



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

*CORSO DI AGGIORNAMENTO TRIENNALE PER IL  
MANTENIMENTO DELL'ISCRIZIONE ALL'ELENCO  
DEI **PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE VENDITE**  
EX ART. 179 TER DISP. ATT. C.P.C. – TERZA ANNUALITÀ*

# LA VENDITA TELEMATICA

Avv. Laura Chillè

03/03/2026

## RIFERIMENTI NORMATIVI

### ART. 569 C.P.C.

Ai sensi dell'art. 569, comma 4, c.p.c.: «*il Giudice con l'ordinanza di vendita stabilisce, (in luogo del precedente "può stabilire") salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice*».

---

## ART. 161 TER DISP. ATT. C.P.C.

Dispone che *“Il Ministro della giustizia stabilisce con proprio decreto le regole tecnico-operative per lo svolgimento della vendita di beni mobili e immobili mediante gara telematica nei casi previsti dal codice, nel rispetto dei principi di competitività, trasparenza, semplificazione, efficacia, sicurezza, esattezza e regolarità delle procedure telematiche”*.

---

Si è sopra accennato al fatto che la nuova formulazione dell'art. 569, comma 4, c.p.c., contiene una **clausola di riserva** in forza della quale il Giudice *«può disporre che la vendita si svolga nella maniera tradizionale quante volte ritenga che la celebrazione in modalità telematica sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura»*.

Non è chiaro, né il Legislatore fornisce indicazioni in tal senso, quali siano i criteri cui questa valutazione debba agganciarsi, ma non pare revocabile in dubbio che l'ampia formula normativa sia stata correttamente utilizzata per consentire che il Giudice possa motivare (nell'ordinanza di vendita) la decisione di procedere alla vendita tradizionale facendo riferimento ad ogni elemento (tipologia del bene e del potenziale offerente, mercato di riferimento ecc...) suscettibile di indurre a ritenere preferibile abdicare alla vendita telematica.

---

La vendita telematica rappresenta la forma ordinaria del sub-procedimento liquidatorio, laddove la vendita “tradizionale” (o come si dice: analogica) è relegata (in astratto) su di un piano del tutto eventuale, nella misura in cui l’utilizzo delle nuove tecnologie implichi un “*pregiudizio per i gli interessi dei creditori*” o per “*il sollecito svolgimento della procedura*”.

**LA NORMA, QUINDI, MODULA EVIDENTEMENTE I RAPPORTI TRA VENDITA TELEMATICA E VENDITA ANALOGICA IN TERMINI DI REGOLA (VENDITA TELEMATICA) ED ECCEZIONE (VENDITA ANALOGICA).**

---

Avuto riguardo alla disciplina contenuta nel D.M. n. 32 del 2015, la vendita telematica può avere luogo – come è noto - secondo tre diversi schemi:

- ❖ **VENDITA SINCRONA TELEMATICA**, ove *“l’offerta e la domanda di partecipazione (...)”, ma anche i rilanci, sono “formulati esclusivamente con modalità telematiche”* (art. 21), e segnatamente *“nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura [ossia il professionista delegato] e di tutti gli offerenti”* (art. 2, lett. f);
-

- ❖ **VENDITA SINCRONA MISTA**, ove *“l’offerta e la domanda di partecipazione (...)”, ma anche i rilanci, sono presentati con modalità telematiche o su supporto analogico mediante deposito in Cancelleria (art. 22). La gara tra i vari offerenti avrà luogo “nella medesima unità di tempo sia in via telematica sia comparando davanti al Giudice o al referente della procedura” (art. 2, lett. g);*
  - ❖ **VENDITA ASINCRONA**, ove *«le offerte ed i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del Giudice o del Professionista Delegato alla vendita» (cfr. art. 2, lett. h) e art. 24).*
-

## LA VENDITA DIRETTA

### Procedure esecutive con pignoramento notificato dopo il 28.02.2023

- art. 568 bis c.p.c.: «*vendita diretta*»;
  - art. 569 bis c.p.c.: «*modalità della vendita diretta*»;
  - art. 591 bis, commi 12 e 13 c.p.c.: *attività del professionista delegato in caso di vendita diretta.*
-

Il Legislatore ha affiancato una nuova modalità di vendita forzata che:

- presuppone la collaborazione con il debitore esecutato, interessato a farsi parte attiva nella ricerca di un acquirente “*di fiducia*”;
- ha lo scopo di evitare lo svolgimento della vendita forzata “senza incanto” (artt. 571 ss. c.p.c.) ed il rischio che il bene venga venduto ad un soggetto estraneo (rispetto agli interessi dell’esecutato), contenendo i costi (spese delega/pubblicità) e le tempistiche;
- da un punto di vista procedimentale prevede che l’offerta del terzo offerente, selezionato dal debitore, è sottratta alla gara.

## FINALITÀ:

- a. Semplificazione, speditezza e razionalizzazione del processo esecutivo nel rispetto della garanzia del contraddittorio;
  - b. Conseguimento delle ragioni creditorie in tempi brevi e con riduzione dei costi;
  - c. Tutela del patrimonio del debitore onde evitare il deprezzamento del bene conseguente al meccanismo dei ribassi.
-

## LA LEGITTIMAZIONE (ART. 568 BIS C.P.C.)

- **Legittimazione all'istanza è esclusiva del debitore**, rispetto al quale rimane invariato il divieto di offrire;
  - **È inammissibile l'istanza se formulata da soggetti diversi dal debitore**;
  - Per terzi, amici, parenti ecc., invece, **nessuna limitazione** viene stabilita dal Legislatore perché vengono individuati come offerenti "*di fiducia*" del debitore;
  - Il debitore, con istanza depositata **massimo 10 giorni prima** dell'udienza (ex art. 569 c.p.c.), può chiedere al G.E. la vendita diretta dell'immobile pignorato per un prezzo **non inferiore a quello indicato nella perizia di stima**; prezzo questo che non coincide necessariamente con quello base e rispetto al quale **non opera l'offerta minima**.
-

## TIPOLOGIA

- Procedimento di vendita diretta a prezzo base senza la procedura competitiva in caso di accordo dei creditori titolati e di quelli indicati dall'art. 498 c.p.c., manifestato anche tacitamente mediante mancata opposizione;
  - Procedimento di vendita diretta con procedura competitiva in caso di **opposizione** dei creditori titolati e di quelli intervenuti di cui all'art. 498 c.p.c.
-

## IL PREZZO BASE

- Ove il Giudice opti per un prezzo base maggiore rispetto a quello riportato in perizia, la suddetta offerta è destinata a venire meno, ma il Legislatore consente una successiva integrazione.
  - La proposizione dell'offerta del terzo designato dal debitore non incide sul potere del Giudice di verificare la correttezza della perizia e, di conseguenza, quello d'individuare un prezzo base diverso da quello stabilito in relazione di stima.
  - Laddove il G.E. opti per un prezzo più elevato rispetto a quello riportato nella perizia, concede un termine di dieci giorni per consentire all'offerente di integrare l'offerta e la cauzione (art. 569-bis, c. 2, c.p.c.).
-

## MODALITÀ

Deposito in Cancelleria o nel fascicolo telematico se il debitore è già costituito.

Non è necessaria la difesa tecnica per la presentazione dell'istanza: nel qual caso, tuttavia, le notifiche richieste dall'art. 568 bis co. II c.p.c. dovranno essere fatte a mezzo ufficiale giudiziario e non mediante pec.

**Termini:** *l'istanza deve essere presentata non oltre 10 giorni prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita.*

Una parte della dottrina ritiene trattarsi di termine **perentorio**.

Tale natura sarebbe desumibile dalla sua funzione che si ricollega proprio alla sequenza di atti e provvedimenti in cui si articola tale forma di espropriazione e alle conseguenti preclusioni ivi previste (art. 568 bis co. II c.p.c.).

## IL CONTRADDITTORIO CON I CREDITORI

Istanza ed offerta vanno notificate – previa verifica della loro ammissibilità – a cura del debitore o dell’offerente, almeno 5 giorni prima dell’udienza ex art. 569 c.p.c., al creditore procedente, ai creditori iscritti e a quelli intervenuti prima dell’offerta in esame.

Questa prescrizione, con il conseguente contraddittorio che si sviluppa, apre la strada ai **due possibili sub procedimenti** disciplinati dall’art. 569 bis c.p.c.

A pena di inammissibilità, l’istanza (analogia con art. 495 c.p.c.), può proporsi una sola volta.

Se non c'è opposizione da parte anche di uno solo dei creditori, il procedimento di vendita diretta si chiude velocemente e senza gara: pieno raggiungimento dell'obiettivo del Legislatore della Riforma (liquidazione dell'immobile rapida e virtuosa).

Il Giudice stabilisce le modalità di pagamento del prezzo, da versare entro 90 giorni (o nel termine inferiore eventualmente indicato dall'offerente), a pena di decadenza.

Di contro, ove vi sia l'opposizione anche di uno solo dei creditori, si perviene ad una differente modalità di vendita diretta, caratterizzata da una procedura competitiva.

---

## L'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

Il G.E. svolge una serie di controlli:

- istanza vendita diretta priva di offerta e/o cauzione dichiara inammissibile l'istanza e dispone la vendita ordinaria ex art. 569 c.p.c.;
  - prezzo offerto inferiore al prezzo ex art. 568 c.p.c. assegna termine (non perentorio) di dieci giorni per integrare offerta e cauzione adeguandole al prezzo base;
  - offerta e cauzione non integrate dichiara inammissibile l'istanza e dispone la vendita ordinaria ex art. 569 c.p.c.
-



**ISTANZA VENDITA DIRETTA AMMISSIBILE SENZA OPPOSIZIONE DEI CREDITORI:**

dichiara ammissibile l'offerta, aggiudica l'immobile all'offerente e delega la riscossione del prezzo, la distribuzione del ricavo; versato il prezzo e verificato l'assolvimento degli obblighi sulla normativa antiriciclaggio, il Giudice pronuncia il Decreto di Trasferimento a favore dell'offerente prescelto dal debitore e chiude la fase di vendita in senso stretto.

**ISTANZA VENDITA DIRETTA AMMISSIBILE CON OPPOSIZIONE DEI CREDITORI:**

emette l'ordinanza che autorizza la vendita (fissa termine non superiore a 45 gg per le pubblicità; fissa un termine di 90 gg per la formulazione di altre offerte a prezzo non inferiore a quello dell'offerta già presentata e fissa una cauzione a non meno di 1/10 del prezzo proposto; prevede la modalità telematica come per le ordinarie autorizzazioni delle vendite) e delega le relative operazioni.

Va esclusa un'aggiudicazione per un'offerta minima e il potere di chiedere l'assegnazione del bene.

## L'OPPOSIZIONE DEI CREDITORI

Non è un' opposizione in senso tecnico, ma una **mera contestazione**, atto di manifestazione di volontà facoltativo e potestativo, non soggetto a formalismi, proponibile anche in forma orale, che non necessita di motivazione e che esaurisce la propria valenza esclusivamente nel procedimento di vendita diretta.

***Grazie a tutti***

**Avv. Laura Chillè**

---