



**ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI IVREA - PINEROLO - TORINO**

**Esecuzioni immobiliari e mobiliari:
nuove competenze per
Commercialisti ed Avvocati**

**SCHEDE DI
AGGIORNAMENTO**

ESTRATTO GRATUITO

EUTEKNE

Esecuzioni immobiliari e mobiliari: nuove competenze per Commercialisti ed Avvocati¹

di Maurizio Meoli²

Il DL 14.3.2005 n. 35 (convertito, con modificazioni, nella L. 14.5.2005 n. 80 ed ulteriormente modificato dalla L. 28.12.2005 n. 263) autorizza il giudice dell'esecuzione a delegare le operazioni di vendita di beni immobili o di beni mobili iscritti in pubblici registri anche ai Commercialisti ed agli Avvocati.

Il presente intervento esamina i principali aspetti della nuova disciplina, entrata in vigore l'1.3.2006.

indice

- 1 **PREMESSA**
- 2 **DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA DI BENI IMMOBILI E COMPITI DEL PROFESSIONISTA**
 - 2.1 **Ordinanza di delega**
 - Notaio avente "preferibilmente" sede nel circondario*
 - Nuove funzioni ed Albo unico*
 - Delega parziale e frazionata*
 - 2.1.1 **Ulteriore contenuto dell'ordinanza**
 - 2.1.2 **Carattere discrezionale della scelta del professionista**
 - 2.1.3 **Luogo di svolgimento delle operazioni**
 - 2.1.4 **Custodia dei beni pignorati**
 - 2.2 **Compiti del professionista delegato**
 - Contenuto dell'avviso di vendita*
 - Comparizione davanti al professionista ed impulso di parte*
 - 2.2.1 **Determinazione del valore dell'immobile**
 - 2.2.2 **Pubblico avviso dell'ordine di vendita**
 - 2.2.3 **Deliberazione sull'offerta**
 - 2.2.4 **Operazioni dell'incanto e aggiudicazione dell'immobile**
 - 2.2.5 **Autentica della dichiarazione di nomina**
 - 2.2.6 **Offerte dopo l'incanto e versamento del prezzo**
 - 2.2.7 **Istanza di assegnazione**
 - 2.2.8 **Fissazione del nuovo incanto**
 - 2.2.9 **Fissazione dell'ulteriore incanto**
 - 2.2.10 **Assunzione dei debiti**
 - 2.2.11 **Registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento**
 - Trattamento fiscale e applicabilità dell'art. 1 co. 497 della L. 266/2005*
 - 2.2.12 **Formazione del progetto di distribuzione**
 - Creditore unico*
 - Composizione della somma da distribuire*
 - Formazione e scomposizione del progetto di distribuzione*
 - Fattispecie particolari*
 - 2.2.13 **Restituzione delle cauzioni**
 - 2.3 **Redazione del verbale delle operazioni di vendita**
 - Sottoscrizione del verbale di vendita*
 - Processi verbali*
 - 2.4 **Versamento del prezzo**
 - Decreto di trasferimento ed effetto traslativo*
 - 2.4.1 **Certificato di destinazione urbanistica**

¹ La presente aggiorna la scheda 811.04, in agg. 7/2006.

² m.meoli@eutekne.it

2.4.2 Ulteriori ipotesi di trasmissione del fascicolo al giudice dell'esecuzione

2.4.3 Opposizione al decreto

2.5 Deposito delle somme dell'aggiudicatario

2.6 Provvedimenti riservati al giudice dell'esecuzione

2.7 Ricorso al giudice dell'esecuzione

Interpretazione del termine "difficoltà"

Sospensione delle operazioni di vendita

2.8 Ipotesi problematiche

2.8.1 Mancato pagamento delle spese per la pubblicità straordinaria

2.8.2 Presenza di formalità di pregiudizio diverse da quelle inerenti alla procedura

2.8.3 Procedimento esecutivo su immobile oggetto di mutuo

2.9 Obbligo di emissione fattura a carico del professionista delegato

3 DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA DI BENI MOBILI REGISTRATI E COMPITI DEL PROFESSIONISTA

Ricorso al giudice dell'esecuzione

4 L'ELENCO DEI PROFESSIONISTI

4.1 Comunicazione dei professionisti "disponibili"

Chiarimenti del Presidente del Tribunale di Torino

4.1.1 Formazione degli elenchi e circondari di Tribunale

Ricezione di domande provenienti dai soli iscritti

Disponibilità ad eseguire operazioni di vendita in un Tribunale diverso da quello del circondario dell'Ordine di appartenenza

Omessa indicazione del Tribunale

Cancellazione dagli elenchi

4.2 Schede da allegare agli elenchi

Formazione delle schede

Contenuto delle schede

4.3 Formazione degli elenchi

Unicità dell'elenco

4.4 Cancellazione dei professionisti dagli elenchi

Limiti al reinserimento negli elenchi

5 DETERMINAZIONE E LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI

5.1 Determinazione dei compensi

Nota del CNDC

5.2 Liquidazione dei compensi

Provvedimento di liquidazione - Titolo esecutivo

6 ENTRATA IN VIGORE

Applicazione alle procedure esecutive pendenti

Applicazione della previgente disciplina

7 IL RUOLO DEI PROFESSIONISTI NELLA RICERCA DEI BENI DA PIGNORARE

7.1 Modalità di ricerca dei beni da pignorare

7.1.1 Dichiarazione del debitore

7.1.2 Consultazione di banche dati pubbliche

7.1.3 Esame delle scritture contabili tramite professionisti

7.2 Entrata in vigore

normativa

Art. 2 del DL 14.3.2005 n. 35 (convertito, con modificazioni, nella L. 14.5.2005 n. 80)

Art. 1 della L. 28.12.2005 n. 263

Art. 1 della L. 24.2.2006 n. 52

Artt. 492, 534-bis, 559, 591-bis e 591-ter c.p.c.

Artt. 169-bis, 169-ter, 173-quater, 179-bis e 179-ter disp. att. c.p.c.

dottrina

Bruzzo M. "Delega delle vendite giudiziarie anche ad avvocati e commercialisti", *Corriere Tributario*, 26, 2005, p. 2045.

Cavestri L. "I contabili esultano per i nuovi incarichi", *Il Sole - 24 Ore*, 5.5.2005, p. 23

De Angelis L. "Doppio cammino formativo per i futuri esperti contabili", *Italia Oggi*, 6.6.2005, p. 14

- De Angelis L. "Funzioni pubbliche ai commercialisti", *Italia Oggi*, 31.5.2005, p. 35
- De Angelis L. "Vendite all'incanto dal 12 settembre", *Italia Oggi*, 8.7.2005, p. 34
- D'Orsogna F.P. "Quale è la base imponibile per le vendite forzate di immobili e per le procedure espropriative. Il valore catastale o il prezzo di aggiudicazione?", *Il fisco*, 13, 2006, p. I/1971
- Finocchiaro G. "Il debitore deve collaborare con il creditore indicando gli ulteriori beni da pignorare", *Guida Normativa*, 10, 2006, p. 68
- Finocchiaro G. "La vendita senza incanto diventa preliminare", *Guida al Diritto*, 22, 2005, p. 54
- Fontana R. "La riforma del processo esecutivo immobiliare punta a ridurre i tempi delle procedure", *Guida Normativa*, 12, 2006, p. 49
- Galeotti Flori M.A. "Gli obblighi tributari del professionista delegato dal giudice delle esecuzioni immobiliari", *Il fisco*, 27, 2006, p. I/4163 ss.
- Portale R. "Nelle vendite immobiliari forzate adempimenti Iva al professionista", *Il Sole - 24 Ore*, 17.5.2006, p. 28
- Ricca F. "Fattura e versa il delegato", *Italia Oggi*, 17.5.2006, p. 33
- Sacchetti E. "Recupero veloce per i creditori", *Il Sole - 24 Ore*, 5.5.2005, p. 23
- Saraceno M. "Il ruolo del professionista delegato dalla gara al decreto di trasferimento", *Guida Normativa*, 12, 2006, p. 62
- Saraceno M., Silla F. "Bivio fiscale sulle vendite forzate", *Il Sole - 24 Ore*, 28.2.2006, p. 27.
- Silla F. "Con banche dati e analisi delle scritture contabili più incisiva la ricerca dei beni pignorabili", *Guida Normativa*, 12, 2006, p. 59

chiarimenti di categoria

Circolare ABI, Serie Legale, 20.3.2006 n. 10

Circolare 25.1.2006 n. 1 del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti

Studio del Consiglio nazionale del Notariato dell'1.6.2005 sulle "Modifiche al processo esecutivo: note a prima lettura"

1 PREMESSA

- ❑ *Il DL 14.3.2005 n. 35 convertito apporta numerose modifiche al codice di procedura civile. Tra queste, particolare importanza presentano le novità relative alle operazioni di vendita di beni immobili e di beni mobili iscritti in pubblici registri, nell'ambito del processo di esecuzione. Tali operazioni, infatti, possono essere delegate anche ai Commercialisti ed agli Avvocati.*

Il DL 14.3.2005 n. 35³, convertito, con modificazioni, nella L. 14.5.2005 n. 80⁴, apporta numerose modifiche al codice di procedura civile.

Tale disciplina è stata oggetto di un primo intervento correttivo ad opera del DL 30.6.2005 n. 115⁵, convertito, con modificazioni, nella L. 17.8.2005 n. 168⁶.

Ulteriori modifiche sono state disposte dalla L. 28.12.2005 n. 263⁷, dalla L. 24.2.2006 n. 52⁸.

Oggetto dell'intervento riformatore è stato anche il **processo di esecuzione**, di cui agli artt. 474 e ss. c.p.c. In quest'ultimo ambito, particolare rilievo assumono le modifiche inserite nel procedimento di "**espropriazione immobiliare**" (artt. 555 e ss. c.p.c.) ed in quello di "**espropriazione mobiliare presso il debitore**" (artt. 513 e ss. c.p.c.).

Al giudice dell'esecuzione, infatti, è riconosciuta la possibilità di delegare le operazioni di vendita di beni immobili e di beni mobili iscritti in pubblici registri non più solo ai notai, ma anche ai Commercialisti ed agli Avvocati⁹.

2 DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA DI BENI IMMOBILI E COMPITI DEL PROFESSIONISTA

- ❑ *Il giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza con la quale provvede sull'istanza di vendita di un bene immobile, può, sentiti gli interessati, delegare il compimento delle operazioni di vendita ad un:*

³ Pubblicato sulla *G.U.* 16.3.2005 n. 62.

⁴ Pubblicata sul *S.O.* n. 91 della *G.U.* 14.5.2005 n. 111.

⁵ Pubblicato sulla *G.U.* 1.7.2005 n. 151.

⁶ Pubblicata sulla *G.U.* 22.8.2005 n. 194.

⁷ Pubblicata sul *S.O.* n. 209 della *G.U.* 28.12.2005 n. 301.

⁸ Pubblicata sulla *G.U.* 28.2.2006 n. 49.

⁹ Cfr. circolare ABI, Serie Legale, 20.3.2006 n. 10 (§ 2.1).

- notaio, avente preferibilmente sede nel circondario;
- Avvocato;
- Commercialista.

In caso di delega al professionista delle operazioni di vendita occorre specificare che tutte le attività che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal professionista incaricato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza con cui il giudice dispone la delega.

2.1 ORDINANZA DI DELEGA

Il giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza con la quale provvede sull'istanza di vendita di un **bene immobile**, ai sensi dell'art. 569 co. 3 c.p.c.¹⁰, può, **sentiti gli interessati**, delegare il compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità indicate nella medesima disposizione¹¹ ad un:

- Notaio, avente “preferibilmente” sede nel circondario, o
- **Avvocato** o
- **Commercialista**¹²,

iscritti negli elenchi di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c.¹³ (art. 591-bis co. 1 c.p.c.¹⁴).

Notaio avente “preferibilmente” sede nel circondario

La lettera della norma riferisce l'avverbio “preferibilmente” alla sola ipotesi in cui la delega avvenga in favore di un **Notaio**. Per quest'ultima figura professionale, quindi, è reputata “preferibile”, ma “non necessaria”, la nomina di un soggetto avente sede nel circondario del Tribunale competente per l'esecuzione.

Il Consiglio nazionale del Notariato, intervenendo sul punto¹⁵, ricorda come nel vigore della precedente disciplina:

- si reputasse illegittima la delega ad un Notaio avente sede al di fuori del circondario del Tribunale competente per l'esecuzione, seppure rientrante nell'ambito del territorio del distretto notarile di competenza;
- si auspicasse l'attribuzione al giudice del potere di delegare anche un notaio non avente sede nel circondario del Tribunale competente sull'esecuzione, sia per fronteggiare situazioni di carattere eccezionale che per la cessata corrispondenza tra circondario del Tribunale e distretto notarile ex DLgs. 491/99.

Nuove funzioni ed Albo unico

Con il riconoscimento della possibilità, in capo ai “commercialisti”, di compiere le operazioni di vendita di beni immobili (e, come si vedrà, di beni mobili iscritti in pubblici registri), si attribuisce ai suddetti professionisti una rilevante **funzione di tipo pubblicistico**¹⁶.

¹⁰ Il nuovo terzo comma dell'art. 569 c.p.c. (come modificato dall'art. 2 co. 3 lett. e) n. 26 del DL 35/2005 convertito e dall'art. 1 co. 3 lett. m) della L. 263/2005) dispone che “*se non vi sono opposizioni o se su di esse si raggiunge l'accordo delle parti comparse, il giudice dispone con ordinanza la vendita, fissando un termine non inferiore a novanta giorni, e non superiore a centoventi, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571. Il giudice con la medesima ordinanza stabilisce le modalità con cui deve essere prestata la cauzione, fissa, al giorno successivo alla scadenza del termine, l'udienza per la deliberazione sull'offerta o per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 e provvede ai sensi dell'articolo 576, per il caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi dell'articolo 571, ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'articolo 572, terzo comma, ovvero per il caso, infine, in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione*”. Il provvedimento del giudice dell'esecuzione è un semplice atto di autorizzazione in occasione del quale il giudice stesso: controlla la regolarità formale del titolo esecutivo e delle notifiche; accerta che l'immobile pignorato corrisponda a quello in proprietà dell'esecutato; accerta l'inesistenza di opposizioni agli atti esecutivi o di altri elementi ostativi alla prosecuzione del procedimento (ad esempio, fallimento del debitore).

¹¹ E, quindi, sia “senza” che “con” incanto. Anzi, diversamente da quanto accadeva nella previgente disciplina, la vendita senza incanto diviene la modalità preferita dal legislatore; il ricorso alla vendita con incanto, infatti, avviene soltanto in presenza delle condizioni espressamente indicate; cfr. Studio del Consiglio nazionale del Notariato, dell'1.6.2005 sulle “Modifiche al processo esecutivo: note a prima lettura”, § 2.10.2, n. 2.2.

¹² Il riferimento al “commercialista” è stato inserito dall'art. 1 co. 3 lett. r) n. 2 della L. 263/2005, in sostituzione del precedente ad un “*dottore commercialista o esperto contabile*”.

¹³ Sul tema si veda il successivo § 4.

¹⁴ Introdotto dall'art. 2 co. 3 lett. e) n. 33 del DL 35/2005 convertito e sostituito dall'art. 1 co. 3 lett. r) n. 2 della L. 263/2005.

¹⁵ Nello Studio dell'1.6.2005, sulle “Modifiche al processo esecutivo: note a prima lettura”, § 2.10.2, n. 2.3.

¹⁶ Cfr. De Angelis L. “Doppio cammino formativo per i futuri esperti contabili”, *Italia Oggi*, 6.6.2005, p. 14.

Occorre, peraltro, osservare come l'art. 1 del DLgs. 28.6.2005 n. 139¹⁷ (istitutivo dell'Albo unico dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili, in attuazione dell'art. 2 della L. 24.2.2005 n. 34¹⁸) collochi tale funzione tra quelle "specifiche" dei soli **iscritti nella "Sezione A - Commercialisti"** del futuro Albo unico (art. 1 co. 3 lett. i) del DLgs. 139/2005) e non anche tra quelle degli iscritti nella **"Sezione B - Esperti contabili"**.

Nella "Sezione A - Commercialisti" sono confluiti coloro che, alla data del 31.12.2007, erano iscritti nell'Albo dei Dottori Commercialisti o in quello dei Ragionieri e dei periti commerciali (art. 61 co. 4 del DLgs. 139/2005)¹⁹.

Delega parziale e frazionata

In dottrina²⁰ si ritiene possibile procedere:

- ad una delega parziale, avente ad oggetto soltanto alcune tra le attività delegabili ad un professionista;
- ad una delega frazionata tra più professionisti, in una prospettiva di maggiore valorizzazione delle specifiche professionalità.

2.1.1 Ulteriore contenuto dell'ordinanza

Il giudice dell'esecuzione, con la medesima ordinanza con la quale dispone la delega dell'operazione di vendita del bene immobile, stabilisce:

- il **termine** per lo svolgimento delle operazioni delegate²¹;
- le modalità della **pubblicità**;
- il **luogo di presentazione** delle offerte, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.²²;
- il **luogo** ove si procede all'**esame delle offerte** e alla **gara** tra gli offerenti e alle operazioni dell'eventuale **incanto** (art. 591-*bis* co. 1 seconda parte c.p.c.).

2.1.2 Carattere discrezionale della scelta del professionista

Come evidenziato, l'art. 591-*bis* co. 1 c.p.c., con riguardo alla scelta del professionista cui delegare le operazioni in esame, si limita ad imporre di sentire i soggetti interessati. Le indicazioni provenienti da questi ultimi, peraltro, non sembrano rappresentare un vincolo per il giudice. La scelta resta riservata alla **discrezionalità del giudice dell'esecuzione** anche nelle ipotesi in cui le parti unanimemente chiedano ovvero si oppongano alla nomina di un professionista²³.

Alla discrezionalità del giudice dell'esecuzione è, quindi, rimessa la scelta del singolo professionista tra i soggetti appartenenti alle differenti categorie professionali²⁴.

2.1.3 Luogo di svolgimento delle operazioni

La lettera della norma conferisce al giudice dell'esecuzione anche il compito di indicare, in modo vincolante per il professionista, il luogo di presentazione delle offerte e quello in cui si procede all'esame delle stesse ed alla gara tra gli offerenti ed alle operazioni dell'eventuale incanto.

I Tribunali, peraltro, sembrano orientati verso una soluzione collaborativa, sollecitando gli iscritti agli elenchi dei professionisti disponibili a ricevere le deleghe delle operazioni di vendita a fornire indicazioni in ordine al luogo preferibile per lo svolgimento delle operazioni stesse.

¹⁷ Pubblicato sul *S.O.* n. 126 della *G.U.* 19.7.2005 n. 166.

¹⁸ Pubblicata sulla *G.U.* 15.3.2005 n. 61 e recante "Delega al Governo per l'istituzione dell'Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili".

¹⁹ Si evidenzia, inoltre, che ai sensi dell'art. 78 co. 2 del DLgs. 139/2005, a decorrere dall'1.1.2008, i richiami ai "dottori commercialisti o esperti contabili" contenuti nelle disposizioni vigenti alla data di entrata in vigore del DLgs. 139/2005 si intendono riferiti agli iscritti nella "Sezione A - Commercialisti" dell'Albo.

²⁰ Cfr. Fontana R. "La riforma del processo esecutivo immobiliare punta a ridurre i tempi delle procedure", *Guida Normativa*, 12, 2006, p. 55 - 56.

²¹ "Quindi un termine finale ma si ritengono possibili anche termini intermedi"; così Fontana R., *cit.*, p. 55.

²² Come evidenziato dal Consiglio nazionale del Notariato, *Studio cit.*, § 2.10.2 n. 2.5, questa previsione normativa pone problemi di coordinamento con la lettera del nuovo art. 571 co. 4 c.p.c., nella parte di cui sembra legittimare alla ricezione delle offerte in busta chiusa il solo cancelliere.

²³ In tal senso, Finocchiaro G. "La vendita senza incanto diventa preliminare", *Guida al Diritto*, 22, 2005, p. 54 e Consiglio nazionale del Notariato, *Studio cit.*, § 2.10.2 n. 2.1.

²⁴ Cfr. Finocchiaro G., *cit.*, p. 54. L'Autore osserva, inoltre, come l'unico limite che il giudice dell'esecuzione non può valicare sia quello di nominare un professionista non iscritto negli elenchi formati con la collaborazione dei rispettivi Consigli professionali locali e tenuti dal Presidente del Tribunale, ai sensi dell'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. Cfr. successivo § 4.

2.1.4 Custodia dei beni pignorati

Il giudice dell'esecuzione, se custode dei beni pignorati è il debitore e salvo che per la particolare natura degli stessi ritenga che la sostituzione non abbia utilità, dispone, al momento in cui pronuncia l'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o disposta la delega delle relative operazioni, che custode dei beni medesimi sia la **persona incaricata delle dette operazioni** o l'istituto vendite giudiziarie, di cui all'art. 534 co. 1 c.p.c. (art. 559 co. 4 c.p.c.)²⁵.

Questa nuova attività deve essere remunerata a parte rispetto al compenso previsto per le operazioni di vendita (cfr. art. 65 c.p.c.).

Essa comporta per il professionista l'assunzione di maggiori oneri e responsabilità. A fronte di ciò, l'opportunità di un atteggiamento collaborativo ha indotto i Tribunali ad invitare i professionisti interessati a ricevere le deleghe delle operazioni di vendita a comunicare la disponibilità a ricevere o meno anche l'incarico di custode dell'immobile relativamente alle procedure delegate.

2.2 COMPITI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il professionista delegato, ricevuto il fascicolo dalla cancelleria, provvede ad accertare:

- che il bene oggetto di esecuzione, come individuato nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione, sia effettivamente di piena proprietà dell'esecutato, che sussista la continuità delle trascrizioni e l'esatta individuazione catastale;
- se il debitore si è costituito e quali tra i creditori intervenuti sono muniti di titolo esecutivo (soltanto i creditori muniti di titolo esecutivo possono provocare i singoli atti del processo). Occorre tenere presente che anche i creditori che propongono intervento oltre l'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. (c.d. "creditori tardivi"), se muniti di titolo esecutivo, possono provocare atti dell'espropriazione;
- il soggetto indicato come debitore nel titolo esecutivo. Nel caso di comproprietà o di contitolarità di diritti sul bene oggetto del pignoramento, infatti, si può verificare l'ipotesi in cui il debitore esecutato sia titolare di una quota o di un diritto parziale. In tal caso, nonostante la possibilità che il bene sia interamente pignorato, l'esecuzione può aver luogo soltanto per la quota o per il diritto di titolarità del debitore (analogo accertamento è da effettuare nel caso in cui più lotti sono pignorati);
- l'esistenza nel fascicolo dei documenti depositati *ex art. 557 co. 2 c.p.c.*

Qualora dai suddetti accertamenti dovesse emergere, a parere del professionista, una irregolarità, si dovrà procedere al ricorso al giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 591-*ter* c.p.c. (cfr. successivo § 2.7). In attesa della decisione del giudice, il professionista si astiene dal compimento delle operazioni di vendita.

Ai sensi dell'art. 591-*bis* co. 2 c.p.c., inoltre, il professionista delegato provvede:

- alla determinazione del **valore dell'immobile** a norma dell'art. 568 co. 3 c.p.c., tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'art. 569 co. 1 c.p.c., e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173-*bis* co. 4 disp. att. c.p.c.;
- agli adempimenti previsti dall'art. 570 c.p.c. e, ove occorrenti, dall'art. 576 co. 2 c.p.c.;
- alla **deliberazione sull'offerta** a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.;
- alle **operazioni dell'incanto** e all'**aggiudicazione dell'immobile** a norma dell'art. 581 c.p.c.;
- a ricevere o **autenticare la dichiarazione di nomina** di cui all'art. 583 c.p.c.;
- sulle **offerte dopo l'incanto** a norma dell'art. 584 c.p.c. e sul versamento del prezzo nella ipotesi di cui all'art. 585 c.p.c.;
- sulla **istanza di assegnazione** di cui all'art. 590 c.p.c.;
- alla **fissazione del nuovo incanto** e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;
- alla **fissazione dell'ulteriore incanto** nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c.;
- ad autorizzare l'**assunzione dei debiti** da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;

²⁵ Sul tema si veda la circolare ABI, Serie Legale, 20.3.2006 n. 10 (§ 2.2) e Fontana R., *cit.*, p. 52 - 54.

- alla esecuzione delle **formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale** del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
- alla **formazione del progetto di distribuzione** ed alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvede ai sensi dell'art. 596 c.p.c.;
- ad ordinare alla banca o all'ufficio postale la **restituzione delle cauzioni** e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari. La restituzione ha luogo nelle mani del depositante e mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.

Contenuto dell'avviso di vendita

L'art. 591-bis co. 3 c.p.c. precisa che nell'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c. occorre specificare che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono **effettuate dal professionista** incaricato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato dall'ordinanza di cui all'art. 591-bis co. 1 c.p.c.²⁶, con cui il giudice dell'esecuzione delega le operazioni di vendita²⁷.

All'avviso di vendita si applica l'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c. (introdotto dall'art. 2 co. 3-*ter* lett. d) del DL 35/2005 convertito e modificato dall'art. 1 co. 5 lett. e) della L. 263/2005), ai sensi del quale: *“l'avviso di cui al terzo comma dell'articolo 591-bis del codice deve contenere l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47”*.

Comparizione davanti al professionista ed impulso di parte

Dalla lettera dell'art. 591-bis co. 3 c.p.c. e dal generico riferimento al compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità di cui all'art. 569 co. 3 c.p.c. è possibile evincere che il procedimento davanti al professionista è strutturato sulla base del modello dell'espropriazione immobiliare. In tale contesto, alle udienze di comparizione delle parti avanti al giudice dell'esecuzione corrispondono **mere comparizioni** davanti al professionista che, pur non potendo essere definite “udienze”, ne mantengono comunque, nella sostanza, struttura e funzione.

È indispensabile, quindi, che il professionista provveda a dare atto di chi compare innanzi a lui in quel luogo ed in quella data, delle eventuali istanze e contestazioni proposte dalle parti e dei provvedimenti presi in quella sede. Analoghe considerazioni valgono per le decisioni che il professionista delegato deve adottare nel corso della procedura. Esse non rivestono la forma dei provvedimenti del giudice (ordinanza o decreto), ma si sostanziano in **semplici “atti”** che ne condividono struttura e finalità.

²⁶ Nel previgente testo dell'art. 591-bis co. 3 seconda parte c.p.c., invece, era stabilito: *“Nell'avviso va specificato che tutte le attività, che, a norma degli articoli 576 e seguenti, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal notaio delegato presso il suo studio ovvero «nel luogo da lui indicato”*.

²⁷ Le istanze e gli atti di parte connessi con le operazioni di vendita vanno, quindi, depositati presso lo studio del professionista ovvero nel luogo indicato dall'ordinanza di cui all'art. 591-bis co. 1 c.p.c. Viceversa, le istanze e gli atti di parte che non riguardano direttamente la vendita vanno depositati in cancelleria (si pensi, ad esempio, a istanze di riduzione o conversione del pignoramento, istanze di proroga formulata dall'esperto, ecc.). Ciò fa emergere l'opportunità di un adeguato meccanismo di raccordo tra professionista e giudice dell'esecuzione che preveda la reciproca comunicazione di atti o situazioni in grado di determinare l'arresto della procedura. In assenza di specifiche indicazioni normative, inoltre, si ritiene che il deposito di atti in modo difforme dalle indicazioni sintetizzate non possa essere causa di irricevibilità, né da parte del cancelliere, né da parte del notaio, i quali, ricevuti gli atti o le istanze, provvederanno a trasmetterle al soggetto competente.

Anche nella procedura delegata, inoltre, trova applicazione il principio dell'**impulso di parte**, in forza del quale solo i creditori muniti di titolo esecutivo possono provocare il compimento degli atti esecutivi sino al naturale epilogo della procedura medesima.

Ciò comporta le seguenti conseguenze:

- la disciplina codicistica degli effetti della mancata comparizione delle parti si applica anche in caso di delega. Se, quindi, nelle occasioni in cui le parti devono comparire innanzi al professionista, nessuna di esse compare, opera il meccanismo di cui all'art. 631 c.p.c. (in seguito alla redazione, da parte del professionista, di un processo verbale in cui si dà atto della mancata comparizione delle parti);
- il professionista può procedere alle operazioni delegate soltanto ove sia presente un creditore munito di titolo esecutivo e quest'ultimo sia ritualmente depositato.

2.2.1 Determinazione del valore dell'immobile

Il professionista delegato provvede alla determinazione del **valore dell'immobile** a norma dell'art. 568 co. 3 c.p.c., tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice, ai sensi dell'art. 569 co. 1 c.p.c., e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173-bis co. 4 disp. att. c.p.c. (art. 591-bis co. 2 n. 1 c.p.c.).

Si ricorda, infatti, che, ai sensi dell'art. 568 co. 3 c.p.c., *“se il bene non è soggetto a tributo diretto verso lo Stato e se per qualsiasi ragione il giudice ritiene che il valore determinato a norma delle disposizioni precedenti sia manifestamente inadeguato, il valore è determinato dal giudice stesso sulla base degli elementi forniti dalle parti e di quelli che gli può fornire un esperto da lui nominato”*.

Il professionista delegato, quindi, esaminato il relativo fascicolo²⁸, decide se avvalersi o meno della collaborazione di un esperto. In tal caso, formula al giudice la relativa istanza, trasmettendogli il fascicolo. L'esperto nominato dal giudice, seppure, in concreto, ausiliario del professionista delegato, rientra tra gli ausiliari di cui all'art. 68 c.p.c. ed è tenuto a prestare il giuramento avanti al giudice stesso, ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c.

Il fascicolo resta depositato in cancelleria fino a quando l'esperto completa le operazioni e non ha più necessità di consultarlo o di estrarne copie di atti.

L'esperto, completate le operazioni, deposita la relazione in cancelleria; il giudice dell'esecuzione gli liquida il relativo compenso e ritrasmette il fascicolo al professionista delegato.

2.2.2 Pubblico avviso dell'ordine di vendita

Il professionista delegato provvede anche agli adempimenti previsti dall'art. 570 c.p.c. e, ove occorrenti, dall'art. 576 co. 2 c.p.c. (art. 591-bis co. 2 n. 2 c.p.c.).

Ne consegue che il professionista deve:

- dare **pubblico avviso dell'ordine di vendita** (contenente l'indicazione degli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c., del valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., del sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima, del nome e del recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore), con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal professionista delegato a chiunque vi abbia interesse (cfr. art. 570 c.p.c.)²⁹;
- provvedere alla **pubblicazione del provvedimento** con cui si dispone la vendita con incanto (cfr. art. 576 co. 2 c.p.c.)³⁰.

2.2.3 Deliberazione sull'offerta

Il professionista delegato provvede alla **deliberazione sull'offerta** a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c. (art. 591-bis co. 2 n. 3 c.p.c.).

Sull'offerta, quindi, il professionista dovrà sentire le parti e i creditori iscritti non intervenuti. Se l'offerta è superiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., aumentato di un quinto, la stessa è

²⁸ Si tratta del fascicolo d'ufficio, da conservarsi a cura del professionista durante il compimento delle operazioni.

²⁹ Ai sensi dell'art. 570 c.p.c., infatti, *“dell'ordine di vendita è dato dal cancelliere, a norma dell'articolo 490, pubblico avviso contenente l'indicazione degli estremi previsti nell'articolo 555, del valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568, del sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima, del nome e del recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse”*.

³⁰ L'art. 576 co. 1 c.p.c. indica il contenuto dell'ordinanza con cui il giudice dell'esecuzione dispone la vendita con incanto. Il successivo comma affida al cancelliere il compito di pubblicare la suddetta ordinanza.

senz'altro accolta. Se, invece, è inferiore a tale valore, il professionista non può far luogo alla vendita se vi è il dissenso del creditore procedente, ovvero se ritiene che vi è seria possibilità di migliore vendita con il sistema dell'incanto (art. 572 c.p.c.).

Se vi sono più offerte, il professionista convoca gli offerenti e li invita a una gara sull'offerta più alta. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto (art. 573 c.p.c.).

Il professionista, inoltre, quando fa luogo alla vendita, dispone il modo del versamento del prezzo e il termine entro il quale il versamento deve farsi (art. 574 c.p.c.)³¹.

2.2.4 Operazioni dell'incanto e aggiudicazione dell'immobile

Il professionista provvede alle **operazioni dell'incanto** e all'**aggiudicazione dell'immobile** a norma dell'art. 581 c.p.c. (art. 591-bis co. 2 n. 4 c.p.c.).

L'incanto ha luogo davanti al professionista nel luogo indicato dal giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 591-bis co. 1 seconda parte c.p.c. (cfr. precedente § 2.1.3). Le offerte non sono efficaci se non superano il prezzo base o l'offerta precedente nella misura indicata nelle condizioni di vendita. Allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. Ogni offerente cessa di essere tenuto per la sua offerta quando essa è superata da un'altra, anche se poi questa è dichiarata nulla (art. 581 c.p.c.).

2.2.5 Autentica della dichiarazione di nomina

Il professionista provvede a ricevere o **autenticare la dichiarazione di nomina** di cui all'art. 583 c.p.c. (art. 591-bis co. 2 n. 5 c.p.c.).

Ai sensi dell'art. 583 c.p.c., infatti, il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

2.2.6 Offerte dopo l'incanto e versamento del prezzo

Il professionista provvede sulle **offerte dopo l'incanto** a norma dell'art. 584 c.p.c. e sul versamento del prezzo nella ipotesi di cui all'art. 585 co. 2 c.p.c. (art. 591-bis co. 2 n. 6 c.p.c.).

Ai sensi dell'art. 584 c.p.c., avvenuto l'incanto, possono ancora essere fatte offerte di acquisto entro il **termine perentorio di dieci giorni**, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto. Tali offerte si fanno mediante deposito presso lo studio del professionista delegato ovvero nel luogo indicato dall'ordinanza di cui al primo comma dell'art. 591-bis c.p.c. nelle forme di cui all'art. 571 c.p.c., prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata ai sensi dell'art. 580 c.p.c. Il professionista, verificata la regolarità delle offerte, indice la gara, della quale occorre dare pubblico avviso e comunicazione all'aggiudicatario, fissando il termine perentorio entro il quale possono essere fatte ulteriori offerte. Alla gara possono partecipare, oltre gli offerenti in aumento di cui sopra e l'aggiudicatario, anche gli offerenti al precedente incanto che, entro il termine fissato dal professionista, abbiano integrato la cauzione nella misura del doppio di quella versata ai sensi dell'art. 580 c.p.c. Se nessuno degli offerenti in aumento partecipa alla gara, l'aggiudicazione diventa definitiva, ed il professionista pronuncia a carico degli offerenti, salvo che ricorra un documentato e giustificato motivo, la **perdita della cauzione**, il cui importo è trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

Si evidenzia, inoltre, che ai sensi dell'art. 585 co. 2 c.p.c., se l'immobile è stato aggiudicato a un creditore ipotecario o l'aggiudicatario è stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca, il professionista

³¹ "In assenza di riferimenti positivi, si ritiene ... che detto termine massimo sia da uniformarsi a quello previsto in tema di vendita con incanto, dove l'inalterato articolo 576, n. 7), del Cpc prevede che il relativo avviso debba contemplare un termine non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione (da intendersi quale aggiudicazione definitiva e, quindi, 70 giorni dall'aggiudicazione provvisoria)"; così Saraceno M. "Il ruolo del professionista delegato dalla gara al decreto di trasferimento", *Guida Normativa*, 12, 2006, p. 62. L'Autore evidenzia, inoltre, come laddove l'offerta senza incanto sia stata presentata mediante bonifico o deposito su conto corrente bancario o postale intestato alla procedura, il termine massimo per il versamento del saldo sia di 90 giorni (cfr. art. 173-quinquies disp. att. c.p.c.). "Nel silenzio normativo è da intendersi che la previsione di un termine maggiore rispetto a quello ordinariamente previsto di 60 giorni costituisca un mero incentivo alla presentazione delle offerte senza incanto mediante i cosiddetti "metodi alternativi", finalizzati ad assicurare la massima riservatezza nella fase propositiva delle offerte ed evitare la materiale consegna degli assegni circolari in Cancelleria, e prescinda, invece, dalle modalità di versamento del saldo. Non può, peraltro, escludersi che anche il saldo sia corrisposto mediante bonifico, se ciò sia stato previsto nell'avviso quale modalità alternativa all'assegno circolare intestato al professionista delegato".

può limitare il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti.

2.2.7 Istanza di assegnazione

Il professionista provvede sulla **istanza di assegnazione** di cui all'art. 590 c.p.c. (art. 591-*bis* co. 2 n. 7 c.p.c.).

A tal riguardo si evidenzia che, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'incanto, può presentare istanza di assegnazione (a norma dell'art. 589 c.p.c.) per il caso in cui la vendita all'incanto non abbia luogo per mancanza di offerte.

Il successivo art. 590 c.p.c. dispone che, se la vendita all'incanto non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il professionista provvede su di esse fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Avvenuto il versamento, predisporre il decreto di trasferimento a norma dell'art. 586 c.p.c. e trasmette senza indugio al giudice dell'esecuzione il fascicolo con il decreto per la sua sottoscrizione (cfr. art. 591-*bis* co. 7 c.p.c.).

Il giudice dell'esecuzione ritrasmette il fascicolo al professionista per la predisposizione del **progetto di distribuzione** della somma eventualmente versata quale conguaglio. Il professionista, predisposto il progetto di distribuzione, trasmette nuovamente il fascicolo al giudice dell'esecuzione in modo tale che quest'ultimo possa fissare l'udienza per la discussione (ovvero lo deposita in cancelleria affinché possa essere consultato dai creditori e dal debitore, fissando l'"udienza" per la loro comparizione *ex* art. 596 c.p.c.).

In assenza di una specifica disciplina, sono emerse incertezze circa l'applicabilità o meno all'assegnatario che non proceda al versamento del conguaglio delle disposizioni dettate per l'inadempienza dell'aggiudicatario (art. 587 c.p.c.), ad eccezione della perdita della cauzione, il cui versamento non è previsto per l'assegnazione.

Il carattere eccezionale della normativa in questione, peraltro, dovrebbe far propendere verso l'impossibilità di applicazione delle disposizioni relative all'aggiudicatario inadempiente.

2.2.8 Fissazione del nuovo incanto

Il professionista provvede alla **fissazione del nuovo incanto** e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c. (art. 591-*bis* co. 2 n. 8 c.p.c.).

In particolare, se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accoglierle, il professionista provvede alla fissazione del nuovo incanto; assegna altresì un nuovo termine, non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

2.2.9 Fissazione dell'ulteriore incanto

Il professionista provvede alla **fissazione dell'ulteriore incanto** nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c. (art. 591-*bis* co. 2 n. 9 c.p.c.).

L'art. 587 c.p.c. disciplina l'ipotesi di inadempienza dell'aggiudicatario³², rispetto alla quale occorre procedere in tal senso:

- se il prezzo non è da lui depositato nel termine stabilito, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice dell'esecuzione trasmettendogli il fascicolo;
- il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione;
- il cancelliere comunica al creditore procedente ed all'aggiudicatario tale decreto e ritrasmette il fascicolo al professionista delegato;
- questi dispone l'audizione delle parti, ai sensi dell'art. 176 disp. att. c.p.c., provvedendo alla relativa notificazione e, sentite le parti, fissa il nuovo incanto;
- ove non ritenga di far luogo all'assegnazione (ove richiesta) od a nuovi incanti, rimette gli atti al giudice dell'esecuzione, non essendo previsto che il professionista delegato possa disporre l'amministrazione giudiziaria;
- nel caso in cui il prezzo per cui viene in concreto successivamente effettuata la vendita sia inferiore a quello offerto dall'aggiudicatario inadempiente, il professionista delegato trasmette gli atti al giudice

³² Ai sensi dell'art. 587 c.p.c., "Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.

Per il nuovo incanto si procede a norma degli articoli 576 e seguenti. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza".

dell'esecuzione perché questi possa provvedere con decreto, ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c., alla condanna dell'aggiudicatario al pagamento della differenza (ciò deve avvenire prima della predisposizione del progetto di distribuzione perché il credito verso l'inadempiente verrà compreso nel progetto medesimo insieme alle somme già acquisite alla procedura).

2.2.10 Assunzione dei debiti

Il professionista provvede ad autorizzare l'**assunzione dei debiti** da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c. (art. 591-*bis* co. 2 n. 10 c.p.c.).

Nel caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da pegno o da ipoteca, quindi, l'aggiudicatario o l'assegnatario, con l'autorizzazione del professionista, può concordare col creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.

In tal caso, nel provvedimento di vendita o di assegnazione si deve menzionare l'assunzione del debito.

2.2.11 Registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento

Il professionista provvede:

- alla esecuzione delle formalità di registrazione³³, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento;
- alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento³⁴;
- all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.³⁵ (art. 591-*bis* co. 2 n. 11 c.p.c.).

Trattamento fiscale e applicabilità dell'art. 1 co. 497 della L. 266/2005

Ai sensi dell'art. 44 co. 1 del DPR 26.4.86 n. 131, *“per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione, diminuito, nell'ipotesi prevista dall'art. 587 del codice di procedura civile, della parte già assoggettata all'imposta”*.

Di particolare interesse è la verifica dell'applicabilità dell'art. 1 co. 497 della L. 266/2005³⁶ (Finanziaria 2006) alle vendite coattive.

³³ Saraceno M., *cit.*, p. 67, afferma: *“Il primo obbligo che grava sul professionista delegato è quello della registrazione del decreto, previa acquisizione di eventuali dichiarazioni da parte dell'aggiudicatario ... finalizzate all'ottenimento di agevolazioni fiscali. Non è disciplinato il termine finale per la registrazione né il relativo dies a quo, che dovrebbe essere quello della notifica del decreto da parte del cancelliere. Il termine finale dovrebbe essere quello di 20 giorni (articolo 12 del Dpr 131/1986), ma non è chiaro se il professionista delegato sia obbligato in base all'articolo 10, lettera b) o c), del Dpr 131/1986, cioè rispettivamente attraverso un'interpretazione estensiva della disposizione che fa gravare sul notaio o sul cancelliere l'obbligo di registrazione: in quest'ultimo caso egli potrebbe registrare a debito quando, per qualsiasi motivo, non disponga della somma sufficiente (articolo 57 del Dpr 131/1986)”*.

³⁴ Si ricordano, in particolare, gli obblighi di comunicazione previsti dalle seguenti disposizioni: art. 12 del DL 59/78; art. 7 della L. 310/93; art. 46 del DPR 380/2001. Sul tema si veda Saraceno M., *cit.*, p. 68 - 69, che ricorda anche come, in presenza di prelazione, l'aggiudicatario, e non il professionista delegato, sia tenuto a presentare la denuncia alla competente soprintendenza; il professionista delegato, peraltro, dovrà previamente farne menzione nell'avviso d'asta. Un'ipotesi particolare di prelazione è, inoltre, prevista dall'art. 9 del DLgs. 122/2005, recante disposizioni a tutela degli acquirenti degli immobili da costruire. In tal caso l'obbligo di comunicazione è posto a carico dell'autorità che procede alla vendita e, quindi, in caso di operazioni delegate, in capo al professionista.

³⁵ Ai sensi dell'art. 586 c.p.c. (modificato dall'art. 2 co. 3 lett. e) n. 32 del DL 35/2005 convertito), *“avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono a obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.*

Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto.

Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio”.

Sul tema si veda Saraceno M., *cit.*, p. 69, che segnala l'incertezza in ordine alla necessità, o meno, di effettuare le cancellazioni solo dopo la mancata opposizione al decreto di trasferimento e l'opportunità di procedere alle stesse dopo la trascrizione del decreto di trasferimento, al fine di evitare che si insinuino iscrizioni o trascrizioni quando l'efficacia del pignoramento è venuta meno e non sia ancora sorta l'efficacia della trascrizione della vendita forzata.

In mancanza di indicazioni normative, infatti, si confrontano due tesi:

- la prima, fondata sulla lettera della norma, che escluderebbe qualsiasi coinvolgimento delle procedure esecutive³⁷. Questa tesi si fonderebbe sul fatto che l'art. 1 co. 497 della L. 266/2005, facendo riferimento all'art. 52 co. 2 e 4 del DPR 131/86 ed alla presenza di un notaio, presupporrebbe l'applicabilità della disposizione alle sole cessioni volontarie. L'art. 44 del DPR 131/86, inoltre, come riportato, commisura la base imponibile per la tassazione dei decreti di trasferimento al prezzo di aggiudicazione, senza alcun riferimento al valore catastale;
- la seconda che, di contro, estenderebbe il trattamento favorevole previsto per gli atti volontari alle vendite coattive. A sostegno di questa tesi si evidenzia come un diverso trattamento fiscale tra cessioni volontarie e vendite coattive non troverebbe alcun fondamento e rischierebbe il rinvio alla Consulta per violazione dell'art. 3 Cost.³⁸.

La dottrina³⁹ tende a ritenere preferibile la soluzione che **estende l'applicabilità** dell'art. 1 co. 497 della L. 266/2005 alle vendite coattive.

Di diverso avviso è l'Agenzia delle Entrate che, nella risoluzione 17.5.2007 n. 102, ritiene inapplicabile il criterio del c.d. "prezzo valore" al caso di specie, in quanto la base imponibile è determinata in base al prezzo di aggiudicazione e non al valore dell'immobile. Non si verserebbe, quindi, in un caso di deroga ai criteri previsti dall'art. 43 del DPR 131/86, bensì in un caso per cui già operano criteri di determinazione della base imponibile del tutto differenti.

2.2.12 Formazione del progetto di distribuzione

Il professionista provvede alla **formazione del progetto di distribuzione** ed alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvede ai sensi dell'art. 596 c.p.c. (art. 591-bis co. 2 n. 12 c.p.c.).

Ai sensi dell'art. 596 c.p.c., se non si può provvedere a norma dell'art. 510 co. 1 c.p.c., il giudice dell'esecuzione o il professionista delegato, non più tardi di **trenta giorni dal versamento del prezzo**, provvede a formare un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, e lo deposita in cancelleria affinché possa essere consultato dai creditori e dal debitore, fissando l'udienza per la loro audizione. Tra la comunicazione dell'invito e l'udienza debbono intercorrere almeno dieci giorni.

Sembrirebbe, quindi, che il professionista delegato possa **fissare l'udienza** per l'audizione delle parti. Tale previsione, peraltro, non è stata ripetuta nell'ambito degli adempimenti attribuiti al professionista delegato dall'art. 591-bis co. 2 c.p.c., che, come evidenziato, rimette alla competenza del professionista solamente la formazione del progetto di distribuzione e la relativa trasmissione al giudice dell'esecuzione⁴⁰.

Si osserva, inoltre, che, nel vigore del precedente sistema, che riconosceva la possibilità di delegare le operazioni di vendita in questione ai soli notai, la prassi affermata riconosceva a questi ultimi il potere di invitare i creditori a depositare note di precisazione dei crediti – assegnando loro apposito termine – nelle quali indicare l'entità del capitale e la misura ed i parametri di computo degli interessi. Il notaio, successivamente, verificava la corrispondenza delle precisazioni rispetto a quanto previsto dal titolo esecutivo ed il rispetto delle disposizioni regolanti la materia (cfr., in particolare, l'art. 2855 c.c.).

³⁶ Ai sensi del quale, "in deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e fatta salva l'applicazione dell'articolo 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito. Gli onorari notarili sono ridotti del 30 per cento".

³⁷ Cfr. Galeotti Flori M.A. "Gli obblighi tributari del professionista delegato dal giudice delle esecuzioni immobiliari", *Il fisco*, 27, 2006, p. I/4165.

³⁸ Cfr. Saraceno M., Silla F. "Bivio fiscale sulle vendite forzate", *Il Sole - 24 Ore*, 28.2.2006, p. 27.

³⁹ Cfr. D'Orsogna F.P. "Quale è la base imponibile per le vendite forzate di immobili e per le procedure espropriative. Il valore catastale o il prezzo di aggiudicazione?", *Il fisco*, 13, 2006, p. I/1972 e Saraceno M., Silla F., *cit.*, p. 27.

⁴⁰ Cfr. Documento Aristeia n. 51/2005 "Le esecuzioni mobiliari e immobiliari: delega ai dottori commercialisti", (§ 4.3), disponibile sul sito Internet www.cndc.it.

Creditore unico

L'art. 596 c.p.c. sembra presupporre la sussistenza di una pluralità di creditori; ove vi sia il solo creditore pignorante, infatti, non ci si trova in presenza di una distribuzione, ma il giudice dell'esecuzione dispone il pagamento di quanto spetta al creditore stesso.

Occorre, peraltro, evidenziare che, anche in presenza del solo creditore pignorante occorre pur sempre **determinare il credito nelle sue componenti** (capitale, interessi e spese), con operazioni analoghe a quelle necessarie per la predisposizione del progetto di distribuzione. Anche in tal caso, quindi, occorrerà predisporre il progetto di distribuzione recante l'analitica indicazione della somma che il giudice dell'esecuzione assegnerà al creditore.

Composizione della somma da distribuire

Ai sensi dell'art. 509 c.p.c., la somma da distribuire è formata:

- da quanto proviene a titolo di prezzo in caso di vendita o di conguaglio in caso di assegnazione di beni pignorati;
- dalla rendita o dal provento delle cose pignorate (per rendita si intendono i frutti civili, per provento, invece, il ricavato dalla vendita dei frutti naturali, cui il vincolo del pignoramento si estende *ex lege*);
- dalla multa, corrispondente alla cauzione versata dall'aggiudicatario e confiscatagli in caso di inadempimento;
- dal quinto della somma di cui all'atto di precetto ed agli eventuali atti di intervento, versato dal debitore unitamente all'istanza di conversione del pignoramento, nell'ipotesi in cui non provveda successivamente al versamento della somma sostituita dal giudice dell'esecuzione ai beni pignorati;
- dal risarcimento del danno cui l'aggiudicatario inadempiente è condannato ove il ricavato del nuovo incanto sia inferiore al prezzo della precedente aggiudicazione unito alla cauzione (diversamente dalle altre ipotesi, il risarcimento del danno rappresenta, ai sensi dell'art. 177 co. 2 disp. att. c.p.c., un credito da assegnare in sede di distribuzione ad uno o più creditori. Trattandosi di un mero credito, la sua assegnazione dovrà avvenire, sempre secondo la graduazione, in favore del creditore o dei creditori che non concorrerebbero sul denaro liquido e che non verrebbero, quindi, in tutto o in parte soddisfatti).

Formazione e scomposizione del progetto di distribuzione

Superate le formalità preliminari, il professionista delegato può procedere alla formazione del progetto di distribuzione, che risulta scomponibile nella:

- graduazione dei creditori sulla base delle cause di prelazione;
- liquidazione dei singoli crediti⁴¹.

In particolare, occorre procedere secondo le seguenti formalità:

- determinare i crediti che, *ex artt. 2770 e 2777 c.c.*, sono preferiti ad ogni altro credito anche ipotecario e da soddisfarsi in prededuzione (ad esempio, crediti per spese di giustizia fatte per atti conservativi o per l'espropriazione di immobili nell'interesse comune dei creditori);
- ripartire il residuo tra i singoli creditori privilegiati, secondo l'ordine determinato dalla cause di prelazione;
- ove dopo la distribuzione ai privilegiati vi sia un importo residuo, occorre procedere in favore dei creditori chirografari (devono considerarsi tali sia coloro che non possono vantare alcuna causa di prelazione, sia i creditori privilegiati per l'eventuale eccedenza rispetto alla somma loro riconosciuta in forza della prelazione);
- in tale contesto si pone la fondamentale differenza tra chirografari tempestivi e tardivi, a seconda che l'intervento avvenga prima o dopo la prima udienza di autorizzazione alla vendita (i creditori tardivi, infatti, possono soddisfarsi soltanto sulla somma che sopravanza alla soddisfazione dei diritti dei creditori privilegiati e chirografari tempestivi);

⁴¹ L'art. 591-bis co. 2 n. 12 c.p.c. non richiama l'art. 179 disp. att. c.p.c., che consente al giudice dell'esecuzione di limitare il progetto alla sola graduazione, provvedendo alla liquidazione una volta che la prima sia stata approvata. Si osserva, peraltro, che nella prassi questo modo di operare non viene quasi mai seguito.

Si evidenzia, inoltre, che, ai sensi dell'art. 598 c.p.c., se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale e il professionista delegato, in alternativa al giudice dell'esecuzione, ordina il pagamento delle singole quote.

- anche per i creditori chirografari tempestivi occorre determinare i singoli crediti in modo analitico e per singole voci (se la somma da distribuire non è sufficiente ad un'integrale soddisfazione si provvede ad una ripartizione proporzionale);
- analoghi criteri devono essere adottati ove, soddisfatti interamente i creditori tempestivi, possano essere soddisfatti anche i creditori chirografari tardivi;
- se il totale dei crediti privilegiati e chirografari è inferiore al ricavato dalla vendita, il residuo va attribuito all'esecutato.

Fattispecie particolari

Nel caso in cui ciascuno dei comproprietari del bene presenti sia **creditori comuni con altri comproprietari** sia **creditori esclusivamente propri**, si suggerisce la redazione del progetto di distribuzione articolandolo in distinti sotto-progetti di distribuzione in relazione a ciascun debitore e frazionando la somma ricavata dalla vendita in proporzione alle quote di comproprietà.

Analogo è il caso in cui occorra distribuire la somma ottenuta dalla vendita di **più lotti di proprietà di un unico debitore**, ma sui quali vi siano ipoteche iscritte da diversi soggetti. Anche in tal caso, infatti, occorrerà redigere all'interno del medesimo documento tanti sotto-progetti quanti sono i lotti, in modo da tener conto per ciascuno di essi del grado delle singole ipoteche.

2.2.13 Restituzione delle cauzioni

Il professionista ordina alla banca o all'ufficio postale la **restituzione delle cauzioni** e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari. La restituzione ha luogo nelle mani del depositante e mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate (art. 591-bis co. 2 n. 13 c.p.c.).

2.3 REDAZIONE DEL VERBALE DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il professionista delegato provvede altresì alla redazione del **verbale delle operazioni di vendita**, che deve contenere:

- le **circostanze di luogo e di tempo** nelle quali le operazioni si svolgono;
- le **generalità** delle persone ammesse all'incanto;
- la descrizione delle **attività svolte**;
- la dichiarazione dell'**aggiudicazione provvisoria** con l'identificazione dell'aggiudicatario (art. 591-bis co. 4 c.p.c.).

Al verbale delle operazioni di vendita appare corretto equiparare quello di assegnazione *ex art. 590 c.p.c.*

Sottoscrizione del verbale di vendita

Il verbale delle operazioni di vendita è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579 co. 2 c.p.c. (art. 591-bis co. 5 c.p.c.).

Processi verbali

Occorre, peraltro, evidenziare che il professionista, delegato dal giudice e depositario del fascicolo d'ufficio, riveste un ruolo processuale che non può essere limitato alla mera redazione dei verbali di cui sopra.

Più in generale, infatti, tutta l'attività processuale del professionista o compiuta davanti al professionista o dalle parti deve risultare da processo verbale, ai sensi dell'art. 130 c.p.c., da conservare esclusivamente nel fascicolo d'ufficio. Su richiesta delle parti interessate il professionista delegato può **rilasciare copia** di tali processi verbali.

2.4 VERSAMENTO DEL PREZZO

Se il **prezzo non è stato versato** nel termine, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli il fascicolo (art. 591-bis co. 6 c.p.c.).

Avvenuto il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 574, 585⁴² e 590 co. 2 c.p.c., il professionista delegato

⁴² Ai sensi dell'art. 585 co. 3 c.p.c., "se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari

predispone il **decreto di trasferimento** e trasmette, senza indugio, al giudice dell'esecuzione il fascicolo (art. 591-bis co. 7 prima parte c.p.c.).

Il professionista, in particolare, deve presentare il fascicolo con il decreto di trasferimento unitamente al biglietto di cancelleria in duplice esemplare. Il cancelliere, successivamente, comunicherà al professionista l'avvenuta emanazione del decreto. Quest'ultimo (o un suo incaricato) ritirerà, quindi, in cancelleria il fascicolo, l'originale e le copie del decreto per l'esecuzione degli adempimenti conseguenti all'emanazione dello stesso (cfr. precedente § 2.2.11)⁴³.

Decreto di trasferimento ed effetto traslativo

Il decreto di trasferimento, dunque, è predisposto dal professionista delegato e sottoscritto dal giudice dell'esecuzione. Si tratta, infatti, di **atto giudiziario** al quale è correlato l'effetto traslativo della vendita⁴⁴.

2.4.1 Certificato di destinazione urbanistica

Al decreto di trasferimento, “*se previsto dalla legge*”, deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile “*quale risultante dal fascicolo processuale*” (art. 591-bis co. 7 seconda parte c.p.c.)⁴⁵.

In dottrina è stato evidenziato come il primo inciso riportato in corsivo (“*se previsto dalla legge*”) intenda escludere la necessità dell'allegazione del certificato di destinazione urbanistica negli stessi casi in cui tale necessità è esclusa per gli atti *inter vivos* ex art. 30 del DPR 380/2001 (terreni inferiori a 5.000 mq pertinenti a fabbricati urbani). Il secondo, invece, (“*quale risultante dal fascicolo processuale*”), sia da interpretare nel senso di poter allegare anche un certificato di destinazione urbanistica scaduto. Ciò va tenuto presente dall'aggiudicatario, che potrebbe trovarsi di fronte all'acquisto di un terreno con una destinazione urbanistica nel frattempo mutata⁴⁶.

A tal riguardo, il citato Autore sottolinea anche come il nuovo art. 173-bis n. 6 disp. att. c.p.c. faccia gravare sul perito l'onere di **acquisire ed aggiornare il certificato** di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. La lettera della nuova disposizione “*non solo non chiarisce in cosa consista l'aggiornamento del certificato, che nessuna norma prescrive debba essere acquisito al fascicolo processuale prima della redazione della perizia (e, quindi, non si capisce come possa fare il perito ad aggiornare un certificato allo stato non*

non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata”. La circolare ABI, Serie Legale, 20.3.2006 n. 10 (§ 2.2) sottolinea come la previsione normativa riprenda le prassi correnti, che hanno fatto registrare numerose convenzioni tra banche e Tribunali per l'erogazione di finanziamenti bancari agli aggiudicatari di aste immobiliari. Si evidenzia, inoltre, che “*l'obbligo imposto al conservatore di non procedere alla trascrizione del decreto di trasferimento se non unitamente alla presentazione della nota di iscrizione ipotecaria intende evitare il rischio di possibili iscrizioni pregiudizievoli per il creditore-banca mutuante che possano avvenire medio-tempore, ossia nel tempo intercorrente tra l'emissione del decreto di trasferimento, la sua trascrizione e l'iscrizione dell'ipoteca (che deve essere di primo grado) sull'immobile dell'aggiudicatario*”. Sul tema si veda anche Saraceno M., *cit.*, p. 62 ss.

⁴³ La competenza al rilascio di tali copie autentiche è del cancelliere presso il giudice dell'esecuzione. “*Non può peraltro escludersi la generale competenza del rilascio di ulteriori copie autentiche da parte del notaio in base all'articolo 18 del Dpr 445/2000*”; così Saraceno M., *cit.*, p. 67.

⁴⁴ Cfr. circolare ABI, Serie Legale, 20.3.2006 n. 10 (§ 2.1). Saraceno M., *cit.*, p. 65 ss., evidenzia come si tratti di acquisto a titolo derivativo, non originario, con l'acquirente che acquista lo stesso diritto che spettava all'esecutato. Dal carattere derivativo dell'acquisto consegue la ricaduta del bene nell'eventuale comunione legale dei beni dell'aggiudicatario (ove tale regime patrimoniale sussista al momento dell'emanazione del decreto di trasferimento), salvo che ricorra l'ipotesi di cui all'art. 179 co. 1 lett. f) e 2 c.c. In particolare, ai fini dell'esclusione del bene dal regime di comunione legale occorre:

- una dichiarazione del coniuge acquirente nella quale si affermi che il prezzo viene pagato con il ricavato del trasferimento di beni personali (dichiarazione da rendere presso la cancelleria ovvero presso lo studio del professionista delegato);
- una dichiarazione dell'altro coniuge volta a confermare la personalità dell'acquisto (dichiarazione da rendere presso la cancelleria ovvero presso lo studio del professionista delegato).

Si ricorda, inoltre, che è illegittimo il cosiddetto “rifiuto al coacquisto”, quale dichiarazione negoziale resa dal coniuge non aggiudicatario-acquirente, contenente la precisa volontà di escludere, al di là dell'ipotesi di cui all'art. 179 co. 1 lett. f) c.c., la ricaduta del bene in comunione legale (cfr. Cass. 27.2.2003 n. 2954, su *Giurisprudenza Italiana*, 2, 2004, p. 281).

In tale contesto, il professionista delegato dovrebbe:

- ammonire l'aggiudicatario dal non rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 co. 1 lett. f) c.c., ove non ne ricorrano i presupposti;
- astenersi dal ricevere la dichiarazione in esame ove risulti evidente che il pagamento del corrispettivo non avviene con il ricavato del trasferimento di beni personali del coniuge aggiudicatario o con il loro scambio.

⁴⁵ Sul tema si veda lo Studio del Consiglio nazionale del Notariato, *cit.*, § 2.10.2, n. 2.7.

⁴⁶ In tal senso Saraceno M., *cit.*, p. 64.

acquisito al fascicolo), ma soprattutto lascia aperti sostanziali dubbi sul massimo intervallo temporale che può intercorrere fra la data di rilascio del certificato e quello della sua allegazione alla perizia di stima perché esso possa dirsi validamente acquisito al fascicolo processuale”.

2.4.2 Ulteriori ipotesi di trasmissione del fascicolo al giudice dell'esecuzione

Il professionista delegato provvede alla trasmissione del fascicolo al giudice dell'esecuzione anche nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori incanti ai sensi dell'art. 591 c.p.c. (art. 591-bis co. 7 terza parte c.p.c.).

2.4.3 Opposizione al decreto

Contro il suddetto decreto di trasferimento è proponibile l'opposizione di cui all'art. 617 c.p.c. (art. 591-bis co. 7 ultima parte c.p.c.)⁴⁷.

2.5 DEPOSITO DELLE SOMME DELL'AGGIUDICATARIO

Le somme versate dall'aggiudicatario sono depositate presso una **banca o su un conto postale indicati dal giudice** (art. 591-bis co. 8 c.p.c.).

Al fine di rendere più celere la distribuzione del prezzo, i Tribunali si stanno orientando nel senso di incaricare i professionisti a dare esecuzione al progetto di distribuzione mediante bonifici o assegni circolari a nome delle parti utilmente collocate nel progetto, previa quietanza rilasciata dalla parte a mani del professionista.

A tal fine, peraltro, risulta indispensabile che le condizioni di contratto con la Banca ovvero con Poste Italiane S.p.A. prevedano un **conto “senza spese”** (ed eventualmente senza interessi) al fine di evitare che, nelle more dell'approvazione del progetto di distribuzione, la somma depositata possa subire riduzioni che renderebbero necessaria una modifica del progetto.

2.6 PROVVEDIMENTI RISERVATI AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

I provvedimenti di cui all'art. 586 c.p.c.⁴⁸ restano riservati al giudice dell'esecuzione anche in caso di delega al professionista delle operazioni di vendita con incanto (art. 591-bis co. 9 c.p.c.).

2.7 RICORSO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Quando, nel corso delle operazioni di vendita, insorgono “difficoltà”, il professionista delegato può rivolgersi al giudice dell'esecuzione, il quale provvede con decreto.

Le parti e gli interessati possono proporre **reclamo**, con ricorso allo stesso giudice, avverso:

- il predetto decreto;
- gli atti del professionista delegato.

Il giudice dell'esecuzione provvede sul tema con una **ordinanza** (art. 591-ter prima parte c.p.c.⁴⁹).

Interpretazione del termine “difficoltà”

Come evidenziato, il ricorso al giudice dell'esecuzione avviene in presenza di “difficoltà” nello svolgimento delle operazioni di vendita. È ragionevole ritenere che la mancanza di tecnicismo nell'utilizzo del termine “difficoltà” sia stata voluta dal legislatore. In esso, quindi, appare possibile ricomprendere **qualsiasi problematica, di fatto o di diritto**, che possa costituire ostacolo alla regolare prosecuzione del processo esecutivo.

⁴⁷ Ai sensi dell'art. 617 c.p.c. (come modificato dall'art. 2 co. 3 lett. e) n. 41 del DL 35/2005 convertito), “*le opposizioni relative alla regolarità formale del titolo esecutivo e del precetto si propongono, prima che sia iniziata l'esecuzione, davanti al giudice indicato nell'articolo 480 terzo comma, con atto di citazione da notificarsi nel termine perentorio di venti giorni dalla notificazione del titolo esecutivo e del precetto.*”

Le opposizioni di cui al comma precedente che sia stato impossibile proporre prima dell'inizio dell'esecuzione e quelle relative alla notificazione del titolo esecutivo e del precetto e ai singoli atti di esecuzione si propongono con ricorso al giudice dell'esecuzione nel termine perentorio di venti giorni dal primo atto di esecuzione, se riguardano il titolo esecutivo o il precetto, oppure dal giorno in cui i singoli atti furono compiuti”. Si osserva, peraltro, che alla medesima conclusione si era pervenuti, in via interpretativa, già nel vigore della previgente disciplina; cfr. Oriani R. “Ancora sul regime degli atti del notaio delegato nell'espropriazione immobiliare (art. 591-ter c.p.c.)”, *Foro Italiano*, 4, 1999, V, p. 97 ss.

⁴⁸ Cfr. precedente nota 35.

⁴⁹ Come modificato dall'art. 2 co. 3 lett. e) n. 33 del DL 35/2005 convertito.

Il professionista delegato deve dare atto di tali difficoltà e delle decisioni adottate in relazione ad esse, ciò anche al fine di consentire al giudice dell'esecuzione la verifica del comportamento tenuto in relazione ad eventuali reclami.

Sospensione delle operazioni di vendita

Il ricorso non sospende le operazioni di vendita salvo che il giudice, concorrendo gravi motivi, disponga la **sospensione**⁵⁰ (art. 591-ter seconda parte c.p.c.).

2.8 IPOTESI PROBLEMATICHE

Le operazioni di vendita effettuate dai notai anteriormente alla riforma del processo di esecuzione hanno fatto emergere alcuni profili problematici attinenti, tra l'altro, ai seguenti aspetti:

- mancato pagamento delle spese per la pubblicità straordinaria;
- presenza di formalità di pregiudizio diverse da quelle inerenti alla procedura;
- procedimento esecutivo su immobile oggetto di mutuo, garantito da ipoteca di primo grado.

2.8.1 Mancato pagamento delle spese per la pubblicità straordinaria

Il mancato pagamento delle spese per la pubblicità straordinaria (su giornali) da parte dei creditori impedisce di procedere all'incanto. Tale pagamento, peraltro, costituisce un mero **onere per i creditori** e non un obbligo, essendo il processo esecutivo ad impulso di parte.

Ne consegue che il professionista delegato:

- non può sostituirsi ai creditori;
- in presenza di reiterata inerzia del pagamento può rivolgersi al giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c.

2.8.2 Presenza di formalità di pregiudizio diverse da quelle inerenti alla procedura

Una situazione particolare si configura in presenza di formalità di pregiudizio estranee alla procedura esecutiva, eseguite anteriormente alla trascrizione del pignoramento (per quelle successive, infatti, opera l'inefficacia di cui agli artt. 2913 ss c.c.).

Si pensi, ad esempio, alla trascrizione di domande di esecuzioni in forma specifica *ex art. 2932 c.c.* ovvero di annullamento, risoluzione o dichiarazione di nullità del contratto. L'esito positivo della causa introdotta in relazione a tali domande, infatti, è in grado di travolgere l'eventuale aggiudicazione.

Le citate trascrizioni non rendono invendibile il bene oggetto di procedura esecutiva; è, però, necessario che siano **resi noti gli eventuali effetti negativi** sull'aggiudicazione in seguito all'accoglimento di una tra le suddette domande. È, quindi, necessario che:

- nell'avviso di vendita sia indicata l'esistenza di formalità di pregiudizio;
- siano, a richiesta, forniti i chiarimenti circa gli effetti eventuali delle precedenti trascrizioni.

Appare, inoltre, opportuno attestare nel verbale delle operazioni di vendita che si è dato atto dell'esistenza delle formalità pregiudizievoli in discorso.

2.8.3 Procedimento esecutivo su immobile oggetto di mutuo

Ai sensi dell'art. 41 co. 5 del DLgs. 1.9.93 n. 385, l'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Ai sensi del precedente comma quarto, inoltre, con il provvedimento che dispone la vendita o l'assegnazione, è stabilito, indicando il termine, che l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente

⁵⁰ Restano ferme le disposizioni di cui all'art. 617 c.p.c. Contro i provvedimenti del giudice dell'esecuzione e del professionista delegato, quindi, è ammessa l'opposizione agli atti esecutivi. Cfr. Bruzzone M., *cit.*, p. 2045.

al complessivo credito della stessa. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

La facoltà concessa all'aggiudicatario o all'assegnatario deve essere **chiarita nell'avviso di vendita** predisposto dal professionista delegato. Peraltro, trattandosi di modalità di pagamento del prezzo, si ritiene che la scelta possa essere effettuata anche in difetto di specifica indicazione.

È, inoltre, necessario che nell'avviso di vendita sia fissato un termine breve alla banca per rendere noto, mediante deposito presso il professionista, l'importo del suddetto credito.

2.9 OBBLIGO DI EMISSIONE FATTURA A CARICO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione 16.6.2006 n. 62, ha fornito chiarimenti in ordine agli obblighi IVA che è tenuto ad osservare il professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.

Secondo l'Agenzia, nell'ipotesi in cui il debitore esecutato, soggetto passivo dell'imposta, non emetta la fattura relativa al trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario e questi, da parte sua, non sia un soggetto passivo, **spetta al professionista delegato** alla vendita dell'immobile espropriato emettere la fattura (in nome e per conto del debitore) e versare direttamente l'IVA all'Erario.

La precisazione in oggetto è in linea con quella resa nella precedente risoluzione n. 158/2005, riferita agli adempimenti gravanti sul custode giudiziario autorizzato alla locazione di un immobile commerciale oggetto di espropriazione forzata a danno di un'impresa. Nella fattispecie esaminata con la risoluzione n. 62/2006 non ricorrono, infatti, elementi tali da richiedere una soluzione diversa rispetto a quella adottata per il caso del custode giudiziario: tanto il custode quanto il professionista delegato intervengono, su ordinazione del giudice d'esecuzione, nella procedura di espropriazione immobiliare, anche se in fasi differenti (di pignoramento il primo, di vendita il secondo).

L'obbligo di emettere la fattura in nome e per conto del debitore esecutato e di versare la relativa imposta fa, quindi, capo al professionista delegato delle operazioni di vendita, il quale – d'altra parte – è tenuto, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., a vigilare sul versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario e ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e volturazione catastale del decreto di trasferimento. L'Agenzia delle Entrate ha, infine, ricordato che, ai sensi dell'art. 6 co. 2 lett. a) del DPR 633/72, il momento impositivo, per le cessioni di beni conseguenti ad un atto della pubblica autorità, sorge con il pagamento del corrispettivo e, quindi, nel caso di specie, nel momento in cui il prezzo viene pagato ai sensi degli artt. 585 e 590 co. 2 c.p.c.⁵¹.

3 DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA DI BENI MOBILI REGISTRATI E COMPITI DEL PROFESSIONISTA

- Il giudice dell'esecuzione può delegare le operazioni di vendita di beni mobili iscritti in pubblici registri anche ad un Commercialista o ad un Avvocato.*

Analogamente a quanto disposto in materia di beni immobili, il giudice dell'esecuzione, con il provvedimento di cui all'art. 530 c.p.c.⁵², può, sentiti gli interessati, delegare il compimento delle operazioni di vendita con incanto ovvero senza incanto di **beni mobili iscritti nei pubblici registri** all'Istituto vendite giudiziarie di cui all'art. 534 co. 1 c.p.c.⁵³ ovvero "in mancanza"⁵⁴ ad un:

⁵¹ Sul tema si vedano: Galeotti Flori M.A. "Gli obblighi tributari del professionista delegato dal giudice delle esecuzioni immobiliari", *Il fisco*, 27, 2006, p. 1/4163 ss.; Portale R. "Nelle vendite immobiliari forzate adempimenti Iva al professionista", *Il Sole - 24 Ore*, 17.5.2006, p. 28; Ricca F. "Fattura e versa il delegato", *Italia Oggi*, 17.5.2006, p. 33.

⁵² Ai sensi dell'art. 530 c.p.c. (come modificato dall'art. 2 co. 3 lett. e) n. 15 del DL 35/2005 convertito), "sulla istanza di cui all'articolo precedente il giudice dell'esecuzione fissa l'udienza per l'audizione delle parti. All'udienza le parti possono fare osservazioni circa l'assegnazione e circa il tempo e le modalità della vendita, e debbono proporre, a pena di decadenza, le opposizioni agli atti esecutivi, se non sono già decadute dal diritto di proporre. Se non vi sono opposizioni o se su di esse si raggiunge l'accordo delle parti comparse, il giudice dell'esecuzione dispone con ordinanza l'assegnazione o la vendita. Se vi sono opposizioni il giudice dell'esecuzione le decide con sentenza e dispone con ordinanza l'assegnazione o la vendita. Qualora ricorra l'ipotesi prevista dal secondo comma dell'articolo 525, e non siano intervenuti creditori fino alla presentazione del ricorso, il giudice dell'esecuzione provvederà con decreto per l'assegnazione o la vendita; altrimenti provvederà a norma dei commi precedenti, ma saranno sentiti soltanto i creditori intervenuti nel termine previsto dal secondo comma dell'articolo 525".

⁵³ Istituti autorizzati con Decreto del Ministro della Giustizia (art. 159 disp. att. c.p.c.).

- Notaio avente sede preferibilmente nel circondario o
- **Avvocato** o
- **Commercialista**,

iscritti nei relativi elenchi di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c.⁵⁵.

La delega e gli atti conseguenti sono regolati dalle disposizioni di cui all'art. 591-bis c.p.c., in quanto compatibili, esaminate nel precedente paragrafo del presente lavoro (art. 534-bis c.p.c.⁵⁶).

Ricorso al giudice dell'esecuzione

Quando, nel corso delle operazioni di vendita, insorgono difficoltà, il professionista delegato può rivolgersi al giudice dell'esecuzione, il quale provvede con decreto.

Le parti e gli interessati possono proporre **reclamo**, con ricorso allo stesso giudice, avverso:

- il predetto decreto;
- gli atti del professionista delegato.

Il giudice dell'esecuzione provvede sul tema con una **ordinanza** (art. 534-ter prima parte c.p.c.⁵⁷).

Il ricorso non sospende le operazioni di vendita salvo che il giudice, concorrendo gravi motivi, disponga la **sospensione**⁵⁸ (art. 534-ter seconda parte c.p.c.).

4 L'ELENCO DEI PROFESSIONISTI

❑ *Il Consiglio Notarile distrettuale, il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati e il Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili comunicano ogni triennio ai Presidenti dei Tribunali gli elenchi, distinti per ciascun circondario, dei professionisti disponibili a provvedere alle operazioni di vendita di beni immobili e di beni mobili iscritti in pubblici registri.*

4.1 COMUNICAZIONE DEI PROFESSIONISTI "DISPONIBILI"

Ai sensi del primo comma dell'art. 179-ter disp. att. c.p.c.⁵⁹, il Consiglio Notarile distrettuale, il **Consiglio dell'Ordine degli Avvocati** e il **Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili** comunicano **ogni triennio** ai Presidenti dei Tribunali gli elenchi, distinti per ciascun circondario, rispettivamente dei Notai, degli Avvocati e dei Commercialisti **"disponibili"** a provvedere alle operazioni di vendita di beni immobili e di beni mobili iscritti in pubblici registri⁶⁰.

Chiarimenti del Presidente del Tribunale di Torino

Il presidente del Tribunale di Torino, in risposta ad alcuni quesiti inviati il 19.12.2008, ha precisato che:

- i professionisti già iscritti nell'elenco in possesso del Tribunale non devono rinnovare la dichiarazione di disponibilità già espressa, ma comunicare sola la **eventuale revoca**;
- è possibile presentare la dichiarazione di disponibilità nel corso del triennio. Il Consiglio dell'Ordine, peraltro, è invitato a concentrare la trasmissione di tali **elenchi supplementari** alla fine di ogni semestre.

⁵⁴ Dal fatto che la delega ad un professionista possa essere concessa soltanto "in mancanza" dell'istituto vendite giudiziarie, consegue l'accrescimento dell'importanza di quest'ultimo rispetto a quanto accadeva nella normativa precedente, "che tale preferenza non accordava all'istituto rispetto al cancelliere, all'ufficiale giudiziario (ancor oggi menzionati dall'immutato art. 534 c.p.c.) ed al notaio (menzionato dal vecchio e dal nuovo testo dell'art. 534-bis c.p.c.)"; così lo Studio del Consiglio nazionale del Notariato *cit.*, § 2.10.1. Cfr. anche Bruzzone M., *cit.*, p. 2041.

⁵⁵ Sul quale si rinvia al successivo § 4.

⁵⁶ Introdotto dall'art. 2 co. 3 lett. e) n. 17 del DL 35/2005 convertito e modificato dall'art. 1 co. 3 lett. f) della L. 263/2005.

⁵⁷ Come modificato dall'art. 1 co. 3 lett. g) della L. 263/2005. Risulta, quindi, precisato che, quando, nel corso delle operazioni di "vendita" (con o senza incanto), insorgono difficoltà, il "professionista" delegato (e non più il solo "notaio") può rivolgersi al giudice, il quale provvede con decreto.

⁵⁸ Restano ferme le disposizioni di cui all'art. 617 c.p.c. Contro i provvedimenti del giudice dell'esecuzione e del professionista delegato, quindi, è ammessa l'opposizione agli atti esecutivi. Cfr. Bruzzone M., *cit.*, p. 2045.

⁵⁹ Introdotto dall'art. 2 co. 3-ter lett. e) del DL 35/2005 convertito, e modificato dall'art. 1 co. 5 lett. f) della L. 263/2005.

⁶⁰ Il nuovo art. 169-ter disp. att. c.p.c. (introdotto dall'art. 2 co. 3-ter lett. c) del DL 35/2005 convertito e modificato dall'art. 1 co. 5 lett. c) della L. 263/2005), infatti, precisa che "nelle comunicazioni previste dall'articolo 179-ter sono indicati anche gli elenchi dei notai, degli avvocati, dei commercialisti disponibili a provvedere alle operazioni di vendita di beni mobili iscritti nei pubblici registri".

4.1.1 Formazione degli elenchi e circondari di Tribunale

Con riguardo alla comunicazione degli elenchi dei professionisti “disponibili” allo svolgimento delle operazioni in questione, il legislatore si limita a richiedere che gli stessi siano distinti per ciascun circondario di Tribunale.

Ricezione di domande provenienti dai soli iscritti

Il Consiglio nazionale dei Dottori Commercialisti, nella circolare 25.1.2006 n. 1, ha affermato che, ai fini della formazione e della trasmissione degli elenchi, ciascun Consiglio dell’Ordine è tenuto a ricevere esclusivamente le domande e le **schede provenienti dai propri iscritti**. Ciò soprattutto perché solo il Consiglio dell’Ordine presso il quale risulta iscritto il professionista è tenuto alla cura dell’Albo ed è competente ad esercitare i controlli e ad iniziare i procedimenti disciplinari a carico dello stesso. “*Ne consegue che non solo il Consiglio dell’Ordine nel quale risulta iscritto il professionista è l’unico competente a comunicare eventuali procedimenti disciplinari e cancellazioni assunti nei confronti dell’iscritto, ma è anche l’unico Ordine competente all’eventuale esercizio dell’azione disciplinare qualora il Presidente del Tribunale dovesse disporre la cancellazione del professionista dagli elenchi ...*”⁶¹.

Disponibilità ad eseguire operazioni di vendita in un Tribunale diverso da quello del circondario dell’Ordine di appartenenza

La richiamata circolare del Consiglio nazionale dei Dottori Commercialisti ha sottolineato anche come nulla sembra-rebbe ostare alla circostanza che il professionista, nella propria domanda di iscrizione, esprima:

- la propria disponibilità ad eseguire **operazioni di vendita in un Tribunale diverso** da quello del circondario dell’Ordine di appartenenza;
- la preferenza per l’**iscrizione negli elenchi di più Tribunali**.

Ciò conseguirebbe sia dal fatto che l’art. 591-*bis* c.p.c. non indica come “preferibile” per la delega a Commercialisti ed Avvocati l’appartenenza al circondario (diversamente da quanto disposto per i Notai), sia dalla circostanza che l’art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. riconosce al Consiglio dell’Ordine la possibilità di comunicare a più Presidenti di Tribunale gli elenchi dei professionisti.

Per la delicatezza dell’incarico, per il suo rilievo pubblico e per la necessità di operare con diligenza, tuttavia, i professionisti sono invitati ad indicare un **numero limitato di sedi giudiziarie**, al fine di adempiere regolarmente le obbligazioni assunte e per non essere eccessivamente oberati da un lavoro che richiede diligenza e perizia.

Omissa indicazione del Tribunale

La circolare del Consiglio nazionale dei Dottori Commercialisti 25.1.2006 n. 1 si è soffermata anche sull’ipotesi in cui il professionista **ometta di indicare una preferenza**. In tal caso, il Consiglio dell’Ordine deve procedere a inserire il nominativo del professionista nell’elenco del corrispondente circondario di Tribunale ovvero negli elenchi di tutti i Tribunali collocabili nell’ambito territoriale del medesimo Ordine.

Cancellazione dagli elenchi

La cancellazione dagli elenchi può generare problemi nel caso di **iscrizione del professionista in più elenchi**. Un professionista cancellato dall’elenco di un Tribunale perché colpevole di abusi o mancanze, infatti, potrebbe essere delegato al compimento di operazioni di vendita presso altri Tribunali presso i quali risulta iscritto.

Al fine di evitare tali incongruenze, la circolare 25.1.2006 n. 1 del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ha precisato che l’Ordine di appartenenza, ricevuta la notizia della cancellazione, deve procedere alla comunicazione della stessa a tutti i Presidenti dei Tribunali ai quali in precedenza erano state inoltrate le domande di iscrizione e nei cui elenchi risulta iscritto il professionista.

4.2 SCHEDE DA ALLEGARE AGLI ELENCHI

Ai sensi dell’art. 179-*ter* co. 1 seconda parte disp. att. c.p.c., agli elenchi contenenti l’indicazione dei Commercialisti e degli Avvocati sono allegare le **schede** necessarie a chiarire la competenza settoriale del professionista.

Formazione delle schede

Le schede sono **formate e sottoscritte** da ciascuno dei predetti professionisti.

⁶¹ Cfr. successivo § 4.4.

Tali schede non sono, invece, richieste con riferimento ai Notai, che, di conseguenza, sembrano essere esonerati dall'indicazione delle specifiche esperienze maturate nello svolgimento delle procedure esecutive ordinarie o concorsuali, al fine di poter conseguire la delega di cui sopra⁶².

Contenuto delle schede

Dalle schede devono risultare le **specifiche esperienze** maturate nello svolgimento di procedure esecutive ordinarie o concorsuali.

Al fine di agevolare la scelta del giudice dell'esecuzione, appare necessario che le schede abbiano un contenuto sufficientemente analitico⁶³.

4.3 FORMAZIONE DEGLI ELENCHI

Sulla base delle comunicazioni provenienti dai vari Consigli (notarile, dell'Ordine degli Avvocati e dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed esperti contabili), il Presidente del Tribunale forma l'**elenco dei professionisti** "disponibili" a provvedere alle operazioni di vendita e lo trasmette ai giudici dell'esecuzione unitamente a copia delle schede informative sottoscritte da ciascuno di essi (art. 179-ter co. 2 disp. att. c.p.c.).

Unicità dell'elenco

Il Presidente del Tribunale deve, quindi, provvedere alla formazione di un **unico elenco** comprensivo di tutti i professionisti disponibili, e non di più elenchi in relazione alle diverse figure professionali delegabili⁶⁴.

4.4 CANCELLAZIONE DEI PROFESSIONISTI DAGLI ELENCHI

Al termine di ciascun semestre, il Presidente del Tribunale dispone la **cancellazione dei professionisti** ai quali, in una o più procedure esecutive, sia stata revocata la delega in conseguenza del mancato rispetto del termine e delle direttive stabilite dal giudice dell'esecuzione, a norma dell'art. 591-bis co. 1 c.p.c. (art. 179-ter co. 3 disp. att. c.p.c.).

Limiti al reinserimento negli elenchi

I professionisti cancellati dall'elenco a seguito di revoca di delega non possono essere reinseriti nel triennio in corso e nel triennio successivo⁶⁵ (art. 179-ter co. 3 disp. att. c.p.c.).

La nuova disciplina è valutata positivamente da una parte della dottrina⁶⁶. La previsione della cancellazione dai suddetti elenchi sarebbe, infatti, di una lievità tale da giustificare l'irrogazione automatica e senza una preventiva audizione da parte dell'interessato ed, al contempo, di una severità tale da scoraggiare condotte censurabili da parte del professionista delegato.

5 DETERMINAZIONE E LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI

- ❑ *I compensi spettanti ai professionisti per le operazioni di vendita di beni immobili e di beni mobili registrati sono determinati, ogni triennio, con decreto del Ministro della Giustizia, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, sentiti il Consiglio nazionale del notariato, il Consiglio nazionale dell'Ordine degli Avvocati e il Consiglio nazionale dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili. Il compenso è liquidato dal giudice dell'esecuzione.*

5.1 DETERMINAZIONE DEI COMPENSI

L'art. 179-bis disp. att. c.p.c.⁶⁷ si sofferma sulla determinazione e sulla liquidazione dei compensi per le operazioni di vendita di beni immobili delegate ad un professionista dal giudice dell'esecuzione.

Con decreto del Ministro della Giustizia, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, sentiti il Consiglio nazionale del notariato, il **Consiglio nazionale dell'Ordine degli Avvocati** e il **Consiglio nazionale**

⁶² Cfr. Studio del Consiglio nazionale del Notariato, *cit.*, § 2.10.2.

⁶³ Sul tema l'AIGA ha sottolineato come la specificità delle suddette schede non debba essere tale da introdurre elementi di contrasto con le norme deontologiche ed, in particolare, con quella relativa alla pubblicazione dei nomi dei propri clienti. Cfr. Redaz. "Aiga, fari sugli elenchi per le esecuzioni", *Italia Oggi*, 26.5.2003, p. 51.

⁶⁴ Cfr. Studio del Consiglio nazionale del Notariato, *cit.*, § 2.10.2.

⁶⁵ Sul tema cfr. Sacchettini E. "Recupero veloce per i creditori", *Il Sole - 24 Ore*, 5.5.2005, p. 23.

⁶⁶ Cfr. Finocchiaro G., *cit.*, p. 54.

⁶⁷ Introdotto dall'art. 2 co. 3-ter lett. e) del DL 35/2005 convertito, e modificato dall'art. 1 co. 5 lett. f) della L. 263/2005.

dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili, è stabilita ogni triennio la misura dei compensi dovuti a Notai, Avvocati e Commercialisti per le operazioni di vendita di beni immobili.

L'art. 169-bis disp. att. c.p.c.⁶⁸ stabilisce, inoltre, che con il decreto di cui sopra è fissata la misura dei compensi dovuti a Notai, Avvocati e ai Commercialisti anche per le operazioni di vendita di beni mobili iscritti in pubblici registri.

Nota del CNDC

Il Consiglio nazionale dei Dottori Commercialisti, in una nota diffusa il 24.3.2006⁶⁹, ha precisato che, in attesa del citato decreto del Ministro della Giustizia, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, bisogna applicare gli **onorari stabiliti per i notai** nel DM 25.5.99 n. 313.

La nota fa riferimento, infatti, all'art. 16 della Tariffa professionale dei Dottori Commercialisti, ai sensi del quale, quando gli onorari non possono essere determinati secondo una specifica disposizione, occorre riferirsi alle **regole di altre tariffe professionali** che regolano casi simili o analoghi.

Per gli avvocati, inoltre, in assenza di una norma contenente il rinvio espresso ad altre tariffe, si considera valido il principio analogico di cui all'art. 12 delle disposizioni preliminari al codice civile.

5.2 LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI

Il compenso dovuto al professionista è **liquidato dal giudice dell'esecuzione** con specifica determinazione della parte riguardante le operazioni di vendita e le successive che sono poste a carico dell'aggiudicatario (art. 179-bis co. 2 prima parte disp. att. c.p.c.).

Provvedimento di liquidazione - Titolo esecutivo

Il provvedimento di liquidazione del compenso costituisce **titolo esecutivo** (art. 179-bis co. 2 seconda parte disp. att. c.p.c.).

6 ENTRATA IN VIGORE

❑ *La nuova disciplina è entrata in vigore l'1.3.2006.*

Le disposizioni che estendono ai Commercialisti ed agli Avvocati la possibilità di essere delegati allo svolgimento delle operazioni di vendita di beni immobili e di beni mobili iscritti in pubblici registri sono entrate in vigore l'**1.3.2006**.

Ai sensi dell'art. 2 co. 3-*sexies* prima parte del DL 35/2005 – inserito dall'art. 1 co. 6 della L. 263/2005 e modificato, relativamente alla data di entrata in vigore, dapprima dall'art. 1 del DL 30.12.2005 n. 271⁷⁰ non convertito e, successivamente, dall'art. 39-*quater* co. 1 del DL 30.12.2005 n. 273⁷¹ (c.d. “decreto milleproroghe”), convertito, con modificazioni, nella L. 23.2.2006 n. 51⁷² – le disposizioni di cui ai commi 3, lettera e), numeri da 2) a 43-*bis*), e 3-*ter*, lettere a-*bis*), b), c), c-*bis*), d), e) ed f), tra le quali si collocano anche le disposizioni esaminate nel presente lavoro, sono entrate in vigore l'**1.3.2006**.

Applicazione alle procedure esecutive pendenti

Le richiamate disposizioni si applicano anche alle **procedure esecutive pendenti** alla data dell'1.3.2006 (art. 2 co. 3-*sexies* prima parte del DL 35/2005).

Applicazione della previgente disciplina

Ai sensi della seconda parte dell'art. 2 co. 3-*sexies* del DL 35/2005, quando alla data dell'1.3.2006, è già stata **ordinata la vendita**, la stessa ha luogo con l'**osservanza delle norme precedentemente in vigore**⁷³.

⁶⁸ Introdotta dall'art. 2 co. 3-*ter* lett. b) del DL 35/2005 convertito, e modificato dall'art. 1 co. 5 lett. b) della L. 263/2005.

⁶⁹ Cfr. V.Me. “Vendite con tariffe analogiche”, *Il Sole - 24 Ore*, 25.3.2006, p. 28 e Marino I. “Aste con le tariffe dei notai”, *Italia Oggi*, 25.3.2006, p. 53.

⁷⁰ Pubblicato sulla *G.U.* 30.12.2005 n. 303.

⁷¹ Pubblicato sulla *G.U.* 30.12.2005 n. 303.

⁷² Pubblicata sul *S.O.* n. 47 della *G.U.* 28.2.2006 n. 49.

⁷³ L'intervento dei creditori non muniti di titolo esecutivo conserva efficacia se avvenuto prima dell'1.3.2006 (art. 2 co. 3-*sexies* ultima parte del DL 35/2005).

7 IL RUOLO DEI PROFESSIONISTI NELLA RICERCA DEI BENI DA PIGNORARE

- ❑ *Il nuovo art. 492 c.p.c. riconosce ai notai, agli avvocati ed ai commercialisti un importante ruolo anche nella ricerca di cose e crediti pignorabili riconducibili ad imprenditori commerciali. Tale ricerca avviene attraverso l'esame delle relative scritture contabili.*

La L. 24.2.2006 n. 52⁷⁴, recante la “**Riforma delle esecuzioni mobiliari**”, diversamente da quanto potrebbe emergere dal suo titolo, non incide esclusivamente sulla espropriazione mobiliare presso il debitore, ma anche – per quanto interessa ai nostri fini – sulla disciplina del **pignoramento** in generale⁷⁵.

L'art. 492 c.p.c., in particolare, in tema di “forme del pignoramento”, è stato oggetto di modifica da parte:

- dell'art. 2 co. 3 lett. e) n. 5 del DL 35/2005;
- dell'art. 1 co. 3 lett. b) della L. 263/2005.

La richiamata disposizione è stata, da ultimo, integralmente sostituita dall'art. 1 co. 1 della L. 24.2.2006 n. 52.

In essa, si ritrovano:

- i requisiti che ogni atto di pignoramento deve possedere;
- le regole da seguire al fine della **ricerca dei beni da pignorare**.

7.1 MODALITÀ DI RICERCA DEI BENI DA PIGNORARE

La nuova normativa prevede tre mezzi per la ricerca dei beni da pignorare:

- la **dichiarazione del debitore** circa l'esistenza di ulteriori beni utilmente pignorabili;
- la possibilità, tramite l'ufficiale giudiziario, di **consultare banche dati pubbliche**;
- l'**esame delle scritture contabili** tramite un professionista nominato dall'ufficiale giudiziario su istanza del creditore⁷⁶.

7.1.1 Dichiarazione del debitore

Quando per la soddisfazione del creditore precedente i beni assoggettati a pignoramento appaiono insufficienti ovvero per essi appare manifesta la lunga durata della liquidazione l'ufficiale giudiziario invita il debitore ad **indicare ulteriori beni utilmente pignorabili**, i luoghi in cui si trovano ovvero le generalità dei terzi debitori, avvertendolo della sanzione prevista per l'omessa o falsa dichiarazione⁷⁷ (art. 492 co. 4 c.p.c.).

7.1.2 Consultazione di banche dati pubbliche

L'ufficiale giudiziario, in ogni caso, ai fini della ricerca delle cose e dei crediti da sottoporre ad esecuzione, quando non individua beni utilmente pignorabili oppure le cose e i crediti pignorati o indicati dal debitore appaiono insufficienti a soddisfare il creditore precedente e i creditori intervenuti, su richiesta del creditore precedente, **rivolge richiesta ai soggetti gestori dell'anagrafe tributaria** e di altre **banche dati pubbliche**. La richiesta, eventualmente riguardante più soggetti nei cui confronti procedere a pignoramento, deve indicare distintamente le complete generalità di ciascuno, nonché quelle dei creditori istanti. L'ufficiale giudiziario ha altresì facoltà di richiedere l'assistenza della forza pubblica, ove da lui ritenuto necessario (art. 492 co. 7 c.p.c.).

7.1.3 Esame delle scritture contabili tramite professionisti

Ai sensi dell'art. 492 co. 8 c.p.c., se il debitore è un imprenditore commerciale, l'ufficiale giudiziario – quando non individua beni utilmente pignorabili oppure le cose e i crediti pignorati o indicati dal debitore appaiono insufficienti a soddisfare il creditore precedente e i creditori intervenuti e previa istanza del creditore,

⁷⁴ Pubblicata sulla *G.U.* 28.2.2006 n. 49.

⁷⁵ Cfr. Finocchiaro G. “Il debitore deve collaborare con il creditore indicando gli ulteriori beni da pignorare”, *Guida Normativa*, 10, 2006, p. 68.

⁷⁶ Sul tema si veda Silla F. “Con banche dati e analisi delle scritture contabili più incisiva la ricerca dei beni pignorabili”, *Guida Normativa*, 12, 2006, p. 59.

⁷⁷ In seguito alle modifiche apportate all'art. 388 c.p. dall'art. 2 della L. 52/2006, infatti, si applica la pena della reclusione fino a un anno o la multa fino a 516,00 euro “al debitore o all'amministratore, direttore generale o liquidatore della società debitrice che, invitato dall'ufficiale giudiziario a indicare le cose o i crediti pignorabili, omette di rispondere nel termine di quindici giorni o effettua una falsa dichiarazione”.

con spese a carico di questi – invita il debitore ad indicare il luogo dove sono tenute le scritture contabili e **nomina un commercialista**, un avvocato o un notaio iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c.⁷⁸ per il loro esame al fine dell'individuazione di cose e crediti pignorabili⁷⁹.

Il professionista nominato:

- può richiedere **informazioni agli uffici finanziari** sul luogo di tenuta, nonché sulle modalità di conservazione delle scritture contabili indicate nelle dichiarazioni fiscali del debitore, accedendovi ovunque si trovi, richiedendo, all'occorrenza, l'assistenza dell'ufficiale giudiziario;
- trasmette **apposita relazione**, con i risultati della verifica, al creditore istante ed all'ufficiale giudiziario che lo ha nominato, che provvede alla liquidazione delle spese e del compenso⁸⁰;
- se dalla relazione risultano cose o crediti non oggetto della dichiarazione del debitore, le spese dell'accesso alle scritture contabili e della relazione sono liquidate con provvedimento che costituisce **titolo esecutivo** contro il debitore⁸¹.

7.2 ENTRATA IN VIGORE

Anche la disciplina in materia di pignoramento e di esecuzioni mobiliari è entrata in vigore l'**1.3.2006** (art. 22 della L. 52/2006).

⁷⁸ Vale a dire nell'elenco in cui sono iscritti i professionisti che si sono dichiarati disponibili ad effettuare le operazioni di vendita forzata di beni immobili o di beni mobili registrati. Cfr. artt. 534-bis e 591-bis c.p.c.

⁷⁹ “Dall'istituto della consultazione delle banche dati ... quello disciplinato dal comma 8 del nuovo articolo 492 si distingue per l'assai più ridotto ambito applicativo: come emerge chiaramente dall'esordio del comma 8 citato, condizione imprescindibile per la sua applicabilità è che il debitore esecutato sia un imprenditore commerciale, con la conseguenza che il medesimo, ai sensi dell'articolo 2214 del Cc, sia obbligato alla tenuta delle scritture contabili”; così Finocchiaro G., *cit.*, p. 72. Sul tema si veda anche Silla F., *cit.*, p. 60.

⁸⁰ Finocchiaro G., *cit.*, p. 73, sottolinea come “nonostante la norma faccia riferimento soltanto alla liquidazione delle spese, non sembra potersi dubitare che il creditore istante possa (e normalmente effettivamente sia) chiamato, secondo la previsione dell'articolo 90 del Cpc, all'anticipazione delle medesime”.

⁸¹ Per un esame dei profili problematici derivanti da quest'ultima previsione si rinvia a Finocchiaro G., *cit.*, p. 73.