che il motivo di opposizione non sia riconducibile all’ordinanza di vendita che la parte interessata avrebbe avuto l’onere di impugnare) se ante Cartabia