

INDICE SOMMARIO

<i>Gli Autori</i>	XXI
<i>Introduzione</i>	XXIII

CAPITOLO I

IL TITOLO ESECUTIVO E IL PRECETTO

di *Rosaria Giordano*

1.	Il principio <i>nulla executio sine titulo</i>	1
1.1.	Vicende del titolo in sede di gravame.	3
1.2.	Caducazione del titolo del creditore procedente e persistente efficacia del titolo del creditore intervenuto.	5
2.	Certezza, liquidità ed esigibilità del diritto tutelato.	8
3.	Tipologia dei titoli esecutivi.	11
3.1.	Sentenze e provvedimenti.	15
3.2.	Gli altri atti del n. 1 del secondo comma dell'art. 474 c.p.c.	17
3.3.	Titoli di credito.	18
3.4.	Scritture private autenticate.	19
3.5.	Atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale.	20
3.6.	Verbale dell'accordo raggiunto tra le parti nell'ambito della mediazione della negoziazione assistita.	21
4.	Titolo esecutivo c.d. <i>erga omnes</i>	22
5.	Spedizione del titolo in forma esecutiva.	23
6.	Rilascio di altre copie in forma esecutiva.	28
7.	Efficacia del titolo esecutivo nei confronti degli eredi.	29
8.	Notifica del titolo esecutivo e del precetto.	32
9.	L'atto di precetto.	33
9.1.	Requisiti previsti a pena di nullità.	34
9.2.	Avvertimento al debitore sulla possibilità di accedere al sovraindebitamento.	35
9.3.	Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio.	36
9.4.	Termine di efficacia.	38
9.5.	Autorizzazione all'esecuzione immediata.	39

CAPITOLO II

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

di *Giovanni Fanticini*

1.	L'atto di pignoramento: funzione ed effetti, sostanziali e processuali.	43
----	---	----

2.	La struttura del pignoramento immobiliare.	44
2.1.	“Libello”, ingiunzione e notificazione.	46
2.2.	La trascrizione.	49
2.2.1.	La rinnovazione della trascrizione.	53
3.	Il soggetto pignorato.	54
3.1.	<i>Segue</i> . L'esecuzione nei confronti del terzo proprietario e altri casi di espropriazione “senza titolo”.	56
4.	L'individuazione del bene pignorato.	57
4.1.	Regole di individuazione.	58
4.2.	Il pignoramento “per eccesso” o “per difetto”.	60
4.3.	Il regime delle pertinenze.	61
4.4.	Il bene in comunione legale.	63
5.	Effetti sostanziali del pignoramento immobiliare.	65
6.	Il pignoramento del creditore ipotecario.	66
7.	Divieti e limiti al pignoramento immobiliare.	66

CAPITOLO III

L'ESPROPRIAZIONE DEI BENI INDIVISI

di *Alberto Crivelli*

1.	Il pignoramento di quota: contenuto, destinatari, avvisi.	69
2.	Ipotesi di comunione escluse dalla disciplina in esame.	70
3.	L'avviso ai comproprietari: contenuto e funzioni.	75
4.	Convocazione all'udienza.	80
5.	Le modalità di liquidazione della quota.	84
6.	La separazione della quota in natura.	85
7.	La vendita della quota indivisa	89
8.	L'instaurazione del giudizio divisionale incidentale.	94
9.	La divisione endoesecutiva: natura, modalità di instaurazione, contraddittorio.	97
10.	Svolgimento del giudizio divisionale. La divisione in natura.	99
11.	Vendita in ambito divisionale e ripresa del processo esecutivo	105

CAPITOLO IV

LA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

di *Cinzia Brunelli*

1.	Funzione della documentazione ipocatastale.	117
2.	Provenienza della documentazione ipocatastale.	118
2.1.	Ruolo del creditore.	119
2.2.	Sanzioni per la mancata produzione della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c.	120
2.3.	Ruolo dell'esperto.	121
2.4.	Ruolo del professionista delegato.	123
3.	Tipologia della documentazione ipocatastale.	125
3.1.	L'estratto del catasto.	125
3.2.	I certificati delle iscrizioni e trascrizioni.	126
3.3.	Il certificato di destinazione urbanistica.	130
3.4.	Altri documenti utili.	133

4.	Le modifiche nel tempo delle norme che disciplinano la produzione della certificazione ipocatastale.	134
----	--	-----

CAPITOLO V

IL CERTIFICATO NOTARILE

di *Roberto Martino*

1.	Certificato notarile e relazione sulla titolarità del bene pignorato.	137
2.	Le diverse modalità di redazione del certificato.	141
3.	Il problema del trasferimento <i>mortis causa</i> del bene pignorato nel ventennio precedente il pignoramento.	143
4.	L'indicazione del domicilio ipotecario eletto dal creditore e la sua menzione nel certificato notarile.	147
5.	L'effetto purgativo del decreto di trasferimento: le formalità non interessate da tale effetto e l'opportunità della loro conoscenza da parte dell'assegnatario o dell'aggiudicatario dell'immobile.	147
6.	Aspetti fiscali del certificato notarile.	148

CAPITOLO VI

LA CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO

di *Serena Berruti*

1.	La conversione del pignoramento: la <i>ratio</i> dell'istituto e la sua attuale formulazione, a seguito delle numerose novelle legislative.	151
2.	Modalità di presentazione dell'istanza, soggetti abilitati, divieto di sua reiterazione.	154
3.	<i>Dies a quo</i> e <i>dies ad quem</i> per la presentazione dell'istanza.	157
4.	Il contenuto dell'ordinanza <i>ex art. 493 c.p.c.</i> e la decisione sulla concessione del beneficio della rateizzazione. La natura dell'ordinanza che determina la somma da sostituire ai beni pignorati e i rimedi attivabili avverso la stessa.	159
5.	Gli esiti della conversione.	164

CAPITOLO VII

L'ISTANZA DI VENDITA

di *Serena Berruti*

1.	L'istanza di vendita, primo atto di impulso del processo espropriativo successivo al pignoramento.	167
2.	I termini per la proposizione dell'istanza di vendita: la <i>ratio</i> delle dette previsioni normative e il <i>dies a quo</i> per il decorso dei termini di cui agli artt. 501 e 497 c.p.c.	169
3.	Le conseguenze del deposito dell'istanza di vendita prima del decorso del termine dilatorio di cui all'art. 501 c.p.c.	173
4.	Le conseguenze dell'omesso deposito, nel termine di cui all'art. 497 c.p.c., dell'istanza di vendita.	174
5.	La sospensione del termine <i>ex art. 497 c.p.c.</i> prevista dall'art. 628 c.p.c.	177

CAPITOLO VIII
L'ATTIVITÀ DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

di *Alessandro Auletta*

1.	Introduzione.	181
2.	Accelerazione del processo esecutivo e attività delle parti.	184
3.	Custodia dell'immobile pignorato.	187
4.	La normalizzazione della delega delle attività di vendite.	189
5.	La stabilità degli effetti della vendita forzata.	191
6.	Le attività <i>lato sensu</i> cognitorie del G.E.	192
	6.1. L'accertamento della provenienza del bene.	193
	6.2. Riconoscimento/disconoscimento degli interventi <i>sine titulo</i>	195
	6.3. L'accertamento dell'effettiva consistenza delle ragioni del creditore in sede di adozione dell'ordinanza di conversione.	196
	6.4. Gli accertamenti volti dal G.E. nell'ambito delle controversie distributive.	197

CAPITOLO IX
L'ESPERTO STIMATORE

di *Rosaria Giordano*

1.	Premessa.	201
2.	La nomina.	202
3.	Giuramento.	203
4.	Compiti dell'esperto stimatore. La valutazione della documentazione ipo-catastale e l'accesso <i>in loco</i>	203
5.	Stima dell'immobile.	205
6.	Il problema della stima dei beni sui quali sono costruite opere abusive.	210
7.	Rapporti tra valore di stima e prezzo di vendita.	212
	7.1. Rapporti del valore di stima con il "giusto prezzo" <i>ex art.</i> 586 c.p.c.	214
8.	Responsabilità.	216

CAPITOLO X
IL CUSTODE GIUDIZIARIO

di *Elisabetta Gasbarrini*

1.	La custodia in generale e la custodia nell'espropriazione immobiliare in particolare.	219
2.	Natura della custodia e disciplina di riferimento.	222
3.	Art. 559 c.p.c.: automatica costituzione del custode esecutato e nomina del custode terzo. Iniziativa, tempo, destinatari e regime di impugnazione del provvedimento di nomina del terzo.	225
4.	L'evoluzione dell'art. 560 c.p.c. Vecchio e nuovo art. 560 c.p.c.	233
5.	L'obbligo di rendiconto.	238
6.	L'obbligo di vigilanza.	241

7.	L'eliminazione della previsione secondo cui « il custode provvede in ogni caso, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità ».	243
8.	In particolare la locazione del bene pignorato e la custodia.	247
9.	In particolare le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità del bene pignorato.	255
10.	La legittimazione processuale del custode.	257
11.	Presenza in consegna dei beni da parte del custode e "continuazione" nel possesso del bene pignorato da parte del debitore e dei familiari che con lui convivono e obblighi di conservazione del debitore e del suo nucleo familiare.	265
12.	Il (nuovo) diritto del debitore (e dei suoi familiari conviventi) a continuare ad abitare il bene pignorato.	267
13.	Il diritto di visita dei beni e i compiti del custode.	274
14.	La liberazione del bene (abitato o meno dal debitore e dai suoi familiari conviventi) e la rimodulazione dell'obbligo di consegna del bene acquistato in vendita forzata rispetto al passato.	276
15.	L'ordine di liberazione pronunciato prima del decreto di trasferimento. Presupposti della liberazione anticipata rispetto all'emissione del decreto di trasferimento.	283
16.	Il momento in cui disporre l'ordine di liberazione endoesecutivo. Forma e contenuto del provvedimento.	288
17.	I destinatari dell'ordine di liberazione endoesecutivo e i suoi mezzi di impugnazione.	291
18.	Le modalità di attuazione dell'ordine di liberazione endoesecutivo.	295
19.	L'ordine contenuto nell'art. 586, comma 2, c.p.c. e la sua attuazione da parte del custode nell'interesse dell'aggiudicatario.	300
20.	Le modalità di attuazione dell'ingiunzione contenuta nell'art. 586, comma 2, c.p.c. da parte del custode.	307
21.	Le spese delle attività di liberazione.	309

CAPITOLO XI

L'UDIENZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA

di *Roberta Metafora*

1.	L'udienza ex art. 569 c.p.c. quale snodo essenziale del processo espropriativo immobiliare.	311
2.	La verifica della regolare convocazione delle parti e della completezza della documentazione.	313
3.	L'onere di precisazione del credito ai fini della conversione del pignoramento.	318
4.	La facoltà spettante alle parti di fare osservazioni circa le modalità e il tempo della vendita e quella di proporre opposizione agli atti esecutivi ed all'esecuzione.	320
5.	L'udienza di comparizione quale spartiacque tra la tempestività e la tardività dell'intervento nell'espropriazione immobiliare.	322

CAPITOLO XII
EFFETTI SOSTANZIALI DELLA VENDITA FORZATA

di *Guillermo Bevivino*

1.	Una premessa: le fonti normative.	325
2.	Contenuto della principale disposizione codicistica utile ai fini della presente disamina. L'art. 2919 c.c.	326
3.	Peculiarità della disciplina in materia di vizi e impugnative, ma non solo. . . .	328
4.	La posizione espressa dalla giurisprudenza e suoi correttivi rispetto ad alcune "rigidità normative".	329
5.	Alcune precisazioni sul momento in cui si verifica l'effetto traslativo nella vendita forzata.	330

CAPITOLO XIII
L'ORDINANZA DI DELEGA

di *Mariadomenica Marchese*

1.	L'evoluzione normativa della delega delle operazioni di vendita.	333
2.	La natura giuridica della delega.	335
3.	La nomina e la scelta dei professionisti delegati.	337
4.	L'oggetto della delega.	339
	4.1. Le attività preliminari alla vendita.	342
	4.2. La fase liquidativa.	344
	4.3. Gli adempimenti successivi alla vendita.	347
	4.4. La fase distributiva.	347
5.	L'art. 591-ter c.p.c.	348

CAPITOLO XIV
L'ORDINANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA

di *Pasqualina Farina*

1.	Breve premessa introduttiva.	353
2.	Le modalità della vendita (ovvero la preferenza del legislatore per la vendita forzata senza incanto).	356
3.	Il contenuto dell'ordinanza: profili generali.	357
4.	L'ordinanza di vendita quale <i>lex specialis</i> posta a presidio dell'immutabilità delle condizioni della vendita.	359
5.	L'individuazione del prezzo base.	362
6.	L'indicazione dell'offerta minima.	364
7.	La rateizzazione.	366
8.	Le vendite telematiche.	367
9.	La delega delle operazioni di vendita.	369
10.	Il regime dell'ordinanza di vendita: revoca, modifica ed opponibilità.	370
11.	La notificazione dell'ordinanza di vendita ai creditori iscritti ed a quelli non intervenuti.	373

CAPITOLO XV
**IL PROBLEMA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI.
 PROFILI GENERALI**

di *Daniele Muritano*

1.	Il principio di continuità negli acquisti a titolo derivativo	375
2.	Il principio di continuità e gli acquisti a causa di morte.	380
3.	Il principio di continuità nell'espropriazione immobiliare.	384
	3.1. Continuità delle trascrizioni e pignoramento.	384
	3.2. Continuità delle trascrizioni e procedibilità dell'espropriazione.	385
4.	Conclusioni e auspici.	393

CAPITOLO XVI
**ESECUZIONE FORZATA IMMOBILIARE E TRASCRIZIONE
 DELL'ACCETTAZIONE DI EREDITÀ**

di *Raffaele Lenzi*

1.	La trascrizione degli acquisti <i>mortis causa</i>	395
2.	Trascrizione e esecuzione forzata.	400
3.	Mancata accettazione come vizio.	403
4.	Mancata accettazione come fattore preclusivo della vendita forzosa.	407

CAPITOLO XVII
IL NOTAIO DELEGATO

di *Luisa Piccolo*

1.	Origini ed evoluzione dell'istituto della delega delle operazioni di vendita forzata.	411
2.	La natura giuridica della delega e la qualificazione del notaio quale professionista delegato.	413
	2.1. <i>Segue</i> . Sotto la vigenza della legge 3 agosto 1998, n. 302.	414
	2.2. <i>Segue</i> . All'indomani delle riforme del 2005.	415
3.	Il notaio delegato: in particolare, le implicazioni pratiche della ricostruzione relativa alla sua natura giuridica.	417
4.	Attribuzioni del notaio quale professionista delegato.	419
5.	Il controllo giudiziale sugli atti del notaio quale professionista delegato e la stabilizzazione degli esiti della vendita.	422
6.	La selezione e formazione del notaio quale professionista delegato: l'iscrizione negli elenchi.	426
	6.1. <i>Segue</i> . La cancellazione dagli elenchi.	428
	6.2. <i>Segue</i> . L'operatività del nuovo regime.	428

CAPITOLO XVIII
**L'AVVISO DI VENDITA. ATTIVITÀ NOTARILI PRELIMINARI,
 REDAZIONE E NOTIFICAZIONE**

di *Serena Meucci*

1.	L'avviso di vendita. Attività preliminari.	431
----	--	-----

2.	Contenuto dell'avviso di vendita.	436
3.	Notificazione dell'avviso di vendita.	440

CAPITOLO XIX

LA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

di *Elisabetta Gasbarrini*

1.	Premessa.	445
2.	La disciplina positiva della pubblicità nella vendita forzata immobiliare.	450
3.	Modalità e termini della pubblicità. Evoluzione normativa.	453
4.	Sintesi degli attuali orientamenti giurisprudenziali in materia.	462
4.1.	<i>Segue.</i> Riserva di competenza del Giudice dell'Esecuzione in punto di determinazione delle modalità della pubblicità della vendita (di cui all'art. 591- <i>bis</i> , comma 1 c.p.c.) e ritualità di determinazioni prese in assenza di contraddittorio tra le parti.	464
4.2.	<i>Segue.</i> Incarico ad effettuare le pubblicità a soggetto diverso dal delegato alle operazioni di vendita.	465
4.3.	<i>Segue.</i> Il mancato rispetto del termine minimo e/o l'omissione delle pubblicità obbligatorie disposte dalla legge o dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita determinano la nullità degli atti esecutivi fino a viziare l'eventuale aggiudicazione e il conseguente decreto di trasferimento.	467
4.4.	<i>Segue.</i> L'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione che prescrive le forme della pubblicità, alla pari di ogni altro provvedimento, può essere caducata a seguito di impugnazione o essere revocata o modificata dallo stesso giudice prima della sua esecuzione	469
4.5.	<i>Segue.</i> Se vi sia spazio per l'applicazione dell'art. 156, comma 3, in caso di violazione delle forme di pubblicità prescritte.	472
4.6.	<i>Segue.</i> La nullità conseguente all'irregolarità della pubblicità è nullità della vendita per la quale non opera il meccanismo previsto dall'art. 2929 c.c. a tutela del terzo acquirente (né l'art. 187- <i>bis</i> disp. att. c.p.c. che fa riferimento alle situazioni di chiusura anticipata del processo).	476
4.7.	<i>Segue.</i> Mezzi di impugnazione per far valere la nullità della vendita per difetto di corretta pubblicità.	478
4.8.	<i>Segue.</i> Reiterata mancata pubblicazione dell'avviso di vendita a causa di negligenza o disinteresse del creditore procedente e/o di tutti gli eventuali intervenuti muniti di titolo esecutivo. Estinzione atipica del procedimento o quiescenza?	483
5.	Un nuovo caso di estinzione tipica <i>ex art. 631-bis</i> c.p.c..	485
6.	Conclusioni.	487

CAPITOLO XX

**LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE D'ACQUISTO,
LA GARA TRA GLI OFFERENTI E LA GARA IN AUMENTO DI QUINTO**

di *Claudio Calderoni*

1.	Introduzione.	491
----	-----------------------	-----

2.	Le offerte di acquisto in sede di vendita forzata: vendita con incanto e vendita senza incanto.	492
3.	La presentazione delle offerte in via cartacea (analogica).	493
4.	Il deposito delle offerte digitali (in via telematica).	495
5.	La gara sulle offerte e la gara in aumento di quinto.	500

CAPITOLO XXI

I VIZI DELLE OFFERTE

di *Claudio Calderoni*

1.	Introduzione.	505
2.	Errori dell'offerente compiuti in sede di formulazione o deposito dell'offerta e dei relativi allegati.	509
3.	Gli errori connessi alla inesatta rappresentazione della <i>res</i> per cui si è fatta l'offerta.	517
4.	Suggerimenti di carattere pratico.	520
5.	Conclusioni.	521

CAPITOLO XXII

IL VERBALE NOTARILE DI VENDITA

di *Cinzia Brunelli*

1.	La normativa codicistica.	523
2.	La natura giuridica del verbale notarile di vendita.	524
3.	Il contenuto del verbale.	527
4.	Le novità delle vendite telematiche.	528
4.1.	Il presentatore dell'offerta.	529
4.2.	L'offerente.	530
5.	Criticità e limiti delle vendite telematiche.	532
5.1.	La cauzione.	533
5.2.	La segretezza dell'offerta.	539
5.3.	Le offerte scartate.	539
5.4.	L'indicazione del CRO del bonifico.	540
5.5.	Un errore sul Manuale utente per le offerte telematiche.	541
5.6.	Il controllo sulla congruità del prezzo offerto e della cauzione.	541
5.7.	Lo stato civile dell'offerente.	541
6.	Trattamento fiscale del verbale di aggiudicazione.	541
6.1.	Esenzione da registrazione.	541
6.2.	Esenzione da imposta di bollo.	542
7.	Conclusioni.	543

CAPITOLO XXIII

LA DIVISIONE DELEGATA AL NOTAIO

di *Lorenzo Cavalaglio*

1.	La natura del procedimento.	545
2.	L'intervento e il ruolo del notaio.	550
3.	Problemi e questioni: in particolare, la contumacia delle parti.	555

CAPITOLO XXIV

IL CREDITO FONDIARIO NELLA VENDITA DELEGATA

di *Massimo Palazzo*

1.	Origini, funzioni e attuale definizione del credito fondiario nella legislazione speciale.	561
2.	I privilegi processuali: la proseguibilità dell'azione esecutiva individuale dopo la dichiarazione di fallimento.	563
3.	Le deroghe alla disciplina ordinaria nel procedimento di espropriazione relativo a crediti fondiari.	566
3.1.	La fase preliminare. Il consolidamento dell'ipoteca. L'esenzione dall'obbligo di notificazione del titolo esecutivo.	566
3.2.	La fase introduttiva della procedura esecutiva.	566
3.3.	Le fasi della vendita e della distribuzione. Il pagamento diretto del saldo del prezzo di aggiudicazione e della rendita dell'immobile pignorato; il subentro dell'aggiudicatario nel contratto di finanziamento.	567
4.	L'intervento del curatore fallimentare nella procedura esecutiva fondiaria.	568
5.	I rapporti fra fallimento e procedura esecutiva fondiaria nella più recente giurisprudenza: i crediti prededucibili.	569
6.	La posizione del tribunale fiorentino.	572
7.	Il credito fondiario nel concordato preventivo e nel sovraindebitamento.	574
8.	Il credito fondiario nel nuovo Codice della crisi d'impresa.	575

CAPITOLO XXV

IL VERSAMENTO DEL PREZZO

di *Elisabetta Gasbarrini*

1.	Premessa.	579
2.	La disciplina positiva del versamento del prezzo.	582
3.	Il termine e le modalità di versamento del prezzo nella disciplina della vendita senza e con incanto. Evoluzione normativa.	585
4.	Modalità e termine di versamento del prezzo come condizioni della vendita di competenza del G.E. — il caso del credito fondiario.	588
5.	Il principio della non modificabilità delle condizioni di vendita. Conseguenze in punto di termini e modalità di versamento del prezzo.	593
6.	Il termine per il versamento del prezzo.	595
7.	Le modalità di versamento.	597
7.1.	<i>Segue.</i> Art. 41 TUB, quarto e quinto comma.	599
8.	L'art. 585, secondo comma, e la limitazione del prezzo su autorizzazione del G.E.	600
9.	Il mancato versamento del prezzo nel termine previsto in ordinanza di vendita. Provvedimento di decadenza, incameramento della cauzione e condanna in danno.	603
10.	L'art. 585, ultimo comma, il finanziamento con erogazione diretta alla procedura. Rinvio.	607
11.	Il versamento delle spese.	608

CAPITOLO XXVI
IL DECRETO DI TRASFERIMENTO
 di *Elisabetta Gasbarrini*

1.	Premessa.	613
2.	Il decreto di trasferimento come atto conclusivo dell' <i>iter</i> di liquidazione. . . .	617
3.	La sospensione della vendita per prezzo notevolmente inferiore a quello giusto e l'individuazione del momento in cui si perfeziona l'acquisto derivativo. . . .	627
4.	Il decreto di trasferimento e l'effetto traslativo derivativo.	631
5.	Disciplina positiva speciale sulla vendita forzata e sul decreto di trasferimento. .	635
	5.1. Quanto alla disciplina sull'evizione.	637
	5.2. Quanto alla disciplina sulla garanzia per vizi.	637
	5.3. Quanto alla disciplina di cui al combinato disposto degli artt. 508, primo e secondo comma, 585, secondo comma, e 586, primo comma.	640
	5.4. Quanto al finanziamento di cui all'art. 585, terzo comma.	640
	5.5. Quanto all'effetto purgativo del decreto di trasferimento.	641
	5.6. Quanto all'efficacia del decreto di trasferimento come titolo per il rilascio o la liberazione del bene.	644
	5.7. Quanto alla disciplina urbanistica.	644
	5.8. Quanto alle altre discipline speciali espressamente previste.	646
6.	Disciplina applicabile alle vendite negoziali e non espressamente derogata né richiamata per le vendite forzate.	647
7.	L'oggetto del trasferimento.	649
8.	I soggetti del trasferimento.	651
9.	Conclusioni sul ruolo del delegato nella redazione (della bozza) del decreto di trasferimento.	653

CAPITOLO XXVII
LE GARANZIE
 di *Guglielmo Bevivino*

1.	Una breve premessa.	657
2.	Contento delle principali garanzie nella vendita forzata.	657
3.	<i>Segue.</i> Alcuni arresti giurisprudenziale sul tema.	659
4.	Garanzia per vizi: gli aspetti controversi.	660
5.	Le ulteriori, possibili ipotesi oggetto di necessaria disamina.	663

CAPITOLO XXVIII
LA CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA
LA CONFORMITÀ CATASTALE
LA PRESTAZIONE ENEGETICA
 di *Angelo Di Sapio*

1.	Le tessere del mosaico.	665
2.	I dati.	666
3.	La conformità urbanistica ed edilizia.	668
4.	La conformità catastale.	676

5.	L'efficienza energetica.	681
6.	Il bandolo della matassa; il capo del gomito.	686
7.	I punti e la linea.	691

CAPITOLO XXIX

**FORMALITÀ CONSEGUENTI ALL'EMISSIONE
DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO. LA CANCELLAZIONE
DEI GRAVAMI**

di *Luisa Piccolo*

1.	Adempimenti successivi all'emissione del decreto di trasferimento.	703
2.	L'effetto estintivo della vendita forzata e il potere purgativo del giudice dell'esecuzione: ragione giustificatrice.	705
3.	Il perimetro del potere purgativo del giudice dell'esecuzione.	706
4.	Il potere purgativo in relazione alle formalità indicate dall'art. 586 c.p.c.: pignoramento e ipoteca, anche successivi.	707
5.	Il potere purgativo in relazione alle formalità cancellabili non indicate nell'art. 586 c.p.c.	709
6.	L'estinzione dei privilegi.	710
7.	Formalità non cancellabili: la trascrizione delle domande giudiziali e del contratto preliminare.	710
8.	Casi controversi.	712
	8.1. La trascrizione degli atti costitutivi dei diritti <i>ex art.</i> 2812 c.c.	713
	8.2. La trascrizione della domanda di revocatoria.	714
9.	L'intrinseca definitività del decreto e l'esecuzione delle cancellazioni.	715

CAPITOLO XXX

**IL REGIME FISCALE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO
DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

di *Diego Barone*

1.	La registrazione del decreto di trasferimento.	721
2.	Imposta di registro.	724
3.	Imposta sul valore aggiunto.	731
4.	Trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli.	738

CAPITOLO XXXI

**I LIMITI ALL'ESECUZIONE SUI BENI DEL FONDO PATRIMONIALE:
L'OPPONIBILITÀ E LA CANCELLAZIONE**

di *Maria Luisa Cenni*

1.	La struttura del fondo patrimoniale. Gli aspetti rilevanti.	743
2.	I limiti all'esecuzione sui beni del fondo. Aspetti generali. La revocatoria.	754

2.1.	Il criterio identificativo dei crediti il cui soddisfacimento può essere realizzato in via esecutiva sui beni del fondo patrimoniale. La rilevanza dell'elemento soggettivo del creditore. Le "categorie" dei creditori. . . .	762
3.	L'opponibilità e la cancellazione del fondo patrimoniale.	771

CAPITOLO XXXII

IL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

di *Alessandro Auletta*

1.	Profili generali.	781
2.	Progetto di graduazione e progetto di distribuzione.	782
3.	Formazione della massa attiva.	783
3.1.	Il prezzo o il conguaglio delle cose vendute o assegnate.	784
3.2.	Le rendite o i proventi delle cose pignorate.	784
3.3.	Le somme incamerate a titolo di multa o risarcimento.	786
4.	La formazione della massa passiva.	787
4.1.	Il sub-procedimento di riconoscimento/disconoscimento dei crediti non fondati su un titolo.	788
4.2.	La c.d. postergazione distributiva.	790
5.	Formazione di più masse attive e/o di più masse passive.	792
6.	La formazione del progetto di graduazione e di distribuzione.	793
6.1.	La graduazione dei crediti.	795
6.2.	Individuazione delle spese prededucibili.	795
6.3.	Il privilegio di cui all'art. 2770 c.c.	797
6.4.	I privilegi immobiliari e l'ipoteca.	798
7.	La riforma del 2016 quanto alla distribuzione del ricavato.	802
8.	L'approvazione del progetto di distribuzione.	803

CAPITOLO XXXIII

**CONSEGNA DELLE CHIAVI. RIMBORSO SPESE.
MANDATI DI PAGAMENTO**

di *Ilaria Cappiello*

1.	Introduzione.	805
1.1.	Soggetti della procedura esecutiva.	806
2.	Consegna delle chiavi.	806
2.1.	Figura del custode.	806
2.2.	Nomina del custode	808
3.	Liberazione dell'immobile.	808
3.1.	Immobile libero.	808
3.2.	Immobile residenziale occupato dall'esecutato.	809
3.3.	Disciplina ante 2006.	809
4.	Ordine di liberazione.	810
4.1.	Titolo esecutivo.	810
4.2.	Atto endoesecutivo.	810
4.3.	Regime transitorio.	811
5.	Art. 560 c.p.c. ultima formulazione.	814

5.1.	Istanza dell'aggiudicatario.	816
5.2.	Immobile occupato da terzo con titolo opponibile.	817
5.3.	Immobile occupato dal coniuge affidatario.	818
5.4.	Immobile occupato dal coniuge superstite/diritto di abitazione.	819
6.	Brevi cenni sui rimborsi spese.	820
6.1.	Istanza di liquidazione.	820
6.2.	Spese di giustizia.	821
6.3.	Progetto di distribuzione/massa attiva.	822
6.4.	Progetto di distribuzione/massa passiva.	822
7.	Mandati di pagamento.	824
7.1.	Quietanza.	824
7.2.	Il problema della cessione del credito: fondiario e documenti legittimanti.	825
7.3.	Conto telematico.	825

CAPITOLO XXXIV

I COMPENSI DEGLI AUSILIARI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

di *Rosaria Giordano*

1.	L'esperto stimatore.	827
2.	Il custode.	836
2.1.	Riduzione del compenso base.	837
2.2.	Aumento del compenso base.	838
2.3.	Le spese.	839
3.	Il professionista delegato.	839
3.1.	Aumento e riduzione del compenso base.	840
3.2.	Liquidazione separata del compenso per singoli lotti.	841
3.3.	Liquidazione del compenso nelle procedure nelle quali non si perviene alla vendita (o all'assegnazione) del bene.	842
3.4.	Spese.	843
3.5.	Limite complessivo massimo del compenso e delle spese generali.	843
3.6.	Riparto degli oneri tra creditore ed aggiudicatario.	843
4.	Profili processuali: i provvedimenti di liquidazione dei compensi e il regime degli stessi.	843

CAPITOLO XXXV

NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

di *Vincenzo Gunnella*

1.	Le finalità e l'ambito di applicazione della normativa in materia di contrasto al riciclaggio e al finanziamento del terrorismo.	845
2.	Gli obblighi antiriciclaggio del notaio.	846
3.	Gli obblighi della pubblica amministrazione e del giudice.	848
4.	Il notaio delegato del giudice.	849
5.	Adeguate verifica e segnalazione di operazioni sospette.	851
6.	L'obbligo di denuncia ed il dovere di comunicazione.	852
7.	Le operazioni bancarie.	853
8.	Le procedure concorsuali.	855

CAPITOLO XXXVI
ESECUZIONI FORZATE E PROCEDURE CONCORSUALI
 di *Salvatore Leuzzi*

1.	Gli effetti del fallimento rispetto ai creditori.	857
2.	Il quadro originario dei rapporti fra esecuzione concorsuale ed esecuzione individuale.	859
3.	L'attuale facoltatività del subentro del curatore.	863
4.	I presupposti del subentro.	864
5.	Le modalità del subentro.	865
6.	La conservazione degli effetti del pignoramento in ipotesi di liquidazione endofallimentare dei beni.	866
7.	Le conseguenze del subentro.	871
8.	La clausola di compatibilità e i suoi corollari in materia di riparto.	873
9.	La dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione individuale.	874
10.	L'ipotesi del curatore inerte.	876
11.	Conseguenze e corollari della violazione dell'art. 51 l. fall.	877
12.	Un <i>focus</i> sul privilegio processuale e fondiario nei rapporti col fallimento.	879
13.	Esecuzioni e sovraindebitamento.	897
14.	La rimodulazione delle regole nel Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza.	907
<i>Indice analitico-alfabetico.</i>		919

