



Martedì 04/11/2025

I protagonisti dell'asta immobiliare: ruoli e responsabilità

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Una procedura di esecuzione immobiliare è un meccanismo complesso che coinvolge una pluralità di attori, ciascuno con ruoli e responsabilità definite dal Codice di Procedura Civile.

Comprendere "chi fa cosa" è essenziale per orientarsi in questo mondo, sia per tutelare i propri diritti come debitore, sia per effettuare un investimento consapevole come acquirente.

Il Giudice dell'Esecuzione (G.E.)

Figura apicale e garante della legalità dell'intera procedura, il Giudice dell'Esecuzione (G.E.) è il supervisore di tutte le fasi dell'espropriazione, come previsto dall'art. 484 c.p.c. Sebbene le riforme recenti abbiano reso obbligatoria la delega delle operazioni di vendita, il G.E. mantiene il potere direttivo e decisionale su ogni aspetto cruciale del processo.

Le sue funzioni principali includono:

- Nominare gli ausiliari necessari, ossia scegliere le figure professionali indispensabili per il corretto svolgimento della procedura, come il custode giudiziario (art. 559 c.p.c.), l'esperto stimatore (art. 569 c.p.c.) e il professionista delegato alla vendita (art. 591-bis c.p.c.).
- Emettere l'ordinanza di vendita, che costituisce la base giuridica per procedere all'asta: stabilisce le regole dell'asta (prezzo base, modalità, termini) con un provvedimento che dà il via alla fase di liquidazione (art. 569 c.p.c.).
- Risolvere le controversie sorte durante l'esecuzione. Decide sulle opposizioni agli atti esecutivi e su ogni altra contestazione che possa sorgere, garantendo l'equilibrio tra gli interessi delle parti, tutelando i diritti del debitore e del creditore.
- Emettere il decreto di trasferimento, che conclude la vendita, emettendo l'atto finale che trasferisce formalmente la proprietà all'aggiudicatario (art. 586 c.p.c.). Nelle esecuzioni immobiliari il decreto di trasferimento sostituisce il rogito notarile, che costituisce l'atto che normalmente regola i passaggi di proprietà immobiliare tra privati.

Il Professionista Delegato alla Vendita

Figura ormai centrale nell'attuale procedura, il professionista delegato (avvocato, notaio o commercialista) agisce su incarico del G.E. ed è il responsabile operativo dell'intera fase di vendita forzata. La sua nomina, prevista dall'art. 591-bis c.p.c., è oggi la regola per garantire efficienza e rapidità. Le sue mansioni principali sono:

- Redigere e pubblicare l'avviso di vendita, assicurandone la massima diffusione, anche sul Portale delle Vendite Pubbliche.
- Fornire informazioni e chiarimenti ai potenziali offerenti, fungendo da punto di riferimento per la procedura, con l'obiettivo di garantire trasparenza.



- Gestire le operazioni d'asta, inclusa l'apertura delle offerte e la conduzione della gara tra gli offerenti.
- Redigere il verbale di aggiudicazione.
- Calcolare le imposte e le spese a carico dell'aggiudicatario.
- Incassare il saldo prezzo e curare tutti gli adempimenti fiscali e burocratici successivi alla vendita.
- Predisporre la bozza del decreto di trasferimento e curarne la successiva registrazione e trascrizione.
- Elaborare il progetto di distribuzione del ricavato tra i creditori e curarne l'esecuzione procedendo ai pagamenti.

Oltre al ruolo tecnico, il professionista svolge spesso una funzione di mediazione, utile per risolvere eventuali criticità prima del decreto finale.

Il Custode Giudiziario

Nominato dal giudice ai sensi dell'art. 559 c.p.c., il custode è un ausiliario del G.E. con il compito fondamentale di conservare e amministrare l'immobile pignorato. In questa veste, è un pubblico ufficiale. La sua attività, disciplinata dall'art. 560 c.p.c., è cruciale per preservare il valore del bene e garantire la trasparenza della vendita.

I suoi compiti includono:

- amministrare il bene con la diligenza del buon padre di famiglia, curandone la manutenzione e riscuotendo eventuali canoni di locazione.
- organizzare le visite degli interessati all'acquisto, garantendo il loro diritto a esaminare l'immobile e facilitando così un mercato informato.
- attuare l'ordine di liberazione dell'immobile, se occupato, un compito che le recenti riforme gli hanno affidato direttamente per accelerare i tempi di consegna all'aggiudicatario. Lo scopo è di consegnarlo libero all'aggiudicatario.

La sua attività è fondamentale per preservare il valore del bene da vendere.

Il custode ha inoltre l'obbligo di rendicontare le sue azioni e tutelare il valore del bene fino alla conclusione dell'asta.

Rapporto riepilogativo delle attività svolte dal Professionista delegato alla vendita

Consente di compilare, on-line ed in modo guidato, il rapporto riepilogativo delle attività svolte dal Professionista delegato alla vendita (rapporto iniziale, rapporti semestrali, rapporto finale), come stabilito dal comma 9 sexies art. 16-bis D.L. 18/10/2012, n. 179 (convertito dalla legge 17/12/2012, n. 221). Il programma genera un file in formato Word, quindi completamente aperto a qualsiasi modifica o integrazione da parte del Professionista.

Clicca qui per approfondire

L'Esperto Stimatore (Perito)

Il perito è il tecnico nominato dal giudice ai sensi dell'art. 569 c.p.c.. L'esperto stimatore ha il compito di redigere la perizia di stima, un documento che costituisce la "carta d'identità" dell'immobile,



come previsto dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c.. La sua relazione fornisce un quadro completo del bene, essenziale per una valutazione consapevole da parte degli offerenti. La perizia deve indicare il valore di mercato e non pi¹ anacronistici valori catastali, specificando la regolarit² urbanistica, la presenza di abusi e i costi per la loro sanatoria. Sebbene la stima non sia vincolante, essa rappresenta la base per la determinazione del prezzo d'asta.

La perizia fornisce un quadro tecnico ed economico dell'immobile ed ³ indispensabile per permettere agli offerenti di fare una valutazione consapevole. ⁴ importante sottolineare che la perizia rappresenta una stima indicativa, e il valore di mercato pu² variare, comportando un rischio di investimento per chi partecipa all'asta.

Il Creditore e il Debitore

Il creditore procedente ⁵ colui che avvia la procedura esecutiva per recuperare quanto gli ⁶ dovuto. ⁷ Il suo diritto di espropriare perde efficacia se non procede con le azioni successive nei termini di legge. A lui si affiancano spesso altri creditori, che possono essere iscritti (con un diritto di prelazione registrato, come un'ipoteca) o intervenuti (che si inseriscono nella procedura per partecipare alla distribuzione del ricavato).

Dall'altra parte, il debitore esecutato ⁸ colui che subisce l'espropriazione.

Pur essendo in una posizione di debolezza, non ⁹ privo di diritti:

- pu², a certe condizioni, continuare ad abitare l'immobile fino all'emissione del decreto di trasferimento (art. 560 c.p.c.).

- pu² opporsi all'esecuzione per contestare il diritto del creditore a procedere (art. 615 c.p.c.) o pu² contestare eventuali irregolarit² della procedura attraverso le opposizioni agli atti esecutivi (art. 617 c.p.c.).

- pu² chiedere la conversione del pignoramento (art. 495 c.p.c.), sostituendo al bene una somma di denaro.

¹⁰ fondamentale sottolineare che, per far valere efficacemente questi diritti (in particolare le opposizioni), il debitore deve obbligatoriamente costituirsi in giudizio con l'assistenza di un legale, come previsto in via generale dall'art. 82 del Codice di Procedura Civile.

Per garantire il diritto alla difesa anche a chi non dispone delle risorse economiche necessarie, l'ordinamento prevede l'istituto del patrocinio a spese dello Stato, disciplinato dal D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 (Testo Unico in materia di spese di giustizia). Pu² essere ammesso a questo beneficio il debitore che sia titolare di un reddito imponibile ai fini dell'imposta personale sul reddito, risultante dall'ultima dichiarazione, non superiore a una soglia periodicamente aggiornata con decreto ministeriale (art. 76 D.P.R. 115/2002) (attualmente $\approx$ 13.659,64). Se l'interessato convive con il coniuge o altri familiari, il reddito ¹¹ costituito dalla somma dei redditi conseguiti nel medesimo periodo da ogni componente della famiglia, compreso l'istante. L'istanza per l'ammissione deve essere presentata al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati competente.

Questa configurazione mira a bilanciare la tutela del credito con la protezione dei diritti personali del debitore, garantendo a quest'ultimo la possibilit² di una difesa tecnica anche in condizioni di difficolt² economica.

L'Offerente e l'Aggiudicatario

L'offerente ¹² chiunque partecipi alla vendita presentando un'offerta valida ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Tutti possono partecipare alla vendita, ad eccezione del debitore. Diventa aggiudicatario quando la sua



offerta risulta la più alta al termine della gara.

L'obbligo principale dell'aggiudicatario è versare il saldo prezzo nei termini (art. 585 c.p.c.). Il suo diritto fondamentale è ottenere la proprietà del bene libera da ipoteche e pignoramenti, diritto che si concretizza con l'emissione del decreto di trasferimento (art. 586 c.p.c.).

Leggi anche i precedenti articoli della rubrica:- Cosa sono le esecuzioni immobiliari: guida per debitori e investitori- Le fasi della procedura esecutiva immobiliare: dal pignoramento alla distribuzione del ricavato