

Esecuzioni immobiliari e mobiliari: delega delle operazioni di vendita a Dottori Commercialisti ed Avvocati¹

di Maurizio Meoli, Paola Rivetti e Roberta Vitale²

Il DL 14.3.2005 n. 35 (convertito, con modificazioni, nella L. 14.5.2005 n. 80 e ulteriormente modificato dalla L. 28.12.2005 n. 263) ha autorizzato 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 di tale disciplina.

indice

1 PREMESSA

Quadro normativo

Entrata in vigore

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

2.1 Ordinanza di delega

Provvedimento per l'autorizzazione della vendita

Notaio avente "preferibilmente" sede nel circondario

Nuove funzioni ed Albo unico

Delega parziale e frazionata

2.1.1 Ulteriore contenuto dell'ordinanza

Utilizzo di modalità telematiche

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

Determinazione da parte di un esperto

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

Modalità dell'incanto

2.2.5 Autentica della dichiarazione di nomina

Aggiudicazione per persona da nominare

2.2.6 Offerte dopo l'incanto e versamento del prezzo

Offerte di acquisto successive

Limitazione del versamento del prezzo

2.2.7 Istanza di assegnazione

Termine per l'istanza di assegnazione

Contenuto dell'istanza di assegnazione

Provvedimento di assegnazione

2.2.8 Fissazione del nuovo incanto

2.2.9 Fissazione dell'ulteriore incanto

Inadempienza dell'aggiudicatario

2.2.10 Assunzione dei debiti

2.2.11 Registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento

Altre comunicazioni

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

¹ La presente aggiorna la scheda 811.05, in agg. 1/2009.

² m.meoli@eutekne.it; p.rivetti@eutekne.it; r.vitale@eutekne.it

- 2.2.12 **Formazione del progetto di distribuzione**
 - Modalità operative*
 - 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 e decreto di trasferimento**
 - Decreto di trasferimento ed effetto traslativo*
- 2.4.1 **Certificato di destinazione urbanistica**
 - Dubbi applicativi*
- 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 **Adempimenti ai fini IVA a carico del professionista delegato**
 - 2.9.1 **Esenzione IVA delle cessioni immobiliari**
 - 2.9.2 **Obblighi del professionista delegato**
 - Versamento dell'imposta*
- 3 **DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA DI BENI MOBILI REGISTRATI E COMPITI DEL PROFESSIONISTA**
 - Provvedimento per l'assegnazione o per l'autorizzazione della vendita*
 - Ricorso al giudice dell'esecuzione*
- 4 **ELENCO DEI PROFESSIONISTI**
 - 4.1 **Comunicazione dei professionisti "disponibili"**
 - 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*
 - Omissa 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 **RUOLO DEI PROFESSIONISTI NELLA RICERCA DEI BENI DA PIGNORARE**
 - 6.1 **Modalità di ricerca dei beni da pignorare**
 - 6.1.1 **Dichiarazione del debitore**
 - 6.1.2 **Consultazione di banche dati pubbliche**
 - 6.1.3 **Esame delle scritture contabili tramite professionisti**
 - 6.2 **Entrata in vigore**

normativa

L. 24.2.2006 n. 52, art. 1

L. 28.12.2005 n. 263, art. 1
 DL 14.3.2005 n. 35 convertito, con modificazioni, nella L. 14.5.2005 n. 80, art. 2
 c.p.c., artt. 492, 534-bis, 559, 591-bis e 591-ter
 Disp. att. c.p.c., artt. 169-bis, 169-ter, 173-quater, 179-bis e 179-ter

dottrina

Bruzzone 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, 1, p. 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, 1, p. 4163 ss.
 Manganaro A. "Vendite forzate con tariffa unica", *Il Sole - 24 Ore*, 14.7.2009, p. 33
 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
 Rivetti P. "CNDCEC: ficus sugli adempimenti fiscali nelle vendite giudiziarie", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 30.9.2010
 Sacchettini 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
 Vitale R. "CNDCEC: per il decreto di trasferimento, essenziale l'identificazione del bene", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 8.8.2011

prassi

Studio CNDCEC luglio 2011 su "Il decreto di trasferimento"
 Studio CNDCEC luglio 2010 su "Gli adempimenti fiscali del professionista delegato alle vendite giudiziali"
 Studio CNDCEC gennaio 2010 su "Le forme per lo svolgimento associato delle funzioni di custodi e di professionisti delegati alle vendite nelle procedure esecutive immobiliari"
 Studio CNDCEC 15.6.2009 su "Funzioni e compiti del custode giudiziario di beni immobili pignorati"
 Ris. Agenzia delle Entrate 21.4.2009 n. 105
 Ris. Agenzia delle Entrate 17.5.2007 n. 102
 Ris. Agenzia delle Entrate 19.6.2006 n. 84
 Ris. Agenzia delle Entrate 16.5.2006 n. 62
 Circ. ABI, Serie Legale, 20.3.2006 n. 10
 Studio Consiglio nazionale del Notariato 16.2.2006 sulle "Modifiche al processo esecutivo: note a prima lettura"
 Circ. CNDC 25.1.2006 n. 1
 Documento CNDC ottobre 2005 n. 51 su "Le esecuzioni mobiliari e immobiliari: delega ai dottori commercialisti"
 Studio Consiglio nazionale del Notariato 1.6.2005 sulle "Modifiche al processo esecutivo: note a prima lettura"
 Ris. Agenzia delle Entrate 26.11.2001 n. 193

1 PREMESSA

❑ *Il DL 14.3.2005 n. 35 convertito ha apportato 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, ha apportato numerose modifiche al codice di procedura civile.

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

Quadro normativo

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 e dalla L. 24.2.2006 n. 52⁸.

Oggetto dell'intervento riformatore è stato anche il **processo di esecuzione**, di cui agli artt. 474 ss. c.p.c. In quest'ultimo ambito, particolare rilievo assumono le modifiche inserite nel procedimento di:

- “**espropriazione immobiliare**” (artt. 555 ss. c.p.c.);
- “**espropriazione mobiliare presso il debitore**” (artt. 513 ss. c.p.c.).

Al giudice dell'esecuzione, infatti, è stata 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.

Entrata in vigore

Le disposizioni che hanno esteso 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**.

Ed infatti, 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. 271¹⁰ non convertito e, successivamente, dall'art. 39-*quater* co. 1 del DL 30.12.2005 n. 273¹¹ (c.d. “decreto milleproroghe”), convertito, con modificazioni, nella L. 23.2.2006 n. 51¹² – le disposizioni di cui ai co. 3, lett. e), n. da 2 a 43-*bis*, e 3-*ter*, lett. 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**.

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).

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**¹³.

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:*

- *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.

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. circ. ABI, Serie Legale, 20.3.2006 n. 10 (§ 2.1), in *Banca Dati Eutekne*.

¹⁰ Pubblicato sulla G.U. 30.12.2005 n. 303.

¹¹ Pubblicato sulla G.U. 30.12.2005 n. 303.

¹² Pubblicata sul S.O. n. 47 della G.U. 28.2.2006 n. 49.

¹³ 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).

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., può, **sentiti gli interessati**, delegare il compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità indicate nella medesima disposizione¹⁴ ad un:

- Notaio, avente “preferibilmente” sede nel circondario, o
- **Avvocato** o
- **Commercialista**¹⁵,

iscritti negli elenchi di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c.¹⁶ (art. 591-bis co. 1 c.p.c.¹⁷).

Provvedimento per l'autorizzazione della vendita

Il co. 3 dell'art. 569 c.p.c.¹⁸ 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 e per la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 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*”¹⁹.

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 punto²⁰, ha ricordato 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 registri²¹), si è attribuita ai suddetti professionisti una rilevante **funzione di tipo pubblicistico**²².

¹⁴ 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 Consiglio nazionale del Notariato 1.6.2005 n. 2.2 sulle “Modifiche al processo esecutivo: note a prima lettura”, § 2.10.2, in *Banca Dati Eutekne*.

¹⁵ 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”. Cfr. studio Consiglio nazionale del Notariato 16.2.2006 sulle “Modifiche al processo esecutivo: note a prima lettura”, § 11, in *Banca Dati Eutekne*.

¹⁶ Sul tema si veda il successivo § 4.

¹⁷ 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.

¹⁸ 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.

¹⁹ 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).

²⁰ Nello studio 1.6.2005 n. 2.3 sulle “Modifiche al processo esecutivo: note a prima lettura”, § 2.10.2, *cit.*

²¹ Sul tema si veda il successivo § 3.

²² 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. 139²³ (istitutivo dell'Albo unico dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, in attuazione dell'art. 2 della L. 24.2.2005 n. 34²⁴) collochi tale funzione tra quelle "specifiche" dei soli **iscritti nella "Sezione A - Commercialisti"** dell'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)²⁵.

Delega parziale e frazionata

In dottrina²⁶ 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 professionalità²⁷.

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 delegate²⁸;
- le modalità della **pubblicità**;
- il **luogo di presentazione** delle offerte, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- 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.).

Utilizzo di modalità telematiche

Con tale ordinanza, il giudice può stabilire che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati **con modalità telematiche** (art. 569 co. 4 c.p.c.²⁹, richiamato dall'art. 591-*bis* co. 1 ultimo periodo c.p.c.³⁰).

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 unani-

²³ Pubblicato sul S.O. n. 126 della G.U. 19.7.2005 n. 166.

²⁴ 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".

²⁵ 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.

²⁶ Cfr. Fontana R. "La riforma del processo esecutivo immobiliare punta a ridurre i tempi delle procedure", *Guida Normativa*, 12, 2006, p. 55 - 56.

²⁷ Cfr. studio CNDCEC "Le forme per lo svolgimento associato delle funzioni di custodi e di professionisti delegati alle vendite nelle procedure esecutive immobiliari", gennaio 2010, § 1, in *Banca Dati Eutekne*, nel quale viene osservato che la tendenza di alcuni giudici dell'esecuzione è quella proprio di nominare solo professionisti facenti parte di associazioni professionali. Ciò in quanto "questi possono avvantaggiarsi, specie nella fase iniziale, di servizi comuni ed esperienze più vaste, oltre che - in linea generale - di intuibili economie di scala". La forma collettiva, dunque, "meglio si presta al fine di istituire attività che prevedono forme di collaborazione tra consociati, onde garantire anche attraverso servizi utilizzati in comune una migliore gestione del proprio ruolo. Infatti, nel processo esecutivo immobiliare, la casistica propone continue problematiche dal contenuto assai vario, che solo l'esperienza - meglio se cumulata con quella dei consociati, specie se aventi specifiche e diverse cognizioni settoriali (ad es., commercialisti e avvocati) - consente di affrontare e superare". Rimane ferma, comunque, la possibilità per i singoli professionisti di organizzarsi in via autonoma.

²⁸ "Quindi un termine finale ma si ritengono possibili anche termini intermedi". Così Fontana R., *cit.*, p. 55.

²⁹ Il co. 4 dell'art. 569 c.p.c. è stato inserito dall'art. 4 co. 8 lett. d-*quinquies*) del DL 193/2009 (convertito, con modificazioni, dalla L. 24/2010).

³⁰ Tale ultimo periodo è stato inserito dall'art. 4 co. 8 lett. d-*sexies*) del DL 193/2009 (convertito, con modificazioni, dalla L. 24/2010).

memente chiedano ovvero si oppongano alla nomina di un professionista³¹.

Alla discrezionalità del giudice dell'esecuzione è, quindi, rimessa la scelta del singolo professionista tra i soggetti appartenenti alle differenti categorie professionali³².

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;
- 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.

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.)³³.

Tale attività deve essere **remunerata a parte** rispetto al compenso previsto per le operazioni di vendita (cfr. art. 65 c.p.c.)³⁴.

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);

³¹ In tal senso, Finocchiaro G. "La vendita senza incanto diventa preliminare", *Guida al Diritto*, 22, 2005, p. 54 e studio Consiglio nazionale del Notariato 1.6.2005 n. 2.1, § 2.10.2, *cit.*

³² 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.

³³ Sul tema si veda la circ. ABI 10/2006 (§ 2.2), *cit.* e Fontana R., *cit.*, p. 52 - 54. Si veda, inoltre, lo studio CNDCEC "Funzioni e compiti del custode giudiziario di beni immobili pignorati", 15.6.2009, in *Banca Dati Eutekne*.

³⁴ In attuazione dell'art. 21 della L. 24.2.2006 n. 52 (riforma delle esecuzioni mobiliari), il DM 15.5.2009 n. 80 (pubblicato sulla *G.U.* 1.7.2009 n. 150) ha determinato i compensi spettanti nei processi di espropriazione forzata ai custodi dei beni pignorati, nominati in sostituzione del debitore e agli addetti all'asporto e al trasporto di tali beni. In particolare, nel decreto citato, vengono disciplinati i compensi per le attività ordinarie di custodia dei beni immobili, le attività straordinarie di custodia dei beni immobili, l'attività di custodia dei beni mobili, l'attività di custodia presso i locali del debitore, le attività di asporto e trasferimento. Cfr. Manganaro A. "Vendite forzate con tariffa unica", *Il Sole - 24 Ore*, 14.7.2009, p. 33.

- 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.;
- 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 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.³⁵, con cui il giudice dell'esecuzione delega le operazioni di vendita³⁶.

³⁵ 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»".

³⁶ 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

All'avviso di vendita si applica l'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c.³⁷, 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;
- 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.

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.;
- 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.).

Determinazione da parte di un esperto

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”.

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.

³⁷ 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.

Il professionista delegato, quindi, esaminato il relativo fascicolo³⁸, 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.³⁹, 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.);
- provvedere alla **pubblicazione del provvedimento** con cui si dispone la vendita con incanto (cfr. art. 576 co. 2 c.p.c.)⁴⁰.

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 senz'altro accolta;
- **inferiore** a tale valore, il professionista non può far luogo alla vendita se vi è il dissenso del creditore precedente, 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.)⁴¹.

³⁸ Si tratta del fascicolo d'ufficio, da conservarsi a cura del professionista durante il compimento delle operazioni.

³⁹ Ai sensi dell'art. 555 c.p.c. (relativo alla forma del pignoramento), "il pignoramento immobiliare si esegue mediante notificazione al debitore e successiva trascrizione di un atto nel quale gli si indicano esattamente, con gli estremi richiesti dal Codice civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato, i beni e i diritti immobiliari che si intendono sottoporre a esecuzione, e gli si fa l'ingiunzione prevista nell'articolo 492.

Immediatamente dopo la notificazione l'ufficiale giudiziario consegna copia autentica dell'atto con le note di trascrizione al competente conservatore dei registri immobiliari, che trascrive l'atto e gli restituisce una delle note.

Le attività previste nel comma precedente possono essere compiute anche dal creditore pignorante, al quale l'ufficiale giudiziario, se richiesto, deve consegnare gli atti di cui sopra".

⁴⁰ 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.

⁴¹ "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.

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.).

Modalità dell'incanto

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.).

Aggiudicazione per persona da nominare

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.).

Offerte di acquisto successive

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 co. 1 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.

Limitazione del versamento del prezzo

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 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.).

Termine per l'istanza di assegnazione

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**.

Contenuto dell'istanza di assegnazione

L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 (valore minimo per l'assegnazione) ed al prezzo determinato a norma dell'art. 568 già citato.

Fermo quanto sopra, se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'art. 498 (creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante da pubblici registri) e se non sono intervenuti altri creditori oltre al precedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito in linea capitale e il prezzo che intende offrire, oltre le spese.

Provvedimento di assegnazione

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, predispose 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.).

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.).

Inadempienza dell'aggiudicatario

L'art. 587 c.p.c. disciplina l'ipotesi di **inadempienza dell'aggiudicatario**⁴², 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 precedente 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 dell'esecuzione perché questi possa provvedere con decreto, ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c., alla

⁴² 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".

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 **registrazione**⁴³, **trascrizione** e **voltura catastale** del decreto di trasferimento⁴⁴;
- alla **comunicazione dello stesso alle Pubbliche Amministrazioni** negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento⁴⁵;
- 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. (art. 591-*bis* co. 2 n. 11 c.p.c.).

Ai sensi dell'art. 586 c.p.c.⁴⁶, *“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 ad 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”.

Altre comunicazioni

A carico del professionista delegato non sussiste nessun onere di comunicazione. Ciò in quanto il decreto di trasferimento è atto del giudice dell'esecuzione⁴⁷.

Il CNDCEC, però, ritiene *“consigliabile”* comunque provvedere alla comunicazione nei confronti dell'**aggiudicatario** per:

- informarlo di essere divenuto proprietario del bene;

⁴³ Il decreto viene trasmesso in copia autentica all'Agenzia delle Entrate per la registrazione nel termine di venti giorni decorrenti dalla data in cui lo stesso viene annotato nel repertorio della cancelleria. Secondo la prassi registrata nei Tribunali, la trasmissione è curata dal cancelliere o dal delegato. Nel primo caso, ne deve essere data comunicazione al delegato. Cfr. studio CNDCEC “Il decreto di trasferimento”, luglio 2011, § 6.2, in *Banca Dati Eutekne*. Sul commento dello studio citato, si veda Vitale R. “CNDCEC: per il decreto di trasferimento, essenziale l'identificazione del bene”, *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 8.8.2011.

⁴⁴ In caso di accesso al credito bancario, il contratto di mutuo viene rogato dal Notaio contestualmente al versamento del saldo del prezzo e all'emissione del decreto di trasferimento. Nel decreto deve essere indicato il versamento mediante finanziamento bancario e ordinato al Conservatore dei Registri immobiliari di provvedere alla trascrizione del decreto e alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, contestualmente all'iscrizione di ipoteca in favore dell'istituto mutuante. Cfr. studio CNDCEC “Il decreto di trasferimento”, § 6.1, *cit.*

⁴⁵ Si ricordano, in particolare, l'obbligo di comunicazione previsto dall'art. 7 della L. 310/93. In merito, si fa ancora presente che, a seguito dell'emanazione dell'art. 5 co. 4 del DL 70/2011 (conv. in L. 106/2011), è stato abolito l'obbligo di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza *ex art. 12 del DL 59/78*. Cfr. studio CNDCEC “Il decreto di trasferimento”, § 6.3, *cit.*, nel quale si precisa che non sussisterebbe per il delegato l'obbligo di effettuare la comunicazione alla soprintendenza nel caso di beni vincolati, essendo posta a carico della parte acquirente.

⁴⁶ Modificato dall'art. 2 co. 3 lett. e) n. 32 del DL 35/2005 convertito.

⁴⁷ Cfr. il successivo § 2.4.

- la decorrenza del termine di cui all'art. 46 co. 5 del DPR 380/2001, ai sensi del quale l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria⁴⁸;
- gli adempimenti fiscali conseguenti all'aggiudicazione⁴⁹.

È, inoltre, "opportuno" che il professionista delegato informi:

- il **debitore esecutato** dell'avvenuta vendita;
- il **custode** dell'avvenuta emissione del decreto di trasferimento, anche al fine dell'eventuale consegna dei beni all'aggiudicatario⁵⁰.

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. 266/2005⁵¹ (Finanziaria 2006) alle vendite coattive.

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

- la prima, fondata sulla lettera della norma, che escluderebbe qualsiasi coinvolgimento delle procedure esecutive⁵². 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.⁵³.

La dottrina⁵⁴ 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. 102⁵⁵, 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.

⁴⁸ Cfr. studio CNDCEC "Il decreto di trasferimento", § 10, *cit.*

⁴⁹ Cfr. il successivo § 2.9.

⁵⁰ Cfr. studio CNDCEC "Funzioni e compiti del custode giudiziario di beni immobili pignorati", *cit.*

⁵¹ 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".

⁵² Cfr. Galeotti Flori M.A. "Gli obblighi tributari del professionista delegato dal giudice delle esecuzioni immobiliari", *Il fisco*, 27, 2006, 1, p. 4165.

⁵³ Cfr. Saraceno M., Silla F. "Bivio fiscale sulle vendite forzate", *Il Sole - 24 Ore*, 28.2.2006, p. 27.

⁵⁴ 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, 1, p. 1972 e Saraceno M., Silla F., *cit.*, p. 27.

⁵⁵ In *Banca Dati Eutekne*.

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.).

Modalità operative

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.

Sembrerebbe, 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'esecuzione⁵⁶.

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.).

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 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 crediti⁵⁷.

⁵⁶ Cfr. Documento CNDC e Fondazione Aristeia, ottobre 2005 n. 51 su “Le esecuzioni mobiliari e immobiliari: delega ai dottori commercialisti”, § 4.3, in *Banca Dati Eutekne*.

⁵⁷ 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

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 causa 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);
- 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.).

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.

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 E DECRETO DI TRASFERIMENTO

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, 585⁵⁸ e 590 co. 2 c.p.c., il professionista delegato predispose 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)⁵⁹.

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 vendita. Ciò vuol dire che solo il decreto di trasferimento determina l'effetto costitutivo del trasferimento del diritto sul bene espropriato⁶⁰.

È bene ancora precisare che il decreto di trasferimento rimane un atto del giudice dell'esecuzione⁶¹.

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.)⁶².

⁵⁸ 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 non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata". La circ. ABI 10/2006 (§ 2.2), cit. 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. Cfr. anche la precedente nota 44.

⁵⁹ 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.

⁶⁰ Cfr. circ. ABI 10/2006 (§ 2.1), cit. 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. Così anche il CNDCEC nello studio "Il decreto di trasferimento", § 4, cit., nel quale viene precisato che, per quanto riguarda la natura giuridica del decreto di trasferimento, la vendita forzata non ha natura negoziale, in quanto l'aggiudicatario rinviene il proprio titolo non da una libera contrattazione con il debitore esecutato ma da un provvedimento del giudice. "Si tratta, piuttosto, di un'autonoma fattispecie legale e processualmente complessa finalizzata a realizzare un trasferimento coattivo (ex art. 2919 c.c.) che si perfeziona con un provvedimento giudiziale".

⁶¹ Per un approfondimento sul contenuto del decreto di trasferimento, cfr. studio CNDCEC "Il decreto di trasferimento", § 5, cit.

⁶² Sul tema si veda lo studio Consiglio nazionale del Notariato n. 2.7, § 2.10.2, cit. La mancata allegazione del certificato di destinazione urbanistica rende nullo il decreto di trasferimento. Così il CNDCEC, nello studio "Il decreto di trasferimento", § 2.2, cit.

Dubbi applicativi

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)⁶³.

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 mutata⁶⁴.

A tal riguardo, il citato Autore sottolinea anche come l'art. 173-bis co. 1 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 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 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 decreto di trasferimento emesso dal giudice dell'esecuzione è proponibile l'opposizione di cui all'art. 617 c.p.c. (art. 591-bis co. 7 ultima parte c.p.c.)⁶⁵.

È onere del debitore esecutato rilevare l'**erronea indicazione dei dati catastali** del decreto di trasferimento e chiederne la rettifica. Ciò in quanto è il debitore esecutato a ricevere tutti gli atti della procedura⁶⁶.

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.

⁶³ Secondo il CNDCEC, nello studio “Il decreto di trasferimento”, § 2.2, *cit.*, però, “*considerato che il certificato di destinazione urbanistica (...) attesta in modo sintetico la disciplina urbanistica dei suoli da parte dell'organo preposto al controllo del territorio locale e rappresenta un giudizio sintetico sull'utilizzabilità di un terreno sulla base degli strumenti edilizi concernenti il territorio comunale, è opportuno che esso venga acquisito anche nei casi in cui non sarebbe richiesto dalla legge, proprio al fine di verificare eventuali potenzialità edificatorie residue dell'area*”.

⁶⁴ In tal senso Saraceno M., *cit.*, p. 64. Anche in tal caso, per il CNDCEC, nello studio “Il decreto di trasferimento”, § 2.2, *cit.*, “*appare preferibile che il delegato provveda a richiedere un nuovo CDU ogni volta che proceda alla fissazione della vendita, proprio in quanto, ove siano intervenute modificazioni nello strumento urbanistico del Comune in cui è sito il terreno che ne abbiano conseguentemente variato la destinazione urbanistica ed il valore di mercato, egli dovrà informarne tempestivamente il G.E. per i provvedimenti opportuni (ad es. perché richieda al CTU un'integrazione di perizia)*”.

⁶⁵ 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. Il termine di opposizione decorre dalla legale conoscenza dell'atto e non dal suo deposito in cancelleria. Cfr. studio CNDCEC “Il decreto di trasferimento”, § 11, *cit.*

⁶⁶ Per i riferimenti in giurisprudenza, si veda lo studio CNDCEC “Il decreto di trasferimento”, § 11, *cit.*

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.⁶⁷ 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.⁶⁸).

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.

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**⁶⁹ (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.

⁶⁷ Cfr. precedente § 2.2.11.

⁶⁸ Come modificato dall’art. 2 co. 3 lett. e) n. 33 del DL 35/2005 convertito.

⁶⁹ 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.

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 discorso⁷⁰.

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 co. 4, 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 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 ADEMPIMENTI AI FINI IVA A CARICO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Ai sensi dell'art. 1 del DPR 633/72, l'IVA si applica alle cessioni di beni (volontarie e coattive) e alle prestazioni di servizi effettuate nel territorio dello Stato nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e professioni. Per l'ambito che ci occupa, quindi, la vendita, seppur effettuata attraverso procedure coattive, rientra nell'ambito di applicazione dell'imposta a condizione che l'esecutato **soddisfi i requisiti soggettivi** indicati⁷¹.

Al riguardo, la ris. Agenzia delle Entrate 26.11.2001 n. 193⁷² aveva precisato che *“Accertata la rilevanza oggettiva delle vendite forzate, è necessario, inoltre, ai fini dell'imposizione IVA, che tali cessioni siano effettuate nell'esercizio d'impresa, ovvero che il debitore esecutato sia qualificato come soggetto passivo d'imposta e che i beni siano inerenti l'attività esercitata dallo stesso. Al riguardo, non rileva la circostanza che le operazioni di vendita siano effettuate coattivamente, con l'intervento del Giudice delle esecuzioni, in considerazione del fatto che tali cessioni dispiegano i loro effetti giuridici ed economici direttamente sul patrimonio dell'imprenditore esecutato, che è e resta il soggetto passivo d'imposta”*.

⁷⁰ A tal proposito, si veda anche lo studio CNDCEC “Il decreto di trasferimento”, § 7, *cit.*, nel quale si precisa che sono escluse dalla cancellazione di cui all'art. 586 c.p.c. le domande giudiziali e, in particolare, la trascrizione del preliminare di cui all'art. 2645-bis c.c.

⁷¹ Per una disamina della tematica, si veda lo studio CNDCEC “Gli adempimenti fiscali del professionista delegato alle vendite giudiziali”, luglio 2010, in *Banca Dati Eutekne*. Cfr. Rivetti P. “CNDCEC: focus sugli adempimenti fiscali nelle vendite giudiziarie”, *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 30.9.2010.

⁷² In *Banca Dati Eutekne*.

2.9.1 Esenzione IVA delle cessioni immobiliari

Circa l'assoggettamento ad IVA delle operazioni di cessione immobiliare, si ricorda che, a seguito della conversione in legge del DL 223/2006, di regola, tali cessioni sono **esenti da IVA**, con applicazione delle imposte di registro e/o delle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale. La regola dell'esenzione è derogata per talune operazioni di cessione, tassativamente indicate dalla legge ed aventi ad oggetto sia fabbricati abitativi che strumentali, le quali scontano l'IVA obbligatoriamente, e per altre operazioni di cessione, aventi ad oggetto esclusivamente fabbricati strumentali, le quali scontano l'IVA soltanto nel caso in cui il soggetto che le pone in essere (cedente) eserciti la relativa opzione.

L'art. 10 co. 1 n. 8-*bis* del DPR 633/72 esenta da IVA tutte le cessioni di **fabbricati** (o porzioni di fabbricato) a **destinazione abitativa**, ad **eccezione** di quelle effettuate, nel contempo:

- dall'impresa che ha costruito l'immobile oggetto di vendita, ovvero dall'impresa che vi abbia eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, un intervento di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica (si tratta degli interventi di cui all'art. 31 co. 1 lett. c), d) ed e) della L. 5.8.78 n. 457, trasfuso nell'art. 3 co. 1 lett. c), d) ed f) del DPR 6.6.2001 n. 380);
- entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, oppure anche successivamente, nel caso in cui entro tale termine i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata.

L'art. 10 co. 1 n. 8-*ter* del DPR 633/72 esenta da IVA tutte le cessioni di **fabbricati** (o porzioni di fabbricato) **strumentali**, ad **eccezione** delle:

- cessioni di fabbricati strumentali effettuate, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica (di cui all'art. 31 co. 1 lett. c), d) ed e) della L. 457/78);
- cessioni di fabbricati strumentali effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione. Si tratta dei soggetti che rimangono incisi dall'IVA, in quanto consumatori finali, senza poter dar luogo alla detrazione dell'imposta assolta a monte: a titolo esemplificativo, tali sono i privati, le società semplici (anche immobiliari), gli enti non commerciali che effettuino l'acquisto al di fuori dell'attività d'impresa eventualmente svolta in via non prevalente;
- cessioni di fabbricati strumentali effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi IVA, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività esenti, da cui scaturisce il diritto alla detrazione dell'imposta assolta a monte in percentuale pari o inferiore al 25%;
- cessioni di fabbricati strumentali per le quali, nel relativo atto, il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

Pertanto, per adempiere correttamente gli obblighi imposti ai fini IVA (si veda il § successivo), il professionista delegato deve:

- esaminare la situazione specifica verificando se, per la tipologia di immobile oggetto della procedura, si ricada o meno in un'ipotesi di esenzione;
- se la cessione è esente, emettere fattura senza addebito dell'imposta indicando gli estremi della norma di esenzione; in caso contrario, emettere fattura con addebito dell'imposta.

2.9.2 Obblighi del professionista delegato

Per i casi in cui la cessione coattiva rientri nell'ambito di applicazione dell'IVA, l'Agenzia delle Entrate, con le ris. 16.5.2006 n. 62 e 21.4.2009 n. 105⁷³, ha posto in capo al professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita gli obblighi di:

- **fatturazione** (in nome e per conto del soggetto passivo), da effettuarsi al momento del pagamento del corrispettivo, ai sensi degli artt. 6 co. 2 lett. a) e 21 del DPR 633/72;
- **versamento** dell'imposta⁷⁴.

⁷³ Entrambe in *Banca Dati Eutekne*.

⁷⁴ In precedenza, invece, l'Amministrazione finanziaria riteneva che l'incaricato alla vendita fosse tenuto ad emettere la fattura e a trasmettere la medesima, unitamente all'importo del tributo incassato, al debitore esecutato, il quale avrebbe provveduto autonomamente alla registrazione del documento, al versamento dell'imposta e all'adempimento degli obblighi restanti. Cfr. C.M. 17.1.74 n. 6, § 2, ris. Agenzia delle Entrate 11.11.2005 n. 158, in *Banca Dati Eutekne*.

Rappresentando la procedura espropriativa un momento patologico nella circolazione del bene immobile – ha precisato l’Agenzia – la necessità della tutela degli interessi dell’Erario impone che tali adempimenti siano accentrati nella procedura stessa, anziché in capo al debitore esecutato, anche nell’ipotesi in cui questo sia **reperibile**⁷⁵.

Versamento dell’imposta

Il versamento dell’IVA deve essere effettuato, ai sensi dell’art. 1 del DPR 23.3.98 n. 100, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui l’operazione si considera compiuta e l’IVA esigibile.

Al riguardo, la ris. Agenzia delle Entrate 19.6.2006 n. 84⁷⁶ ha precisato che, nei casi in cui il debitore esecutato sia **reperibile**, l’imposta dovuta deve essere versata mediante modello F24, utilizzando gli ordinari codici tributo relativi all’IVA. Invece, nei casi in cui il debitore esecutato sia **irreperibile**, il versamento dell’imposta deve essere eseguito, secondo le modalità previste dall’art. 17 del DLgs. 9.7.97 n. 241, con il codice tributo “6501”, denominato “*IVA relativa alla vendita, ai sensi dell’articolo 591-bis c.p.c. di beni immobili oggetto di espropriazione forzata*”⁷⁷.

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., 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.⁷⁸ ovvero “*in mancanza*”⁷⁹ ad un:

- 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.⁸⁰.

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.⁸¹).

Provvedimento per l’assegnazione o per l’autorizzazione della vendita

Ai sensi dell’art. 530 c.p.c.⁸², “*sulla istanza di cui all’articolo precedente*”⁸³ 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.

⁷⁵ La procedura indicata dall’Amministrazione finanziaria non trova conferma in una norma di legge, né è stato chiarito se la stessa rappresenti un obbligo la cui omissione è sanzionata, ovvero un consiglio procedurale per la semplificazione delle operazioni: cfr. Pellegrini M. “Obblighi dei soggetti coinvolti nella procedura di espropriazione immobiliare”, *Pratica Professionale, I Casi*, 12, 2005, p. 11.

⁷⁶ In *Banca Dati Eutekne*.

⁷⁷ In sede di compilazione del modello di versamento F24, il codice tributo sopra menzionato, utilizzabile unicamente dai professionisti delegati, deve essere esposto nella colonna “importi a debito versati” della “Sezione Erario”. Inoltre, nella colonna “anno di riferimento” deve essere indicato l’anno in cui è avvenuta la vendita dell’immobile a cui si riferisce il versamento, espresso nella forma “AAAA”.

⁷⁸ Istituti autorizzati con Decreto del Ministro della Giustizia (art. 159 disp. att. c.p.c.).

⁷⁹ 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 Consiglio nazionale del Notariato, § 2.10.1, *cit.* Cfr. anche Bruzzone M., *cit.*, p. 2041.

⁸⁰ Sul quale si rinvia al successivo § 4.

⁸¹ 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.

⁸² Come modificato dall’art. 2 co. 3 lett. e) n. 15 del DL 35/2005 convertito.

⁸³ Il riferimento è all’art. 529 c.p.c., relativo alla istanza di assegnazione o di vendita.

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" (co. 1 - 5).

Inoltre, "il giudice dell'esecuzione può stabilire che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e l'incanto, ai sensi degli articoli 532, 534 e 534-bis, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche.

In ogni caso il giudice dell'esecuzione può disporre che sia effettuata la pubblicità prevista dall'articolo 490, secondo comma, almeno dieci giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto" (co. 6 e 7)⁸⁴.

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.⁸⁵).

Il ricorso non sospende le operazioni di vendita salvo che il giudice, concorrendo gravi motivi, disponga la **sospensione**⁸⁶ (art. 534-ter seconda parte c.p.c.).

4 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 co. 1 dell'art. 179-ter disp. att. c.p.c.⁸⁷, 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 registri⁸⁸.

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**;

⁸⁴ I co. 6 e 7 dell'articolo citato sono stati inseriti dall'art. 4 co. 8 lett. d-bis) DL 29.12.2009 n. 193, convertito, con modificazioni, dalla L. 22.2.2010 n. 24.

⁸⁵ 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.

⁸⁶ 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.

⁸⁷ 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.

⁸⁸ L'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".

- 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.

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 circ. 25.1.2006 n. 1⁸⁹, 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**⁹⁰.

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 ...”*⁹¹.

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 sembrerebbe 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 perizia⁹².

Omissa indicazione del Tribunale

La circ. 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 circ. Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti 25.1.2006 n. 1 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 professionista⁹³.

⁸⁹ In *Banca Dati Eutekne*.

⁹⁰ Cfr. anche informativa CNDCEC 27.9.2011 n. 61, in *Banca Dati Eutekne*.

⁹¹ Cfr. successivo § 4.4.

⁹² Cfr. anche pronto ordine CNDCEC 24.3.2009 n. 25, in *Banca Dati Eutekne*.

⁹³ Cfr. pronto ordine CNDCEC 25/2009, *cit*

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.

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 sopra⁹⁴.

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 analitico⁹⁵.

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 delegabili⁹⁶.

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;
- 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 successivo⁹⁷ (art. 179-ter co. 4 disp. att. c.p.c.).

La disciplina è valutata positivamente da una parte della dottrina⁹⁸. 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.*

⁹⁴ Cfr. studio Consiglio nazionale del Notariato, § 2.10.2, *cit.*

⁹⁵ 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.

⁹⁶ Cfr. studio Consiglio nazionale del Notariato, § 2.10.2, *cit.*

⁹⁷ Sul tema cfr. Sacchetti E. "Recupero veloce per i creditori", *Il Sole - 24 Ore*, 5.5.2005, p. 23.

⁹⁸ Cfr. Finocchiaro G., *cit.*, p. 54.

5.1 DETERMINAZIONE DEI COMPENSI

L'art. 179-*bis* disp. att. c.p.c.⁹⁹ 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 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.¹⁰⁰ 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 24.3.2006¹⁰¹, 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 (DM 2.9.2010 n. 169¹⁰²), 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.

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 RUOLO DEI PROFESSIONISTI NELLA RICERCA DEI BENI DA PIGNORARE

- ❑ *L'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. 52¹⁰³, 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 generale**¹⁰⁴.

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 e 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 e le regole da seguire al fine della **ricerca dei beni da pignorare**.

6.1 MODALITÀ DI RICERCA DEI BENI DA PIGNORARE

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

- la **dichiarazione del debitore** circa l'esistenza di ulteriori beni utilmente pignorabili;

⁹⁹ 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.

¹⁰⁰ Introdotto 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.

¹⁰¹ 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.

¹⁰² Pubblicato sulla *G.U.* 15.10.2010 n. 242.

¹⁰³ Pubblicata sulla *G.U.* 28.2.2006 n. 49.

¹⁰⁴ Cfr. Finocchiaro G. "Il debitore deve collaborare con il creditore indicando gli ulteriori beni da pignorare", *Guida Normativa*, 10, 2006, p. 68.

- 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 creditore¹⁰⁵.

6.1.1 Dichiarazione del debitore

Quando per la soddisfazione del creditore procedente 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 dichiarazione¹⁰⁶ (art. 492 co. 4 c.p.c.).

6.1.2 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 procedente e i creditori intervenuti, su richiesta del creditore procedente, **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.).

6.1.3 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 procedente e i creditori intervenuti e previa istanza del creditore, 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.¹⁰⁷ per il loro esame al fine dell'individuazione di cose e crediti pignorabili¹⁰⁸.

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 compenso¹⁰⁹;
- 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 debitore¹¹⁰.

6.2 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).

¹⁰⁵ 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.

¹⁰⁶ In seguito alle modifiche apportate all'art. 388 c.p. dall'art. 2 della L. 52/2006 e successivamente dall'art. 3 co. 21 della L. 94/2009, 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".

¹⁰⁷ 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.

¹⁰⁸ "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.

¹⁰⁹ 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".

¹¹⁰ Per un esame dei profili problematici derivanti da quest'ultima previsione si rinvia a Finocchiaro G., *cit.*, p. 73.

Documento in bozza

**DOMANDA DI ISCRIZIONE ALL'ELENCO DEI PROFESSIONISTI
"DISPONIBILI" A PROVVEDERE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA
DI BENI IMMOBILI E DI BENI MOBILI REGISTRATI
EX ARTT. 534-BIS E 591-BIS C.P.C. E 169-TER E 179-TER DISP. ATT. C.P.C.**

Dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 46 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 - "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa.

Al
Presidente del Consiglio
dell'Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di

Il Sottoscritto
nato a il
residente in cap
via
codice fiscale
con studio in via
telefono - fax - e-mail

chiede

di essere iscritto all'elenco dei Professionisti "disponibili" a provvedere alle operazioni di vendita di beni immobili e di beni mobili registrati (*ex artt. 534-bis e 591-bis c.p.c. e 169-ter e 179-ter disp. att. c.p.c.*) presso il Tribunale di

A tal fine

dichiara

- di aver maturato specifiche esperienze nello svolgimento delle seguenti procedure esecutive ordinarie:
 - (ad esempio, determinazione del valore dell'immobile sito in, *ex art. 568 co. 3 c.p.c.*, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n., presso il Tribunale di);
 -
- nonché nelle seguenti procedure esecutive concorsuali:
 - (ad esempio, curatore nel fallimento n., presso la sezione fallimentare del Tribunale di);
 -
- e di aver partecipato alle seguenti iniziative di formazione:
 -

Attesta altresì quanto segue:

- il luogo in cui devono essere presentate le offerte e svolte le operazioni di vendita senza e con incanto sarà il seguente:
- l'istituto bancario presso il quale verranno versate le somme provenienti dalla vendita sarà il seguente: *(con la precisazione che le condizioni bancarie offerte consentiranno di evitare l'applicazione di spese di tenuta conto).*

Preciso infine di essere/non essere disponibile a ricevere, oltre alla delega delle operazioni di vendita, anche l'incarico di custode dell'immobile per tutte le procedure delegate.

In fede.

Data

Firma

Fac simile di decreto di trasferimento¹¹¹
TRIBUNALE DI
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILE

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari
 (R.E. R.G., promossa da:
 contro: (inserire dati anagrafici, residenza e codice fiscale o P. Iva);
 letti gli atti della procedura e, in particolare, il verbale di vendita redatto in data, dal quale
 risulta l'aggiudicazione provvisoria (vendita con incanto) al Sig. per il
 prezzo di € dell'immobile di seguito descritto, costituente il lotto unico;
 accertato che è stato interamente versato, in data, il residuo del prezzo di aggiudicazione
 nelle forme e nei termini stabiliti, come risulta dal verbale redatto dal Cancelliere e dall'attestazione bancaria
 e dal libretto bancario esibito dal custode;
 ritenuto che l'aggiudicazione è divenuta definitiva e che, pertanto, occorre provvedere al trasferimento del
 bene a favore dell'acquirente (vendita senza incanto);
 visti gli artt. 574 - 586 c.p.c. e 164 disp. att. c.p.c.;

TRASFERISCE

al Sig. nato a il residente a
 in Via n°, C.F. il quale ha
 dichiarato di essere coniugato con nato a il C.F.

 e di essere in regime di comunione e/o separazione di beni (indicare)
 di essere residenti in Via (indicare il luogo di residenza)

 per il prezzo di € (in lettere), nello stato di fatto e di diritto in cui si
 trova, a corpo e non a misura, con gli accessori e dipendenze, servitù attive e passive, nonché con i diritti
 proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge ed eventuale regolamen-
 to di condominio, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, il seguente
 bene costituente il lotto unico:
 I suddetti terreni ricadono in zona agricola normale, come si evince dall'allegato certificato di destinazione
 urbanistica, rilasciato dal Comune di in data (1)

AVVERTE

L'acquirente predetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 Legge 28 febbraio 1985 n.47, e successive
 modifiche, che ,in presenza di eventuali difformità delle unità immobiliari oggetto del trasferimento rispetto
 all'eventuale progetto autorizzativo del Comune di, ha 120 (centoventi) giorni di tempo a
 far data dal presente decreto, per la presentazione della domanda di sanatoria al Comune competente;

¹¹¹ *Fac simile* di decreto di trasferimento predisposto dal CNDCEC, in allegato allo studio CNDCEC luglio 2011 su "Il decreto di trasferimento".

ORDINA

Al Direttore dell'Ufficio del Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari di

di procedere a:

1. la cancellazione, limitatamente all'immobile sopra descritto, della trascrizione relativa al seguente pignoramento eseguito in;
 - pignoramento trascritto il ai nn. c.f.;
2. la cancellazione, limitatamente all'immobile sopra descritto delle seguenti iscrizioni ipotecarie:
 - iscrizione eseguita in il ai nn. cod. Fiscale
 -

INGIUNGE

All'esecutato (nominativo) e a qualunque possessore a suo nome ed a qualunque titolo, di rilasciare l'immobile nella piena e libera disponibilità dell'acquirente Sig.
 Si dà atto che il predetto acquirente con istanza depositata in Cancelleria il che si allega al presente atto, chiede di poter usufruire delle agevolazioni fiscali, di cui alla L. 28/12/95 n.549, art. 1, comma 131 e successive modificazioni e proroghe, trovandosi nelle condizioni richieste (2);

DISPONE

La comunicazione alla locale autorità di P.S. ai sensi della L. n. 191/78 (3).
 Il presente decreto di trasferimento costituisce titolo per la trascrizione nei Registri Immobiliari ed è titolo esecutivo per il rilascio
 li

IL CANCELLIERE
 (.....)

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
 (.....)

N.B.

- (1) Inserire il periodo solo se trattasi di terreni. Il certificato di destinazione urbanistica va allegato al decreto di trasferimento e deve essere valido (durata certificato un anno dalla sua emissione).
- (2) Inserire il periodo solo se richieste agevolazioni fiscali per 1^a Casa.
- (3) Inserire il periodo solo se dovuta la comunicazione alle autorità di P.S. (da effettuarsi solo se trattasi di vendita di fabbricati entro 48 ore dalla firma del decreto).