

INDICE

PREMESSA	13
-----------------	-----------

PARTE PRIMA – FONDAMENTI DELL'ISTITUTO

CAPITOLO 1

NOZIONE E FUNZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

1.1 Premessa introduttiva	18
1.2 La funzione dell'avviso di vendita	19
1.3 L'avviso di vendita come atto processuale	23
1.4 I soggetti coinvolti nella relazione e pubblicazione	26
1.5 La funzione dell'avviso nell'equilibrio tra efficienza e garanzia	33
1.6 Prime osservazioni critiche e prospettive di analisi	37

CAPITOLO 2

LA DISCIPLINA CODICISTICA E LA COLLOCAZIONE SISTEMATICA

2.1 L'avviso e l'ordinanza del giudice: rapporto gerarchico e operativo	42
2.2 Avviso di vendita e pubblicità legale	43
2.3 Natura dell'atto: provvedimento, atto unilaterale, comunicazione?	44
2.4 Avviso e poteri delle parti	46
2.5 Rilievi sistematici	47
2.6 Conclusioni e questioni interpretative	49

CAPITOLO 3
**L'ASSETTO ORIGINARIO
 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE (1940-2005)**

3.1 Premessa metodologica	54
3.2 Il sistema del codice del 1940	55
3.3 La struttura dell'avviso nella disciplina previgente	56
3.4 Le carenze del sistema tradizionale	58
3.5 La giurisprudenza prima delle riforme	59
3.6 Le prime spinte verso la modernizzazione	60
3.7 Conclusioni	60

CAPITOLO 4
**LA RIFORMA DEL 2005
 E L'INTRODUZIONE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

4.1 Contesto normativo e finalità della riforma	64
4.2 L'art. 591-bis c.p.c. e la delega al professionista	65
4.3 L'avviso di vendita nel nuovo sistema delegato	67
4.4 Prime disposizioni in materia di pubblicità informatica	70
4.5 Impatto pratico della riforma sulla redazione e diffusione dell'avviso	72
4.6 I riflessi sulla giurisprudenza	75
4.7 Valutazioni critiche	78
4.8 Conclusioni	82

CAPITOLO 5
IL SISTEMA DELLE ASTE TELEMATICHE (2015-2018)

5.1 Le ragioni della nuova riforma	86
5.2 La modifica dell'art. 490 c.p.c.	87
5.3 Le modalità di pubblicità dell'avviso di vendita	88
5.4 L'asta telematica come modalità ordinaria di vendita	91
5.5 Il Portale delle Vendite Pubbliche: disciplina e funzionamento	94
5.6 Il nuovo art. 631-bis c.p.c.: estinzione della procedura	97
5.7 Conseguenze sulla redazione dell'avviso	100
5.8 Giurisprudenza emergente sul nuovo regime	103
5.9 Prime valutazioni critiche	106
5.10 Conclusioni	109

CAPITOLO 6
**L'AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
DOPO LA RIFORMA CARTABIA**

6.1 Premessa: contesto e principi ispiratori	114
6.2 Le modifiche agli artt. 490 e 569 c.p.c.	114
6.3 Introduzione dell'art. 173-ter disp. att. c.p.c.	115
6.4 Riforma dell'art. 631-bis c.p.c.	116
6.5 I nuovi artt. 568-bis e 569-bis c.p.c.: la vendita diretta	116
6.6 Ridefinizione dei termini processuali e calendario della vendita	117
6.7 Impatto sulla figura del professionista delegato	118
6.8 Prime applicazioni giurisprudenziali della riforma	118
6.9 Rilievi critici e osservazioni dottrinali	119
6.10 Conclusioni	120

CAPITOLO 7
**CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA:
REQUISITI ESSENZIALI**

7.1 I dati obbligatori dell'avviso di vendita	122
7.2 Informazioni complementari previste dalla normativa	123
7.3 Informazioni obbligatorie per la pubblicazione sul PVP	125
7.4 Adattamento dell'avviso alla tipologia di vendita	126
7.5 Avviso e ordinanza di vendita: conformità obbligatoria	128
7.6 Errori frequenti e vizi rilevanti dell'avviso	129
7.7 Le formule standardizzate e i modelli di avviso	130
7.8 Conclusioni	131

CAPITOLO 8
**LA REDAZIONE DELL'AVVISO: RUOLO E RESPONSABILITÀ
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

8.1 Il fondamento normativo del ruolo	134
8.2 Obblighi del delegato nella redazione dell'avviso	134
8.3 La pubblicazione dell'avviso	135
8.4 Errori e responsabilità	136
8.5 L'interazione con le parti del processo	137
8.6 Modelli organizzativi e strumenti operativi	138
8.7 La formazione del professionista delegato	139
8.8 Esperienze giurisprudenziali e prassi virtuose	140
8.9 Conclusioni	141

CAPITOLO 9

LA PUBBLICITA' DELL'AVVISO DI VENDITA

9.1 Premessa	144
9.2 Le fonti normative	144
9.3 La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)	146
9.4 I siti internet autorizzati dal Ministero della Giustizia	147
9.5 Pubblicità cartacea e affissioni residue	147
9.6 Tempistiche della pubblicazione	148
9.7 Pubblicità nelle vendite telematiche	149
9.8 Pubblicità nelle vendite dirette ex art. 568-bis c.p.c.	150
9.9 Conseguenze della pubblicità irregolare o omessa	151
9.10 Prassi virtuose e raccomandazioni operative	152
9.11 Conclusioni	154

CAPITOLO 10

TEMPISTICA DELL'AVVISO DI VENDITA

10.1 Termini legali: calcolo e interpretazione	156
10.2 Il termine fissato dal giudice dell'esecuzione	159
10.3 Rilievo della data di deposito dell'avviso vs data di pubblicazione	162
10.4 Pubblicazione tardiva o oltre il termine	166
10.5 Effetti dell'inosservanza dei termini	170
10.6 Termini nelle vendite telematiche e dirette	175
10.7 Questioni particolari e prassi difformi	182
10.8 Raccomandazioni operative	188
10.9 Conclusioni	194

PARTE SECONDA – VIZI, RIMEDI E CONSEGUENZE

CAPITOLO 11

NOTIFICA DELL'AVVISO: È NECESSARIA?

11.1 Il quadro normativo	198
11.2 L'orientamento della giurisprudenza di legittimità	202
11.3 Il debitore esecutato: diritto a conoscere la data di vendita?	207
11.4 I creditori ipotecari non costituiti	212
11.5 Differenze rispetto al pignoramento esattoriale	215
11.6 Prassi difformi dei tribunali e orientamenti di merito	220
11.7 Comunicazione dell'avviso tramite deposito telematico	225
11.8 Implicazioni processuali	229
11.9 Conclusioni	235

CAPITOLO 12

OPPOSIZIONI E RECLAMI RELATIVI ALL'AVVISO DI VENDITA

12.1 Il reclamo ex art. 591-ter c.p.c.	242
12.2 L'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c.	247
12.3 Istanza di rinnovazione o rettifica dell'avviso	250
12.4 Nullità, inesistenza e annullabilità dell'avviso	253
12.5 L'eventuale riparazione del vizio: rimedi conservativi	257
12.6 Reclami e opposizioni nella giurisprudenza recente	261
12.7 Conclusioni	264

CAPITOLO 13

ESTINZIONE DEL PROCESSO ESECUTIVO PER OMESSA PUBBLICAZIONE

13.1 La formulazione normativa dell'art. 631-bis c.p.c.	268
13.2 Presupposti applicativi	271
13.3 Soggetti legittimati a rilevare l'estinzione	274
13.4 Natura giuridica della sanzione	277
13.5 La rimessione in termini: è ammessa?	279
13.6 Effetti dell'estinzione	282
13.7 Responsabilità per l'omessa pubblicazione	287
13.8 Giurisprudenza e prassi applicative	292
13.9 Criticità e proposte di riforma	298
13.10 Conclusioni	302

CAPITOLO 14

**EFFETTI DEL VIZIO DELL'AVVISO
SULLA VALIDITÀ DELLA VENDITA**

14.1 Natura giuridica della vendita forzata e posizione dell'aggiudicatario	308
14.2 Tipologia di vizi dell'avviso e loro impatto	310
14.3 L'orientamento della giurisprudenza di legittimità	313
14.4 Conseguenze della nullità della vendita	317
14.5 Il principio del raggiungimento dello scopo (art. 156 c.p.c.)	320
14.6 La tutela dell'aggiudicatario	322
14.7 Ipotesi particolari e casi giurisprudenziali	326
14.8 Conclusioni	330

PARTE TERZA - STRUMENTI PRATICI E OPERATIVI

CAPITOLO 15

FORMULARIO DELL'AVVISO DI VENDITA

15.1 Premessa	334
15.2 Struttura generale dell'avviso di vendita	337
15.3 Modello 1 - Vendita senza incanto cartacea	347
15.4 Modello 2 - Vendita telematica asincrona	355
15.5 Modello 3 - Vendita con incanto	363
15.6 Modello 4 - Vendita diretta ex art. 568-bis c.p.c.	369
15.7 Clausole standardizzate	377
15.8 Allegati tecnici all'avviso	381
15.9 Suggerimenti operativi per la compilazione	384
15.10 Conclusioni	388

CAPITOLO 16
**CHECK-LIST DEGLI ADEMPIMENTI
A CARICO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

16.1 Premessa	392
16.2 Prima della pubblicazione dell'avviso	392
16.3 Durante la pubblicazione dell'avviso	397
16.4 Dopo la pubblicazione	400
16.5 Adempimenti in caso di vendita infruttuosa	405
16.6 Utilità di strumenti digitali di supporto	408
16.7 Conclusioni	411
All. 1 Checklist degli adempimenti preliminari all'avviso di vendita	412

PARTE QUARTA – PROFILI COMPARATIVI

CAPITOLO 17
**FRANCIA:
LA PUBLICITÉ DE LA VENTE NELLA SASIE IMMOBILIÈRE**

17.1 Premessa	416
17.2 Il contesto normativo della sasie immobiliare	416
17.3 Le fasi della procedura esecutiva immobiliare in Francia	417
17.4 Il giudice dell'esecuzione e i suoi poteri	420
17.5 L'avviso di vendita nel sistema francese	422
17.6 I canali di pubblicità dell'avviso	424
17.7 Il contenuto minimo dell'avviso	426
17.8 Conseguenze della pubblicità omessa o irregolare	429
17.9 Raffronto con il modello italiano	432
17.10 Prospettive di integrazione e armonizzazione	436
17.11 Conclusioni	439

CAPITOLO 18
GERMANIA:
LA BEKANNTMACHUNG NEL SISTEMA ZVG

18.1 Premessa	442
18.2 Il contesto normativo della Zwangsversteigerung	442
18.3 Le fasi della procedura esecutiva immobiliare	443
18.4 La Bekanntmachung: nozione e funzione	446
18.5 Contenuto dell'avviso di vendita	448
18.6 Modalità di pubblicazione	451
18.7 Profili procedurali	454
18.8 Tutele per le parti e per i terzi	457
18.9 Raffronto con il sistema italiano	462
18.10 Spunti di riflessione per il sistema italiano	467
18.11 Conclusioni	471

CAPITOLO 19
SPAGNA: L'EDICTO DE SUBASTA
NEL SISTEMA DELLA SUBASTA ELECTRÒNICA

19.1 Premessa	474
19.2 Il sistema della esecuzione hipotecaria e della subasta judicial	474
19.3 La subasta electrònica	476
19.4 L'edicto de subasta: nozione e funzione	479
19.5 Contenuto obbligatorio dell'edicto	481
19.6 Modalità di pubblicazione dell'edicto	484
19.7 Tempistiche e termini della pubblicità	485
19.8 Conseguenze della pubblicazione omessa o irregolare	488
19.9 Raffronto con il sistema italiano	491
19.10 Spunti operativi per il sistema italiano	497
19.11 Conclusioni	501

CAPITOLO 20
**PROSPETTIVE DI ARMONIZZAZIONE
E BEST PRACTICES EUROPEE**

20.1 Premessa	504
20.2 La vendita forzata immobiliare nel contesto del diritto europeo	505
20.3 Buone pratiche nei sistemi europei esaminati	507
20.4 Criticità e carenze del modello italiano	513
20.5 Proposte di miglioramento del sistema nazionale	517
20.6 Verso un modello europeo?	521
20.7 L'uso dell'intelligenza artificiale nella pubblicità giudiziaria	525
All. 2 Statistiche sugli errori più comuni negli avvisi di vendita immobiliare che causano nullità della vendita	531