



Martedì 28/10/2025

Le fasi della procedura esecutiva immobiliare: dal pignoramento alla distribuzione del ricavato

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

La vendita di un immobile all'asta non è un evento improvviso, ma il punto di arrivo di un percorso giuridico strutturato e rigoroso. Conoscere le singole fasi di questo processo è indispensabile per chiunque vi sia coinvolto. Vediamo nel dettaglio l'iter che trasforma un debito in un'asta giudiziaria, seguendo le scansioni previste dal codice di procedura civile.

1. Il titolo esecutivo e l'atto di precetto

Tutto ha inizio da un'obbligazione non adempiuta. Per poter procedere, il creditore deve possedere un titolo esecutivo, definito dall'art. 474 c.p.c. come un documento che accerta il suo diritto in modo certo, liquido ed esigibile. Esempi di titoli esecutivi sono le sentenze di condanna, i decreti ingiuntivi esecutivi, i verbali di conciliazione, gli atti ricevuti da notaio (come i contratti di mutuo), ma anche le cambiali e gli assegni. Successivamente, il creditore notifica al debitore l'atto di precetto (art. 480 c.p.c.), un'intimazione formale a saldare il debito entro un termine non inferiore a 10 giorni, pena l'avvio dell'esecuzione forzata.

2. L'atto di pignoramento immobiliare
Se il debito non viene saldato, si procede con il pignoramento. Secondo l'art. 555 c.p.c., il pignoramento immobiliare si esegue mediante notifica al debitore di un atto che individua con precisione l'immobile e lo ingiunge di astenersi da qualunque atto volto a sottrarlo alla garanzia del credito. Questo atto viene poi trascritto nei registri immobiliari dall'ufficiale giudiziario, rendendo il vincolo opponibile a terzi. Da questo momento, l'immobile è giuridicamente "bloccato" e ogni atto di disposizione (vendita, donazione, affitto, o altro) compiuto dal debitore non ha effetto nei confronti del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione.

3. L'iscrizione a ruolo e la nomina degli ausiliari del giudice

Come previsto dall'art. 557 c.p.c., il creditore deve depositare in Tribunale la documentazione necessaria per l'iscrizione a ruolo della procedura.

Entro 45 giorni dal pignoramento, a pena di inefficacia dello stesso, il creditore deve chiedere la vendita del bene depositando la relativa istanza in Tribunale, corredata dalla documentazione ipo-catastale ventennale, come previsto dall'art. 567 c.p.c.

A questo punto, il Giudice dell'Esecuzione prende in carico il fascicolo e, in diversi Tribunali, è prassi consolidata che il Giudice nomini un professionista delegato per un esame preliminare e il controllo della completezza del fascicolo, il quale redige un'apposita relazione.

- l'esperto stimatore (art. 569 c.p.c.), un tecnico qualificato (geometra, architetto o ingegnere) incaricato di redigere la perizia di valutazione dell'immobile.

- il custode giudiziario (art. 559 c.p.c.), un professionista che amministra il bene, ne cura la conservazione e gestisce le visite dei potenziali acquirenti, garantendo trasparenza e accessibilità. La sua nomina è cruciale per una gestione attiva e corretta del bene pignorato.

4. La perizia di stima

Questa è una fase cruciale per la trasparenza della procedura. L'esperto stimatore redige una perizia il cui contenuto è minuziosamente dettagliato dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c. La relazione non si limita a indicare un valore, ma costituisce una vera e propria due diligence sull'immobile.



Deve contenere la descrizione del bene, l'identificazione catastale, la verifica della regolarità urbanistica, della conformità edilizia e catastale, evidenziando eventuali difformità o abusi e stimando gli oneri necessari per la loro regolarizzazione. Deve indicare lo stato di possesso (libero o occupato, e con quale titolo), segnalare eventuali vincoli e, soprattutto, la stima del valore di mercato, da cui si partirà per la vendita.

5. L'ordinanza di vendita e la pubblicità

Depositata la perizia, il Giudice, durante un'apposita udienza (art. 569 c.p.c.), emette l'ordinanza di vendita. Con questo provvedimento stabilisce le modalità della vendita (che di regola è quella "senza incanto", che ormai si svolge quasi esclusivamente con modalità telematiche), il prezzo base, l'offerta minima (non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, art. 571 c.p.c.), l'importo della cauzione e i termini per il versamento del saldo. Nell'ordinanza, il Giudice dell'Esecuzione delega le operazioni di vendita a un professionista (notaio, avvocato o commercialista), come ormai prassi consolidata dall'art. 591-bis c.p.c.. La vendita deve essere resa nota al pubblico attraverso le forme di pubblicità previste dall'art. 490 c.p.c., inclusa la pubblicazione obbligatoria sul Portale delle Vendite Pubbliche, garantendo massima visibilità.

Gestione visite immobili aste giudiziarie

Il modulo consente la completa gestione delle visite agli immobili oggetto di vendite giudiziarie e degli archivi di lotti e aste. Genera in automatico il verbale di visita da consegnare all'interessato, che riporta tutti dati dell'asta e dell'immobile oggetto di vendita, il prospetto completo delle visite memorizzate in archivio e il prospetto delle visite per singolo accompagnatore.

[Clicca qui per approfondire](#)

6. La vendita, l'aggiudicazione e il calcolo degli oneri

La vendita si svolge secondo le modalità stabilite nell'ordinanza, che oggi, di regola, è quella telematica "senza incanto". Gli interessati presentano le loro offerte in busta chiusa digitale, versando una cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, come previsto dall'art. 571 del Codice di Procedura Civile. Nel giorno fissato, il professionista delegato apre le buste: se è presente una sola offerta valida, l'immobile viene aggiudicato. Se sono state presentate più offerte valide, si tiene una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta, con rilanci minimi prestabiliti, secondo quanto disciplinato dall'art. 573 c.p.c..

L'immobile viene quindi aggiudicato a chi ha effettuato il rilancio maggiore.

Subito dopo l'aggiudicazione, inizia una fase amministrativa cruciale gestita dal professionista delegato. Spetta infatti a quest'ultimo, secondo le normative vigenti, il compito di comunicare ufficialmente all'aggiudicatario l'importo esatto da versare per perfezionare l'acquisto, entro il termine stabilito dall'ordinanza di vendita (art. 585 c.p.c.). Questa comunicazione dettagliata include:

- Il saldo prezzo, ovvero il prezzo di aggiudicazione meno la cauzione già versata.
- Le imposte e tasse dovute per la registrazione del decreto di trasferimento e per la successiva trascrizione presso i servizi di pubblicità immobiliare.
- Gli eventuali oneri per la cancellazione dei gravami (ipoteche e pignoramenti), qualora posti a carico dell'aggiudicatario dall'ordinanza di vendita.
- La quota parte del compenso dovuto al professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà (in base al D.M. n. 227/2015)

Questa comunicazione fornisce all'aggiudicatario un quadro completo e trasparente di tutti i costi da



sostenere per poter arrivare alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione.

7. Il saldo prezzo e il decreto di trasferimento

L'aggiudicatario deve versare il saldo del prezzo nel termine indicato nell'ordinanza di vendita (art. 585 c.p.c.). Una volta verificato il pagamento, il professionista delegato predispone la bozza del decreto di trasferimento e la trasmette al Giudice dell'Esecuzione, il quale emette e sottoscrive il decreto di trasferimento e lo deposita in Cancelleria per la pubblicazione (art. 586 c.p.c.). Questo provvedimento giudiziario trasferisce la proprietà del bene all'aggiudicatario, costituisce titolo esecutivo per il rilascio forzoso e, come già accennato, ordina la cancellazione di tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche e pignoramenti). È l'atto che chiude il cerchio per l'acquirente, garantendo un acquisto sicuro e definitivo.

8. Adempimenti successivi il deposito e il decreto di trasferimento

Subito dopo la pubblicazione del decreto di trasferimento firmato dal Giudice, il professionista delegato deve compiere una serie di adempimenti fiscali, amministrativi e procedurali per finalizzare il passaggio di proprietà e preparare la distribuzione del ricavato.

La prima incombenza è la registrazione del decreto di trasferimento. Utilizzando i fondi versati dall'aggiudicatario, il professionista paga le imposte dovute (registro, ipotecaria e catastale) tramite il modello F24 e procede alla registrazione telematica dell'atto presso l'Agenzia delle Entrate, allegando il decreto e la ricevuta di pagamento delle imposte.

Una volta registrato il decreto, il delegato deve aggiornare i pubblici registri immobiliari per rendere effettivo il trasferimento e l'"effetto purgativo" dell'asta. Il professionista presenta la nota di trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari (ora parte dell'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare). Con questo atto, la proprietà del bene viene ufficialmente iscritta a nome dell'aggiudicatario, rendendo il suo acquisto opponibile a terzi e quindi chiede la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ad esempio: il pignoramento oggetto della procedura e le ipoteche (sia volontarie che giudiziali). Questo è un passaggio fondamentale che garantisce all'aggiudicatario l'acquisto di un bene libero da debiti pregressi. In parallelo, il professionista delegato effettua le comunicazioni all'aggiudicatario, eventualmente all'amministratore di condominio, agli altri ausiliari (custode, perito stimatore) per la richiesta al Giudice di liquidazione del proprio compenso, ai creditori e ai debitori.

9. La liberazione dell'immobile

La liberazione dell'immobile è un aspetto fondamentale per l'aggiudicatario e rientra spesso nel contesto degli adempimenti post-decreto. L'attività materiale di liberazione dell'immobile è di competenza del custode giudiziario, che deve svolgere il compito con estrema professionalità.

Il decreto di trasferimento emesso dal Giudice non trasferisce solo la proprietà, ma costituisce anche titolo esecutivo per il rilascio (art. 586 c.p.c.). Ciò significa che è l'ordine ufficiale per l'occupante (il debitore o terzi) di lasciare l'immobile.

Il custode giudiziario è la figura incaricata dal Giudice di attuare quest'ordine.

L'occupante può rilasciare l'immobile in modo spontaneo, con consegna delle chiavi, ma se questo non avviene il custode, in qualità di ausiliario del Giudice, attiva la procedura di liberazione coattiva che richiede, se necessario, l'intervento della forza pubblica (Carabinieri o Polizia) per eseguire materialmente lo sfratto.

10. Il progetto di distribuzione e la sua approvazione

Una volta effettuati tutti i precedenti adempimenti e pagate o liquidate pertanto tutte le spese, la procedura non è conclusa; si apre infatti la fase finale volta a soddisfare i creditori. Il professionista delegato (o direttamente il Giudice) prepara il progetto di distribuzione (art. 596 c.p.c.), un documento contabile che stabilisce come la somma ricavata dalla vendita verrà ripartita tra i creditori. Questo piano elenca l'attivo (il ricavato) e il passivo, graduando i creditori secondo il loro diritto di prelazione.

Il Giudice (o il professionista delegato) fissa un'udienza per la discussione e l'approvazione del progetto,



alla quale sono chiamati a partecipare tutti i creditori e il debitore.Â

Il professionista delegato, in base a quanto stabilito dal Tribunale, normalmente trasmette il progetto di distribuzione ai creditori intervenuti e lo notifica ai debitori esecutati.

Il piano viene discusso nell'udienza con i creditori e il debitore e, se approvato, diventa esecutivo.

L'approvazione si ha anche per "silenzio assenso", ossia viene considerato approvato se non viene contestato; ciÃ² approvato con un verbale di approvazione del progetto di distribuzione (art. 598 c.p.c.), che costituisce titolo esecutivo per i pagamenti.

11. La distribuzione del ricavato

La distribuzione del ricavato (art. 510 c.p.c.) segue un ordine gerarchico rigoroso:

- Spese in prededuzione: vengono pagate per prime le spese sostenute per l'intera procedura (compensi degli ausiliari es. compenso del custode, del perito, del delegato, spese di pubblicitÃ , spese per la liberazione dell'immobile, ecc.).

- Spese di giustizia: l'Art. 2770 del Codice Civile stabilisce che i crediti per le spese di giustizia sostenute per atti conservativi o per l'espropriazione di beni immobili nell'interesse comune dei creditori hanno un privilegio speciale sull'immobile stesso. Queste sono normalmente le spese sostenute dal creditore procedente, ossia il creditore che ha dato avvio alla procedura.

- Creditori con diritto di prelazione: successivamente, vengono soddisfatti i creditori privilegiati, il cui credito Ã¨ assistito da una causa legittima di prelazione sull'immobile venduto (es. il creditore con ipoteca di primo grado, come la banca che ha concesso il mutuo) e privilegiati, secondo il grado della loro garanzia. Questi vengono pagati con prioritÃ assoluta sul ricavato.

- Creditori chirografari tempestivi: se, dopo aver pagato tutti i creditori privilegiati, residua ancora una somma, questa viene distribuita tra i creditori chirografari (quelli senza diritto di prelazione) che sono intervenuti prima dell'udienza in cui Ã¨ stata disposta la vendita (art. 569 c.p.c.). Vengono soddisfatti in proporzione all'ammontare del rispettivo credito.

- Creditori chirografari tardivi: se, dopo aver soddisfatto anche i chirografari tempestivi, avanza ancora del denaro, questo viene utilizzato per pagare i creditori chirografari che sono intervenuti dopo la suddetta udienza in cui Ã¨ stata disposta la vendita (art. 569 c.p.c.). Essi, come previsto dall'art. 528 c.p.c. (applicabile anche alle esecuzioni immobiliari), si soddisfano sulla somma residua.

- Debitori: se dopo aver pagato tutte le spese e tutti i creditori residuano somme, queste vengono restituite al debitore/i esecutato/i.

Una volta approvato il progetto, si procede con il pagamento effettivo ai creditori.

Effettuati i pagamenti, la procedura esecutiva ha raggiunto il suo scopo: la soddisfazione, totale o parziale, dei diritti dei creditori.

Leggi anche i precedenti articoli della rubrica:- Cosa sono le esecuzioni immobiliari: guida per debitori e investitori