

L'INDEFETTIBILITA' DELLA PUBBLICITA' DELLE ASTE GIUDIZIARIE IMMOBILIARI: "SE JETTA LU BANNU"

LUCA SALATI

La pubblicità è l'anima del commercio, lo sanno anche i bambini.

A Gioi Cilento, nel paese dei miei genitori dove ho avuto la fortuna di vivere per alcuni anni della mia infanzia, la notizia alla comunità in ordine alla sospensione dell'erogazione dell'acqua potabile (immancabilmente nel mese di agosto quando molti di coloro che erano emigrati in tutto il mondo vi facevano ritorno per la celebrazione della festa del santo patrono), era comunicata da un incaricato del Comune che, di strada in strada, dopo aver soffiato energicamente in un corno di vacca ed aver emesso un suono udibile da chiunque a molta distanza, diffondeva la fatidica notizia, facendola precedere dalla seguente esclamazione: "*se jetta lu bannu*", tradotto letteralmente si getta il bando ovvero "*si rende noto che*".

Nelle procedure per espropriazione immobiliare l'esperimento di vendita del bene staggito deve essere preceduto, almeno 45 giorni prima, dalla pubblicazione dell'avviso di vendita o bando d'asta, sul portale delle vendite pubbliche nonché sui siti internet indicati nell'ordinanza di vendita, unitamente a quest'ultimo provvedimento, alla perizia, alle foto e alla planimetria, tutti emendati da eventuali dati sensibili riferibili alla persona del debitore.

La pubblicità, eseguita "*in funzione dell'intrinseco carattere pubblico della vendita*" (S. Satta, *Commentario al codice di procedura civile*, 1966, Cedam) soddisfa la duplice esigenza di rimettere alla comunità la soluzione del disvalore sociale dell'insolvenza del debitore, nonché quella di consentire a quanti più consociati possibili di formulare le proprie offerte e addivenire così, anche solo potenzialmente, al miglior risultato in termini economici di ricavo dalla vendita, con effetto benefico per il ceto creditorio nonché esdebitativo se non addirittura restitutorio, nell'ipotesi migliore, per il debitore.

La norma di riferimento è l'art. 490 cpc il quale al primo comma prevede che "*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".

Il PVP è destinato "a sostituire la pubblicità mediante affissione per tre giorni consecutivi nell'ufficio giudiziario in cui la vendita si svolge, adempimento del tutto formale e sostanzialmente inutile" (S. Rossetti, "La pubblicità e la vendita telematica", in www.inexecutivis.it, 2018).

La pubblicazione sul "PVP" è obbligatoria e rappresenta attualmente il primo e unico strumento di uniformazione del sistema delle vendite giudiziarie del Bel paese, che nonostante un codice di rito nazionale, presenta una copiosa varietà di linee guida e protocolli diversi per ogni Tribunale.

Qualunque sia il bene immobile staggito, ai sensi del secondo comma della suddetta norma, *"lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, è altresì inserito in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte"*. Ai sensi dell'art. 173 ter disp. Att. Cpc. *"Il Ministro della giustizia stabilisce con proprio decreto i siti internet destinati all'inserimento degli avvisi di cui all'articolo 490 del codice e i criteri e le modalità con cui gli stessi sono formati e resi disponibili"*. Il decreto ministeriale 31 ottobre 2006 ha poi stabilito i criteri e le modalità con cui individuare i siti internet, i requisiti tecnici, i requisiti professionali dei soggetti che li gestiscono. Infine, con il provvedimento del Ministro della Giustizia 2 aprile 2009 è stato creato l'elenco dei siti internet gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali e tecnici previsti dagli articoli 3 e 4 del decreto 31 ottobre 2006.

Il Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 490 III co. può inoltre, anche su istanza dei creditori, prevedere altre forme di pubblicità (ad es. carta stampata) inserendole nell'ordinanza di vendita. *"In forza dell'art. 490, co. 3, c.p.c. dovrebbe considerarsi solo facoltativa la pubblicità su strumenti diversi (giornali, riviste, volantini, cartelli informativi, siti internet c.d. commerciali etc.). Tale ultima conclusione, peraltro, oggi risulta messa in discussione da un comma della legge di bilancio per il 2018 (art. 1, co. 1101, l. 205/2017) che, con l'ormai consueto rinvio ad un decreto ministeriale attuativo, prevede che nelle esecuzioni immobiliari la pubblicità sia assicurata mediante i quotidiani cartacei più diffusi sul territorio nazionale"* (Rossetti *op. cit.*).

Oggetto del presente breve articolo è l'analisi della fattispecie relativa all'omessa o tardiva pubblicità affidata all'ausiliario del Giudice dell'esecuzione, priva di disciplina normativa *ad hoc* rispetto all'ipotesi in cui l'inadempimento sia invece addebitabile al creditore precedente o intervenuto purché titolato, il quale non abbia effettuato la pubblicazione

dell'avviso di vendita sul PVP nel termine indicato dal Giudice dell'espropriazione o, in mancanza, di quello di giorni 45 previsto *ex-lege*: in tal caso la sanzione è radicale giacché in forza dell'art. 631bis cpc il giudice dell'espropriazione, drasticamente, dichiara con ordinanza l'estinzione della procedura esecutiva.

Il perimetro di valenza della norma sopra indicata è tuttavia limitato alla fattispecie tipica e ai soggetti in essa precisamente individuati e così, in dottrina (Giordano, in Codice commentato delle esecuzioni civili, UTET, 2016), ci si è chiesti se "*possa trovare applicazione analogica nelle ipotesi in cui non venga effettuata entro il termine indicato l'altra forma di pubblicità obbligatoria ancora prevista ovvero quella su appositi siti internet. Ciò consentirebbe anche di risolvere la tradizionale problematica correlata all'incertezza interpretativa derivante dal silenzio del legislatore circa le sanzioni per il caso di omessa pubblicità o di pubblicità irregolare*".

Sul punto si segnala un recente arresto della Suprema Corte (Cass. 8113/2022) secondo cui: "*L'omessa esecuzione - addebitabile a incuria o inerzia del creditore - delle forme di pubblicità disposte dal giudice dell'esecuzione, diverse dalla pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche, pur non dando luogo all'estinzione del processo esecutivo ai sensi dell'art. 631bis c.p.c., comporta, prima della vendita, la chiusura anticipata della procedura, e, dopo la vendita, ove tempestivamente denunciata con opposizione agli atti esecutivi, la caducazione del decreto di trasferimento*".

Tuttavia, considerato che ai sensi dell'art. 591bis I comma cpc l'ipotesi prevalente è oggi la vendita delegata rispetto a quella residuale che il Giudice, sentiti i creditori, ritiene di trattare direttamente "*a tutela degli interessi delle parti*" ai sensi del II co e per la quale la pubblicità è eseguita dal creditore, gli adempimenti pubblicitari sono qui posti a carico dell'ausiliario all'uopo nominato con l'ordinanza di vendita, nella persona del professionista delegato o del gestore della vendita telematica.

Si veda al riguardo la tabella redatta con il contributo di professionisti delegati ed in particolare degli iscritti all'Associazione Nazionale di Coordinamento Delegati e Custodi per lo studio del diritto dell'esecuzione forzata e delle crisi economiche, pubblicata in <https://www.linkedin.com/feed/update/urn:li:activity:6997920999950168064/>.

Né all'interno del codice di rito né altrove si rinviene una norma che preveda puntualmente come disciplinare il caso in cui l'omissione o l'irregolarità della pubblicità risultino imputabili all'ausiliario del GE alla cui condotta inadempiente non può, per evidenti motivi, conseguire

l'estinzione del processo esecutivo, così come invece accade per l'ipotesi in cui a non eseguire la pubblicazione sia il creditore a ciò onerato.

Rientra nella disciplina dell'art. 631bis cpc il caso particolare in cui il professionista delegato alla vendita, autorizzato dall'ordinanza ex-art. 569 cpc, abbia invano richiesto al creditore di provvedere al pagamento del contributo unificato per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul PVP.

Sul punto, il Tribunale di Pozzo di Gotto con sentenza 401/2020 si è così pronunciato: *“l'ordinanza ex art. 591bis c.p.c. attribuisce al professionista delegato tutti i poteri di direzione – che già competono al Giudice dell'esecuzione– necessari al completo e sollecito svolgimento della porzione di attività giudiziaria delegata, a prescindere da una esplicita previsione, per preservare l'effettività e la funzione deflattiva della delega; ne consegue che il professionista delegato, al quale sia stato devoluto il compito di curare gli adempimenti di cui agli art. 570 e 576 c.p.c. (art. 591 bis, 3° comma, n. 2, c.p.c.), dovendo procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita anche sul portale delle vendite telematiche ai sensi dell'art. 490 c.p.c., ha il potere di assegnare al creditore procedente e ai creditori eventualmente intervenuti un termine per il pagamento del contributo di cui all'art. 18 bis d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115, la cui violazione integra la fattispecie estintiva di cui all'art. 631 bis c.p.c.”.*

Tralasciando i risvolti in ordine all'individuazione del soggetto a cui sia imputabile l'omissione o il ritardo e la conseguente responsabilità per i danni eventualmente causati alle parti interessate su cui grava il relativo onere probatorio secondo i canoni tradizionali al riguardo in tema di responsabilità aquiliana, ciò che appare evidente è l'indefettibilità della pubblicità nella sub-fase di vendita della procedura di espropriazione immobiliare, di tal guisa che la sua omissione o la sua attuazione in misura o modalità divergente da quanto disposto con l'ordinanza di vendita ne inficiano la validità che, per effetto dei principi di cui all'art. 159 cpc, si riflette sul decreto di trasferimento, primo atto esecutivo successivo nell'ipotesi di vendita delegata, suscettibile di opposizione ex art. 617 cpc.

(i) E così, *nulla quaestio* nell'ipotesi di asta deserta (probabilmente a causa dell'omessa pubblicità), giacché le conseguenze saranno circoscritte esclusivamente alla necessità di rifissazione di una nuova asta al medesimo prezzo base di quella non preceduta dagli adempimenti pubblicitari previsti dall'ordinanza di vendita. In questo caso sarà inevitabile lo slittamento dei tempi occorrenti alla liquidazione. Per l'ipotesi in cui a svolgere gli adempimenti pubblicitari sia stato incaricato il gestore dell'asta telematica, il professionista delegato sarà tenuto a svolgere, prima dell'asta, il controllo di tale attività onde evitare di procedere oltre in caso negativo.

(ii) Nell'ipotesi di unico offerente che, in assenza di istanze di assegnazione, abbia formulato l'offerta minima e si sia aggiudicato il bene

subastato, il GE - muovendo dalla considerazione che l'omessa pubblicità ne abbia inibito la funzione propria di *provocatio ad offerendum* - ben può, in applicazione del primo comma dell'art 586 cpc, sospendere la vendita sul presupposto che il prezzo offerto è “*notevolmente*” inferiore a quello giusto.

Tuttavia al riguardo deve osservarsi che allorquando la pubblicità sia stata compiutamente effettuata, la possibilità che il Giudice dell'espropriazione possa fare uso del potere di sospensione, è assai remota atteso che il prezzo base e conseguentemente l'offerta minima, salvo rare eccezioni dovute a eventi straordinari successivi alla redazione della perizia di stima (*ex multis* la morte dell'usufruttuario co-debitore esecutato o il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile staggito), sono predeterminati già nell'ordinanza di vendita.

Ne consegue che l'ipotesi di asta fruttuosa preceduta da idonea e tempestiva pubblicità con un solo offerente aggiudicatario al prezzo minimo e l'asta fruttuosa non preceduta da idonea e tempestiva pubblicità con un solo offerente aggiudicatario al prezzo minimo, pur conducendo entrambe al medesimo risultato economico, divergono in punto di prevedibilità *ex-ante* di detto risultato. Nel primo caso, ovvero quando la pubblicità sia stata regolarmente effettuata e ciononostante vi sia un solo offerente, aggiudicatario al prezzo minimo, il GE non avrà motivo di sospendere la vendita, nel secondo sì.

(iii) *Quid juris* allorquando nonostante l'omessa pubblicità, all'asta vi sia stata la partecipazione di più di un offerente e il prezzo di aggiudicazione sia risultato pari o superiore al prezzo base a seguito di gara?

Dovrà il Giudice dell'espropriazione sottoscrivere in ogni caso il decreto di trasferimento ed eventualmente, previa convocazione delle parti (inclusi tutti gli offerenti potenzialmente portatori di un interesse al regolare svolgimento dell'asta), lasciare a costoro l'iniziativa affinché promuovano *motu proprio* l'opposizione ex-art 617 cpc in assenza della quale il provvedimento traslativo della proprietà diviene stabile?

O dovrà egli, *ex-officio*, revocare l'aggiudicazione “*delegata*” e conseguentemente disporre in favore dell'aggiudicatario la restituzione della cauzione, del saldo prezzo, del fondo spese trasferimento, del 50% del compenso del delegato e ordinare la fissazione di un nuovo esperimento d'asta?

Secondo Cass. 2459/71 le parti ben possono proporre istanza al Ge ex articolo 486 cpc per denunciare che dal mancato compimento della pubblicità potrebbe conseguire la nullità del futuro atto esecutivo, sollecitando così il giudice affinché adotti gli opportuni provvedimenti. Ciò

tuttavia non toglie tuttavia che, in caso di vendita delegata, le parti potranno sempre impugnare il decreto di trasferimento.

Nel processo di esecuzione, che, come è noto, non ha carattere essenzialmente contraddittorio, vige il regime delle opposizioni per far valere l'irritualità degli atti, ma al riguardo è necessario tenere presente le differenze strutturali tra vendita svolta direttamente del Giudice dell'espropriazione e quella delegata.

Nella vendita delegata il *dominus* resta il Giudice dell'espropriazione che svolge un ruolo di direzione e di controllo del processo che gli consente, e in taluni casi gli impone, di adottare *ex-officio* i provvedimenti necessari ad assicurare il regolare svolgimento della procedura con particolare riferimento agli atti compiuti dal proprio ausiliario.

In dottrina (R. Oriani, “*Ancora sul regime degli atti del notaio delegato nell'espropriazione immobiliare*”, in Foro It. 1999) si è evidenziato che il Giudice dell'esecuzione, ricevuta la minuta del decreto di trasferimento dal proprio delegato, “*non deve limitarsi a controllare la mera regolarità o legittimità formale dell'atto predisposto*”.

Con l'emanazione del decreto di trasferimento il Giudice, ci mette (anche) la firma, ovvero se ne assume la responsabilità e pertanto, per restare nel solco del titolo del presente articolo, il Giudice dell'espropriazione deve, oltre a valutare se il prezzo è giusto (al riguardo si ribadiscono le considerazioni sopra svolte circa il prezzo indicato nell'ordinanza di vendita), controllare la legittimità del procedimento svoltosi innanzi al professionista delegato e quindi il rispetto della normativa vigente e delle prescrizioni contenute nell'ordinanza di vendita, tra cui appunto la verifica della positiva attuazione degli adempimenti pubblicitari.

La tesi esposta affonda le radici in una risalente sentenza della S.C. (1555/1963) in tema di espropriazione mobiliare secondo la quale: “*La circostanza che, più che altro per ragioni di prestigio dell'organo giurisdizionale e di razionale divisione di compiti nell'ambito dell'ufficio esecutivo, il Giudice dell'esecuzione non possa, nelle esecuzioni mobiliari, presiedere direttamente di persona alle operazioni di vendita e pubblici incanti, e debba quindi affidare l'esecuzione al cancelliere l'ufficiale giudiziario o ad un istituto all'uopo autorizzato, non esclude concettualmente che nel sistema del codice di rito, il soggetto incaricato della vendita sia e rimanga per sempre, nell'espletamento di quelle operazioni, un delegato dello stesso giudice dell'esecuzione, il quale giudice, organo permanente del processo esecutivo, ha la funzione istituzionale di dirigere l'espropriazione in tutte le sue fasi, di dare impulso ed ordine a tutta la procedura, e di regolare e sorvegliare le attività dei vari soggetti che intervengono in essa*”.

Ecco che nella vendita delegata l'intervento *ex-officio* del Giudice dell'esecuzione, che “*non può emettere provvedimenti del cui vizio è consapevole*” (Oriani op. cit.), si pone quale rimedio processuale al *vulnus* rappresentato dall'assenza di diretta proponibilità dell'opposizione ex art. 617 cpc avverso gli atti del professionista delegato.

L'assunto sopra esposto non è condiviso da altrettanta autorevole dottrina (Luiso, “*I rapporti tra notaio delegato e giudice dell'esecuzione*”, in Riv. Esec. Forzata, 2000), secondo la quale il Giudice dell'espropriazione non potrebbe dare prescrizioni se non nella delega, né avocare a sé il compimento di certi atti, né infine interferire in altro modo nelle attività delegate se non per il tramite degli strumenti tipizzate nell'articolo 591ter cpc.

E ancora al riguardo si riporta il pensiero di uno dei padri della procedura civile, S. Satta (op. cit.), secondo il quale “*il rilievo del difetto è sempre d'interesse della parte, e se questa tace, non c'è ragione perché debba preoccuparsi il giudice, il nome di interessi generali non ben definiti*”

(iv) Più difficile è rispondere allorché la pubblicità sia stata effettuata tardivamente per un numero di giorni inferiore al termine indicato nell'ordinanza di vendita o, in mancanza di tale indicazione, a quello di legge di gg 45 o quando, pur se tempestiva, sia difforme da quella disposta dal GE e ciononostante l'asta sia stata “*partecipata*” e il prezzo di aggiudicazione sia stato pari o superiore al prezzo base a seguito di gara.

Per la seconda ipotesi Cass. 18344/2019, in relazione a pubblicità effettuata tempestivamente ma su un sito internet non compreso tra quelli indicati dal decreto ministeriale di cui all'art. 173 ter disp. att. c.p.c., attuativo della previsione di cui all'art. 490 c.p.c., ha ritenuto che “*deve ritenersi omessa tale forma di pubblicità, obbligatoria ai sensi dell'art. 490 c.p.c., 2° comma (pubblicità espressamente imposta dalla legge e nella specie dall'ordinanza di delega), con la conseguente nullità dell'aggiudicazione e del decreto di trasferimento (nullità opponibile agli aggiudicatari)*”.

Quanto invece alla prima ipotesi sopra formulata v'è da chiedersi se sia possibile invocare il principio processuale di cui al terzo comma dell'art. 156 cpc in virtù del quale mai può essere pronunciata la nullità di un atto quando abbia raggiunto lo scopo cui è destinato.

L'atto (materiale) dell'avvenuto svolgimento della pubblicità è avvenuto, ma con ritardo rispetto al termine di legge o a quello indicato nell'ordinanza di delega. Occorre al riguardo indagare in ordine alla natura del termine in questione ovvero se esso sia o meno perentorio, giacché solo in presenza di quest'ultimo il raggiungimento dello scopo non avrebbe rilievo. Ebbene “*sono perentori i termini che, al loro spirare, determinano*

ineluttabilmente, ex-se, la decadenza dal potere di compiere l'atto. Tali termini non possono essere né abbreviati, né prorogati dal giudice nemmeno sull'accordo delle parti. La non prorogabilità dei termini perentori fa sì che la loro violazione debba essere rilevata d'ufficio anche nel caso che l'atto eseguito dopo lo spirare del termine abbia per ipotesi conseguito il suo scopo” (Cass. civ., sez. un., 2 dicembre 2005, n. 26225, con nota di M. Di Marzio in <https://ilprocessocivile.it/bussola/termine-perentorio>).

Sul punto, più specificatamente Cass. 15705/2003: *“In tema di espropriazione forzata immobiliare, il termine entro il quale deve essere effettuata la pubblicità, stabilito dal giudice ai sensi dell'articolo 576, primo comma, numero 4 cpc, ha carattere ordinatorio non perentorio - in assenza di un'esplicita previsione in tal senso -, con la conseguenza che la sua inosservanza non si riflette sulla regolarità del procedimento di incanto e di vendita”.*

Il rigore della sanzione della nullità derivante dalla omessa pubblicità dovrebbe, per la diversa ipotesi di pubblicità tardiva, cedere il passo a soluzioni conservative dell'attività svolta, in applicazione del principio ricordato di cui all'art. 156 III co. cpc.

Le risposte ai quesiti sopra formulati assumono particolare importanza là ove si ricordi che *“è ferma posizione della giurisprudenza che la pubblicità, essendo parte integrante e presupposta del subprocedimento di vendita se omessa o invalida, osti all'applicazione dell'articolo 2929 codice civile”* (F. Manna in *“Le nullità nel processo di esecuzione”*, Cedam, 2006). Trattandosi di nullità che riguarda gli atti della vendita e non gli atti che *“hanno preceduto la vendita”*, non opera in favore dell'aggiudicatario la previsione di cui all'art. 2929 c.c.

Il principio costituisce ormai *ius receptum* nella giurisprudenza della Cassazione.

In questi termini si sono pronunciate, ad esempio, Cass 8006/2005 e Cass. 12653/1995 e più indietro nel tempo Cass. 3340/1962, secondo cui *“Il precetto, risultante dagli artt. 490 e 534 cod. proc. civ., secondo il quale il provvedimento che ordina la vendita mobiliare all'incanto dev'essere pubblicato mediante avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, da affiggersi nell'albo pretorio per tre giorni consecutivi, dev'essere osservato a pena di nullità della vendita stessa anche quando il Giudice dell'esecuzione, con ordinanza successiva, abbia modificato la precedente in elementi essenziali quali la fissazione del luogo e dell'ora degli incanti. In tal caso la pubblicità va estesa al nuovo provvedimento e la nullità derivante dalla omissione può essere fatta valere con l'opposizione agli atti esecutivi entro il breve termine di cinque giorni*

stabilito dall'art 617 cod. proc. civ., decorrente dalla vendita, con l'effetto di rendere inoperante la preclusione posta dall'art 2929 cod. civ."

L'inapplicabilità dell'art. 2929 cc nelle ipotesi suddette può minare la fiducia che il mercato ripone nelle vendite giudiziarie caratterizzate da una *due diligence* rafforzata nonché obbligatoria *ex-lege*, di gran lunga più affidabile di quella (se) svolta nelle vendite private? Forse che gli interessati all'acquisto del bene subastato, prima di depositare l'offerta dovranno premunirsi di verificare che l'ausiliario del Giudice dell'esecuzione abbia ben svolto i compiti affidatigli in tema di pubblicità?

La legittimità e la legalità della sub-fase di vendita, interesse pubblico superiore e prevalente a quello privatistico dei singoli aggiudicatari può essere salvaguardato con accorgimenti utili a limitare le conseguenze nefaste della patologia in parola, nel tentativo altrettanto lodevole e degno di rilievo, di assicurare la stabilità al decreto di trasferimento e conseguentemente l'affidabilità delle vendite giudiziarie.

Tra le possibili soluzioni e *ça va sans dire*, senza alcuna pretesa di completezza, si elencano le seguenti:

- anticipare il termine di svolgimento degli adempimenti pubblicitari onde avere più agio per il controllo dell'avvenuta pubblicazione e maggior spazio di manovra per porre rimedio ad eventuali omissioni o ritardi, tenuto conto che la pubblicazione sul PVP e i siti ministeriali autorizzati è immediata e subordinata esclusivamente al pagamento del contributo unificato di € 100,00, mentre così non è per i concessionari della pubblicità i quali condizionano la pubblicazione al preventivo pagamento del proprio compenso, al rispetto di un calendario che non è dato conoscere in anticipo e che nel periodo natalizio, nonostante non vi sia alcuna deroga al riguardo nell'ordinanza di vendita, non sono in grado di provvedere a quanto di loro competenza con inevitabile slittamento dei tempi dettati dal Ge per la celebrazione di tre aste all'anno;

- disporre la pubblicità contestuale dei tre tentativi di vendita previsti dal nuovo 591bis cpc ex-riforma Cartabia (con l'indicazione dei relativi prezzi) per effetto di un'unica richiesta ai gestori incaricati onde diminuire i relativi adempimenti e conseguentemente le occasioni di errore (alla prevedibile eccezione del ceto creditorio in ordine ai maggiori costi che potrebbero derivarne, si deve ricordare che la stabilità della vendita rappresenta di gran lunga un buon risparmio);

- imporre ai gestori dei siti internet di non rimuovere l'annuncio di vendita tra un esperimento di vendita e l'altro (a maggior ragione in caso di aste deserte) al fine di consentire che il bene staggito, fino all'aggiudicazione, risulti sempre in vendita;

- prevedere per effetto di apposita riforma legislativa che il verbale di aggiudicazione della vendita delegata è atto esecutivo suscettibile di

opposizione ex-art 617 cpc, di tal guisa che in sua mancanza, il Giudice dell'espropriazione, pur se consapevole del vizio in parola, possa emettere il decreto di trasferimento per effetto dell'avvenuta (indiretta) sanatoria della nullità riflessa che assorbe, ed in essa esaurisce, i vizi derivanti dalla omessa o tardiva pubblicità;

– prevedere nell'ordinanza di delega che la prova degli adempimenti pubblicitari (*i.e.* la certificazione rilasciata dal Pvp vale solo per i siti autorizzati) sia fornita dall'ausiliario in uno al deposito del verbale di aggiudicazione al fine di intercettare la patologia in parola, ben prima del versamento del saldo prezzo e dell'emissione del decreto di trasferimento.

Auspicando la definitiva affermazione delle aste telematiche e la valorizzazione del PVP quale vero e proprio ed unico *hub* delle pubblicità disposte dal Giudice dell'espropriazione nonché quale efficace motore di ricerca degli immobili in asta e l'utilizzo esclusivamente di siti autorizzati dal Ministero per lo svolgimento della pubblicità commerciale, un aiuto potrà essere svolto dai gestori delle piattaforme delle aste telematiche, soggetti professionali del settore accreditati presso il Ministero, che, in qualità di ausiliari nominati dal Giudice dell'espropriazione con l'ordinanza ex-art 569 cpc, dovrebbero, così come già avviene in alcuni fori (si veda la tabella di cui si è sopra detto), occuparsi anche di assolvere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul PVP e agli adempimenti pubblicitari fornendone la prova da versare nel fascicolo telematico affinché il delegato alla vendita possa finalmente celebrare l'asta in (apparente) serenità.