



Delega delle operazioni di vendita nelle esecuzioni immobiliari e mobiliari

INDICE

DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA NELLE ESECUZIONI
IMMOBILIARI E MOBILIARI**Emanuele GRECO, Cecilia PASQUALE e Roberta VITALE**

1	PREMESSA	5
2	NOMINA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO NELLE OPERAZIONI DI VENDITA DI BENI IMMOBILI.....	8
2.1	<i>Ordinanza di delega</i>	8
2.2	<i>Elenco dei professionisti</i>	12
2.2.1	Disciplina <i>ante</i> modifiche del DL 59/2016	15
2.2.2	Novità del DL 59/2016	19
2.2.3	Differenze fra il sistema di nomina <i>ante</i> e <i>post</i> DL 59/2016	21
2.3	<i>Accettazione dell'incarico, astensione e ricusazione</i>	23
2.4	<i>Revoca della delega</i>	24
3	COMPITI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO NELLE OPERAZIONI DI VENDITA DI BENI IMMOBILI.....	25
3.1	<i>Ordinanza di delega</i>	26
3.2	<i>Ricorso al giudice dell'esecuzione</i>	30
3.3	<i>Compiti</i>	32
3.3.1	Determinazione del valore dell'immobile	34
3.3.2	Pubblico avviso dell'ordine di vendita	36
3.3.3	Deliberazione sull'offerta.....	45
3.3.4	Operazioni dell'incanto e aggiudicazione dell'immobile.....	46
3.3.5	Autentica della dichiarazione di nomina	46
3.3.6	Offerte dopo l'incanto e versamento del prezzo	46
3.3.7	Istanza di assegnazione.....	47
3.3.8	Fissazione del nuovo incanto per la presentazione di nuove offerte.....	49
3.3.9	Fissazione dell'ulteriore incanto per inadempienza dell'aggiudicatario	50
3.3.10	Assunzione dei debiti	50
3.3.11	Registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento..	51
3.3.12	Formazione del progetto di distribuzione	51
3.3.13	Restituzione delle cauzioni	54
3.4	<i>Redazione del verbale delle operazioni di vendita</i>	54
3.5	<i>Versamento del prezzo e decreto di trasferimento</i>	55
3.6	<i>Deposito delle somme dell'aggiudicatario</i>	58
3.7	<i>Adempimenti ai fini IVA a carico del professionista delegato</i>	58
3.7.1	Trattamento IVA delle cessioni immobiliari.....	58
3.7.2	Obblighi del professionista delegato.....	59

4	DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA DI BENI MOBILI REGISTRATI E COMPITI DEL PROFESSIONISTA.....	61
5	RUOLO DEI PROFESSIONISTI NELLA RICERCA DEI BENI DA PIGNORARE.....	62
6	DETERMINAZIONE E LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI	64
6.1	<i>Determinazione dei compensi</i>	64
6.1.1	Espropriazione forzata immobiliare.....	66
6.1.2	Espropriazione forzata dei beni mobili registrati.....	69
6.2	<i>Liquidazione dei compensi</i>	71
7	FAC SIMILE DI COMUNICAZIONE DI ACCETTAZIONE/NON ACCETTAZIONE DI INCARICO	72
8	FAC SIMILE DI DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILE	73
9	FAC SIMILE DI VERBALE DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE	76

DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI E MOBILIARI

Gli artt. 534-bis e 591-bis c.p.c. disciplinano, nell'ambito dell'espropriazione forzata, l'istituto della delega delle operazioni di vendita rispettivamente di beni mobili registrati e di beni immobili riconosciuta ai notai, avvocati e commercialisti iscritti in appositi elenchi. La partecipazione del professionista al processo esecutivo rimane sempre soggetta alla direzione del giudice dell'esecuzione, al quale spetta definire l'ambito delle funzioni delegate e risolvere le controversie che sorgono in relazione agli atti del delegato.

La presente Scheda esamina i principali aspetti di tale disciplina.

Emanuele GRECO, Cecilia PASQUALE e Roberta VITALE¹

1 PREMESSA

Nell'ambito dell'espropriazione forzata, l'ordinamento ha previsto due modalità per la vendita dei beni mobili registrati e dei beni immobili:

- direttamente da parte del giudice dell'esecuzione;
- delegata a un professionista (notaio, avvocato, commercialista), iscritto in un apposito elenco formato dal Presidente del Tribunale, che procede secondo le indicazioni e sotto la vigilanza del giudice dell'esecuzione; al giudice dell'esecuzione il professionista delegato alla vendita può rivolgersi in caso di difficoltà insorte nel corso delle operazioni di vendita.

Quadro normativo

La possibilità per il giudice di delegare le operazioni di vendita di beni mobili registrati e

¹ e.greco@eutekne.it; c.pasquale@eutekne.it; r.vitale@eutekne.it.

di beni immobili è stata introdotta nel nostro ordinamento con la L. 3.8.98 n. 302², attribuendola inizialmente solo ai notai.

Successivamente, con il DL 14.3.2005 n. 35³, così come modificato dalla L. 28.12.2005 n. 263⁴, è stata estesa la categoria dei soggetti delegabili, oltre che ai notai, anche ad avvocati e commercialisti iscritti in appositi elenchi⁵.

Altre novità, poi, sono state introdotte con le modifiche apportate dal:

- DL 27.6.2015 n. 83⁶, che ha inciso sulla discrezionalità del giudice dell'esecuzione, prevedendo, salvo alcune eccezioni, la delega obbligatoria delle operazioni di vendita;
- DL 3.5.2016 n. 59⁷, che ha modificato, fra l'altro, i criteri per l'iscrizione e la permanenza nell'elenco dei professionisti. Tale normativa, però, in mancanza dei relativi decreti attuativi, non risulta ancora operativa.

Inoltre, con il DM 15.10.2015 n. 227⁸ sono stati modificati i criteri di determinazione del

² La L. 302/98, recante "Norme in tema di espropriazione forzata e di atti affidabili ai notai", è stata pubblicata sulla *G.U.* 24.8.98 n. 196.

³ Il DL 35/2005 (pubblicato sulla *G.U.* 16.3.2005 n. 62), recante "Disposizioni urgenti nell'ambito del Piano di azione per lo sviluppo economico, sociale e territoriale", è stato convertito, con modificazioni, dalla L. 14.5.2005 n. 80 (pubblicata sulla *G.U.* 14.5.2005 n. 111, al S.O. n. 91).

⁴ La L. 263/2005, recante "Interventi correttivi alle modifiche in materia processuale civile introdotte con il DL 14.3.2005 n. 35, convertito, con modificazioni, dalla L. 14.5.2005 n. 80, nonché ulteriori modifiche al codice di procedura civile e alle relative disposizioni di attuazione, al regolamento di cui al RD 17.8.1907 n. 642, al codice civile, alla L. 21.1.1994, n. 53, e disposizioni in tema di diritto alla pensione di reversibilità del coniuge divorziato", è stata pubblicata sulla *G.U.* 28.12.2005 n. 301, al S.O. n. 209/L.

⁵ Per un quadro di sintesi sull'evoluzione normativa in materia, si vedano Marzocco A.M. "L'atto del notaio quale atto del processo esecutivo: la delega di funzioni nella vendita forzata", in AA.VV. "L'atto pubblico notarile come strumento di tutela nella società dell'informazione", a cura di Sirena P., Quaderni della Fondazione Italiana per il Notariato, 1, 2013 e Fabiani E. "Dalla delega delle operazioni di vendita in sede di espropriazione forzata alla delega di giurisdizione in genere", in "Processo civile e delega di funzioni", Atti del Convegno di Roma 17-18.6.2015, a cura di Astuni E. e Fabiani E., Quaderni della Fondazione Italiana per il Notariato, 2, 2015, p. 9 ss., disponibili entrambi sul sito Internet www.fondazione-notariato.it.

⁶ Il DL 83/2015 (pubblicato sulla *G.U.* 27.6.2015 n. 147), recante "Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria", è stato convertito, con modificazioni, dalla L. 6.8.2015 n. 132 (pubblicata sulla *G.U.* 20.8.2015 n. 192, al S.O. n. 50). Sulle principali novità del DL 83/2015, si consenta di rinviare a Vitale R. "Novità in materia di procedure concorsuali ed esecutive", *Schede di Aggiornamento*, 8-9, 2015, p. 1673 ss. Si veda, inoltre, Vitale R. "In Gazzetta la legge che riforma le procedure esecutive", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 21.8.2015.

⁷ Il DL 59/2016 (pubblicato sulla *G.U.* 3.5.2016 n. 102), recante "Disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali, nonché a favore degli investitori in banche in liquidazione", è stato convertito, con modificazioni, dalla L. 30.6.2016 n. 119 (pubblicata sulla *G.U.* 2.7.2016 n. 153). Sulle principali novità del DL 59/2016, si consenta di rinviare a Vitale R. "Novità del DL 59/2016 in materia di procedure esecutive", *Schede di Aggiornamento*, 10, 2016, p. 1863 ss. Si veda, inoltre, Vitale R. "Nuovi obblighi per i professionisti delegati alle vendite", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 3.10.2016.

⁸ Il DM 227/2015 (pubblicato sulla *G.U.* 24.2.2016 n. 45), recante il "Regolamento concernente la deter-

compenso dei professionisti delegati (che ha abrogato contestualmente il precedente DM 25.5.99 n. 313⁹).

Nella tabella seguente si sintetizzano le principali novità previste fino ad oggi, a partire dall'introduzione della delega ai professionisti nelle operazioni di vendita dei beni espropriati.

Quadro normativo	
L. 302/98	Introduzione della possibilità di delegare le operazioni di vendita dei beni mobili registrati (art. 534- <i>bis</i> c.p.c.) e dei beni immobili (art. 591- <i>bis</i> c.p.c.) alla categoria professionale dei notai, iscritti in appositi elenchi (artt. 169- <i>ter</i> e 179- <i>ter</i> disp. att. c.p.c.).
DL 35/2005	Affidamento delle operazioni di vendita anche a professionisti diversi dai notai e, in particolare, a: <ul style="list-style-type: none"> • avvocati; • dottori commercialisti o esperti contabili. Rimane ferma l'iscrizione negli appositi elenchi.
L. 263/2005	Sostituzione del riferimento della categoria professionale dei dottori commercialisti o esperti contabili con quella dei commercialisti.
DL 83/2015	Sostituzione del carattere facoltativo della delega delle operazioni di vendita con quello obbligatorio e definizione del potere di revoca della delega spettante al giudice dell'esecuzione.
DL 59/2016	Introduzione di alcune modifiche alla disciplina riguardante: <ul style="list-style-type: none"> • i rapporti riepilogativi delle attività svolte dai professionisti delegati (art. 16-<i>bis</i> co. 9-<i>sexies</i> e 9-<i>septies</i> del DL 179/2012); • i criteri per l'inserimento nell'elenco dei professionisti delegati, consentendo al contempo, solo in caso di "speciali ragioni", di incaricare persona non iscritta in alcun elenco (art. 179-<i>ter</i> disp. att. c.p.c.).
DM 227/2015	Modifica dei criteri di determinazione del compenso dei professionisti delegati, con la conseguente abrogazione del precedente DM 313/99 (artt. 179- <i>bis</i> e 169- <i>bis</i> disp. att. c.p.c., per i beni rispettivamente immobili e mobili registrati).

Di seguito, si illustra la disciplina in materia di:

- nomina e compiti principali del professionista delegato alle vendite, facendo presente che la relativa normativa è contenuta agli artt. 591-*bis* c.p.c. e 179-*ter* disp. att. c.p.c., con riferimento all'espropriazione dei beni immobili (§ 2 - 3); le medesime disposizioni sono richiamate anche dagli artt. 534-*bis* c.p.c. e 169-*ter* disp. att. c.p.c., con riguardo all'espropriazione dei beni mobili registrati (§ 4);
- determinazione e liquidazione dei compensi al professionista delegato, così come stabiliti dagli artt. 179-*bis* e 169-*bis* disp. att. c.p.c., relativi rispettivamente all'espropriazione dei beni immobili e mobili registrati (§ 6).

minazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione ai sensi degli articoli 169-*bis* e 179-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile", è stato emanato dal Ministero della Giustizia.

⁹ Il DM 313/99 (pubblicato sulla G.U. 10.9.99 n. 213), recante il "Regolamento recante norme per la determinazione dei compensi spettanti ai notai per le operazioni di vendita con incanto, in attuazione della legge 3 agosto 1998, n. 302", è stato emanato dal Ministero di Grazia e Giustizia.

Un particolare approfondimento, poi, è dedicato anche al ruolo del professionista nella ricerca dei beni da pignorare (§ 5).

Principale normativa di riferimento	
Artt. 534- <i>bis</i> e 591- <i>bis</i> c.p.c.	Delega delle operazioni di vendita di beni mobili registrati e di beni immobili: <ul style="list-style-type: none"> • criteri di delega; • soggetti delegabili; • poteri e funzioni del professionista delegato alle operazioni di vendita.
Artt. 169- <i>ter</i> , 179- <i>ter</i> e 179- <i>quater</i> disp. att. c.p.c.	Criterio di formazione dell'elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita di beni mobili registrati e di beni immobili e distribuzione degli incarichi.
Artt. 534- <i>ter</i> e 591- <i>ter</i> c.p.c.	Ricorso al giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà nel corso delle operazioni di vendita di beni mobili registrati e beni immobili.
Artt. 169- <i>bis</i> e 179- <i>bis</i> disp. att. c.p.c.	Determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione di vendita dei beni mobili registrati e di beni immobili.
Art. 16- <i>bis</i> co. 9- <i>sexies</i> del DL 179/2012	Obbligo di consegna dei rapporti riepilogativi sull'attività svolta.

2 NOMINA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO NELLE OPERAZIONI DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il giudice dell'esecuzione delega il compimento delle operazioni di vendita ad un notaio, avvocato o commercialista, salvo, sentiti i creditori, ravvisi l'esigenza di procedere direttamente a tutela degli interessi delle parti (§ 2.1).

Il professionista viene scelto da un apposito elenco (§ 2.2).

Il delegato, accettato l'incarico, salvo la sussistenza di cause di astensione/ricusazione (§ 2.3), può essere revocato dal giudice dell'esecuzione in determinate ipotesi (§ 2.4).

2.1 ORDINANZA DI DELEGA

Ai sensi dell'art. 591-*bis*¹⁰ co. 1 primo periodo c.p.c., 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., delega il compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità indicate nella medesima disposizione ad un:

- notaio, avente "*preferibilmente*" sede nel circondario, o
- avvocato o
- commercialista,

iscritti negli elenchi di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c.

Tale disposizione è stata modificata dal DL 83/2015¹¹:

¹⁰ Tale articolo è stato introdotto dall'art. 3 co. 1 della L. 302/98 e, poi, così sostituito dall'art. 2 co. 3 lett. e) n. 33 del DL 35/2005, come modificato dall'art. 1 co. 3 lett. r) n. 2 della L. 263/2005.

¹¹ Art. 13 co. 1 lett. cc) n. 1 e 2 del DL 83/2015. Ai sensi dell'art. 23 co. 9 del DL 83/2015, le modifiche si applicano anche ai procedimenti pendenti al 27.6.2015, data di entrata in vigore del DL 83/2015; inol-

- eliminando, al co. 1, il riferimento alla mera possibilità di delegare le operazioni di vendita, sentiti gli interessati;
- precisando, mediante l'inserimento del nuovo co. 2, che il giudice può comunque non disporre la delega qualora, sentiti i creditori, ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti.

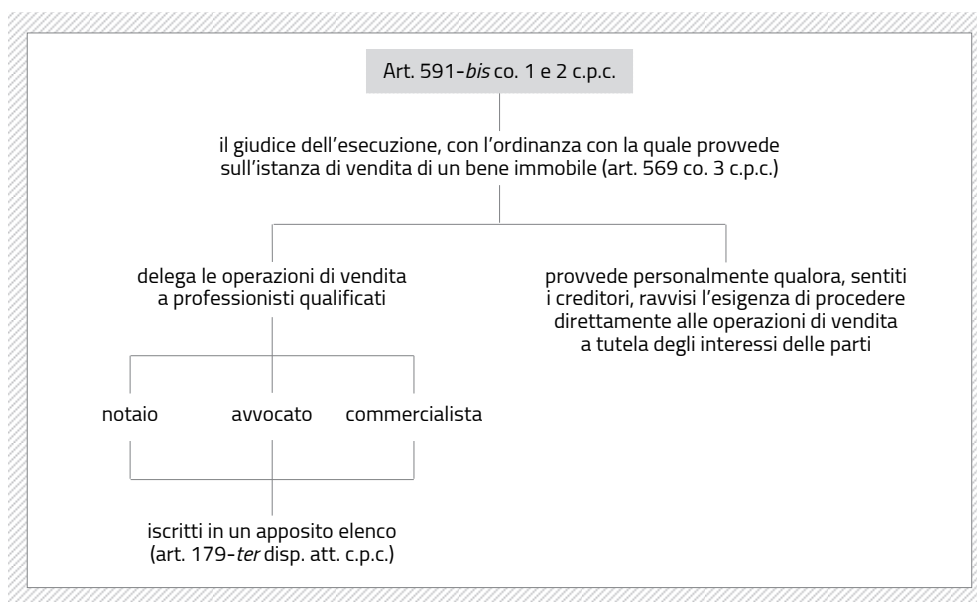


Fig. 1 - Delega delle operazioni di vendita di beni immobili

Obbligatorietà della delega delle operazioni di vendita

Nell'ipotesi in cui il giudice dell'esecuzione decida di procedere con la vendita del bene pignorato, la regola generale è quella della delega delle suddette operazioni. Il giudice, però, sentiti i creditori, può procedere direttamente alle relative operazioni "a tutela degli interessi delle parti" (art. 591-bis co. 1 e 2 c.p.c.)¹².

Come precisato dal CNDCEC, nel documento di novembre 2016, recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo"¹³:

tre "quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita". Si consenta di rinviare a Vitale R. "Delega alle vendite sempre ai professionisti", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 13.7.2015.

¹² Cfr. Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017, p. 228; D'Alonzo R. "Manuale del professionista delegato nelle esecuzioni immobiliari", in "Giovani Professionisti", diretta da Garofoli R., Neldiritto Editore, 2016, p. 179. Nella prassi, cfr. il documento di ricerca CNDCEC - FNC 23.4.2018, recante "Portale delle vendite pubbliche e vendite telematiche: prime indicazioni".

¹³ Per il rilascio del documento, cfr. la nota informativa CNDCEC 2.12.2016 n. 126. Si precisa che le Linee Guida citate costituiscono l'aggiornamento del documento precedentemente predisposto dal CNDCEC (gennaio 2016) in occasione delle novità introdotte al processo esecutivo dal DL 83/2015 (cfr. la nota informativa CNDCEC 28.1.2016 n. 16). Per il commento dei documenti citati, si consenta di rinviare a

- la delega delle operazioni di vendita è obbligatoria, salvo eccezioni (sezione I - § 13);
- *“la deroga al percorso ordinario, stando alla formulazione letterale dell’art. 591-bis, secondo comma, c.p.c., è consentita in base ad una valutazione discrezionale del giudice dell’esecuzione compiuta al fine di meglio tutelare le parti”* (sezione I - § 5).

Solo in questo caso il giudice può svolgere direttamente le operazioni di vendita, saltando la fase della delega, e motivando espressamente la sua scelta.

Fra gli elementi di cui il giudice può tener conto vi sono:

- il valore del bene per cui si procede;
- i fattori ambientali;
- i probabili costi¹⁴.

Si può pensare, ad esempio, al caso di beni di modesto valore, per la vendita dei quali il costo della procedura per la delega potrebbe costituire un costo non conveniente¹⁵.

Soggetti delegabili

In origine, l’art. 591-bis c.p.c., nella versione introdotta dall’art. 3 della L. 302/98, consentiva la delega delle operazioni di vendita solo ai notai; successivamente, con l’art. 2 co. 3 lett. e) n. 33 del DL 35/2005, la platea dei soggetti delegabili è stata estesa – al fine principalmente di ridurre in maniera sempre più incisiva il carico di lavoro del giudice e delle cancellerie stesse nell’ambito delle procedure esecutive¹⁶ – anche agli avvocati e ai dottori commercialisti ed esperti contabili¹⁷ ed, infine, con l’art. 1 co. 3 lett. r) n. 2 della L. 263/2005 è stato limitato tale ultimo riferimento ai commercialisti¹⁸.

Per quanto riguarda più specificatamente i “commercialisti” occorre, peraltro, osservare come l’art. 1 del DLgs. 28.6.2005 n. 139 (istitutivo dell’Albo unico dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, in attuazione dell’art. 2 della L. 24.2.2005 n. 34) collochi il compimento delle operazioni di vendita di beni mobili e immobili, oltre alla formazione del progetto di distribuzione, tra quelle “specifiche” dei soli iscritti nella “sezione A - Com-

Vitale R. “Delegato alla vendita non obbligato a rivolgersi al giudice in caso di difficoltà”, *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 23.1.2016 e “Commissione ad hoc per la vigilanza sui delegati alle vendite”, *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 5.12.2016.

¹⁴ Così la Relazione ministeriale al Ddl. di conversione del DL 83/2015, nel quale si precisa che: “con i limiti citati, si degiurisdizionalizza definitivamente la fase liquidativa dell’espropriazione immobiliare, al fine di consentire una più sollecita realizzazione delle pretese sostanziali dei creditori e spogliare il giudice dei compiti che non attengono strettamente allo ius dicere”.

¹⁵ Cfr. Ghedini A., Mazzagardi N. “Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare”, Cedam, 2017, p. 229.

¹⁶ Cfr. la circ. Min. Giustizia 6.12.2006.

¹⁷ Cfr. lo studio Consiglio nazionale del Notariato 1.6.2005 (§ 2.10), recante “Modifiche al processo esecutivo: note a prima lettura”, e il documento Aristeia di ottobre 2005, recante “Le esecuzioni mobiliari e immobiliari: delega ai dottori commercialisti”.

¹⁸ Cfr. lo studio Consiglio nazionale del Notariato 16.2.2006 (§ 11), recante “Le nuove modifiche al processo esecutivo di cui alla legge n. 263/2005: note a prima lettura”, e la circ. ABI, Serie Legale, 20.3.2006 n. 10 (§ 2.1).

mercialisti" 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"¹⁹.

Infine, con riferimento ai notai, la lettera della norma riferisce l'avverbio "preferibilmente" alla sola ipotesi in cui la delega avvenga in favore di tale categoria professionale. Per quest'ultima figura, 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. 491/99²¹.

Discrezionalità della scelta del professionista e distribuzione delle deleghe

L'art. 591-*bis* co. 1 primo periodo c.p.c. non prevede criteri con riguardo alla scelta del professionista cui delegare le operazioni in esame.

Non essendo, quindi, stabilito nessun ordine di preferenza, è rimessa alla discrezionalità del giudice dell'esecuzione la scelta del singolo professionista, purché avvenga nell'ambito dei soggetti appartenenti alle differenti categorie professionali stabilite *ex lege*²².

Secondo il Consiglio Superiore della Magistratura, nelle Linee guida sulle "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari"²³ (adottate con delibera 11.10.2017, § 13), occorre comunque "*valorizzare le effettive capacità e attitudini, la pregressa esperienza maturata nel settore, eventuali percorsi di formazione teorica, nonché la idoneità della struttura organizzativa del professionista*".

¹⁹ Così il CNDCEC nel documento di novembre 2016 (sezione I - § 13), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo".

²⁰ Nello studio Consiglio nazionale del Notariato 1.6.2005, sulle "Modifiche al processo esecutivo: note a prima lettura", § 2.3.

²¹ Il DLgs. 3.12.99 n. 491 reca l'"Istituzione di nuovi tribunali e revisione dei circondari di Milano, Roma, Napoli, Palermo e Torino, a norma dell'articolo 1 della L. 5 maggio 1999, n. 155".

²² Cfr. D'Alonzo R. "Manuale del professionista delegato nelle esecuzioni immobiliari", in "Giovani Professionisti", diretta da Garofoli R., Neldiritto Editore, 2016, p. 179. In tal senso si era espressa anche la prassi con riferimento al testo previgente le modifiche apportate dal DL 83/2015. Cfr. lo studio Consiglio nazionale del Notariato 1.6.2005 (§ 2.10.2), recante "Modifiche al processo esecutivo: note a prima lettura" e il documento Aristeia di ottobre 2005 (§ 4.2), recante "Le esecuzioni mobiliari e immobiliari: delega ai dottori commercialisti". In dottrina, Finocchiaro G. "La vendita senza incanto diventa preliminare", *Guida al Diritto*, 22, 2005, p. 54 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 § 2.2.

²³ Per il commento del predetto documento, si consenta di rinviare a Vitale R. "Istruzioni più precise per la delega delle operazioni di vendita", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 30.10.2017.

Il Presidente del Tribunale vigila sulla distribuzione delle deleghe secondo i seguenti criteri:

- assenza di danno per l'amministrazione della giustizia;
- equa distribuzione tra gli iscritti nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. (art. 179-quater co. 1 disp. att. c.p.c.).

Per l'attuazione di tale vigilanza debbono essere annotate dal cancelliere tutte le deleghe che gli iscritti ricevono e i relativi compensi liquidati in un apposito registro pubblico, liberamente consultabile e del quale possono essere rilasciate copie o estratti (art. 179-quater co. 2 e 3 disp. att. c.p.c.).

Come osservato, però, dal Consiglio Superiore della Magistratura, nelle Linee Guida in materia di equa distribuzione delle deleghe nelle esecuzioni immobiliari (adottate con delibera 4.5.2016, § 4 e 8), la locuzione *"equamente distribuite"* è talmente generica da prospettare come difficile l'individuazione di casi specifici.

Nell'ottica, pertanto, di fornire un'ipotesi di regolamentazione uniforme nell'ambito dei vari uffici giudiziari, il Consiglio Superiore della Magistratura ha ritenuto che *"un'equa distribuzione potrà considerarsi realizzata quando a nessuno dei professionisti iscritti negli elenchi risulti essere stato conferito un numero di incarichi superiore al dieci per cento di quelli affidati dall'ufficio (per «ufficio» potendosi intendere, a seconda delle concrete situazioni, il tribunale, una sezione del tribunale, il singolo giudice), tenuto conto, nel compiere il giudizio di equità, anche del valore degli incarichi singolarmente conferiti e del numero di professionisti destinatari degli incarichi stessi in rapporto al numero dei professionisti iscritti negli elenchi; e questo non solo al termine dell'anno solare di riferimento, bensì anche in qualsivoglia dei momenti dell'anno solare medesimo in cui il presidente del tribunale ritenga opportuno esercitare la propria attività di vigilanza. È in ogni caso salva la possibilità di ritenere realizzata una equa distribuzione, anche nel caso di scostamento da queste indicazioni, tutte le volte in cui la deviazione corrisponda ad esigenze motivate di amministrazione della giustizia"*.

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 immobili sia la persona incaricata di dette operazioni o l'istituto di vendite giudiziarie (art. 559 co. 4 c.p.c., che richiama l'art. 534 co. 1 c.p.c.)²⁴.

2.2 ELENCO DEI PROFESSIONISTI

L'art. 591-bis c.p.c., ai fini della scelta del professionista delegato per le operazioni di vendita, rimanda ad appositi elenchi organizzati per ciascuna categoria dei professionisti (notai, avvocati e commercialisti) e formati secondo le modalità stabilite dall'art. 179-ter

²⁴ Sul tema, cfr. la circ. ABI, Serie Legale, 20.3.2006 n. 10 (§ 2.2) e lo studio CNDCEC 15.6.2009, recante "Funzioni e compiti del custode giudiziario di beni immobili pignorati". Sulle modifiche apportate dal DL 59/2016 all'art. 560 c.p.c., relativo alle modalità di custodia, cfr. il documento CNDCEC di novembre 2016 (sezione I - § 16), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo".

disp. att. c.p.c. (relativo ai beni immobili, ma richiamato anche per i beni mobili registrati dagli artt. 534-*bis* c.p.c. e 169-*ter* disp. att. c.p.c.).

Quadro normativo

L'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. è stato sostituito dall'art. 5-*bis* co. 1 del DL 59/2016, con alcune modifiche che hanno inciso sui criteri di formazione e aggiornamento dei professionisti delegati ai fini dell'iscrizione nell'elenco e sulle modalità di tenuta dell'elenco stesso.

Nel dettaglio, l'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c.:

- *ante* DL 59/2016, prevede un sistema di nomina fondato su un elenco di professionisti formato con la collaborazione fra il Consiglio Notarile distrettuale e i Consigli dell'Ordine degli Avvocati e dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e il Tribunale;
- *post* DL 59/2016, tiene fermo l'elenco istituito presso ogni Tribunale (con la possibilità, solo in caso di "*speciali ragioni*", di incaricare persona non iscritta in alcun elenco), introducendo però alcuni obblighi di prima formazione e di successivo aggiornamento per i professionisti delegati e prevedendo l'istituzione di una Commissione presso ciascuna Corte d'Appello deputata alla tenuta dell'elenco, all'esercizio della vigilanza sugli iscritti, alla valutazione delle domande di iscrizione e all'adozione dei provvedimenti di cancellazione dall'elenco. I nuovi requisiti dei professionisti delegati e la composizione della Commissione verranno definiti con un decreto attuativo, che, alla data della presente Scheda, non risulta ancora emanato.

Il nuovo meccanismo di nomina troverà applicazione decorsi 12 mesi dall'emanazione di tale decreto. Fino a tale momento, per le operazioni di vendita occorre fare riferimento ai professionisti iscritti nell'elenco tenuto dal presidente del Tribunale in base all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c., nel testo anteriore all'entrata in vigore della legge di conversione del DL 59/2016 di cui alla L. 119/2016 (avvenuta il 3.7.2016 - art. 5-*bis* co. 5 del DL 59/2016).

Sul punto, il Ministero della Giustizia, con la circ. 11.1.2018, ha precisato che, i Presidenti dei Tribunali, investiti della richiesta di iscrizione, possono procedere nelle more, al ricorrere dei requisiti previsti, alle nuove iscrizioni²⁵.

²⁵ Per il commento del documento, si consenta di rinviare a Vitale R. "Possibili nuove iscrizioni per i delegati alle vendite", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 17.1.2018. Per l'applicazione della previgente disciplina, cfr. anche, in particolare, il PO CNDCEC 28.11.2016 n. 325 e la nota informativa 2.11.2017 n. 57. Per il commento del primo documento citato, si consenta di rinviare a Vitale R. "Per la nomina dei delegati alle vendite operativi ancora i vecchi elenchi", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 30.11.2016. Cfr. anche il documento di ricerca CNDCEC - FNC 23.4.2018, § 2.2, recante "Portale delle vendite pubbliche e vendite telematiche: prime indicazioni".

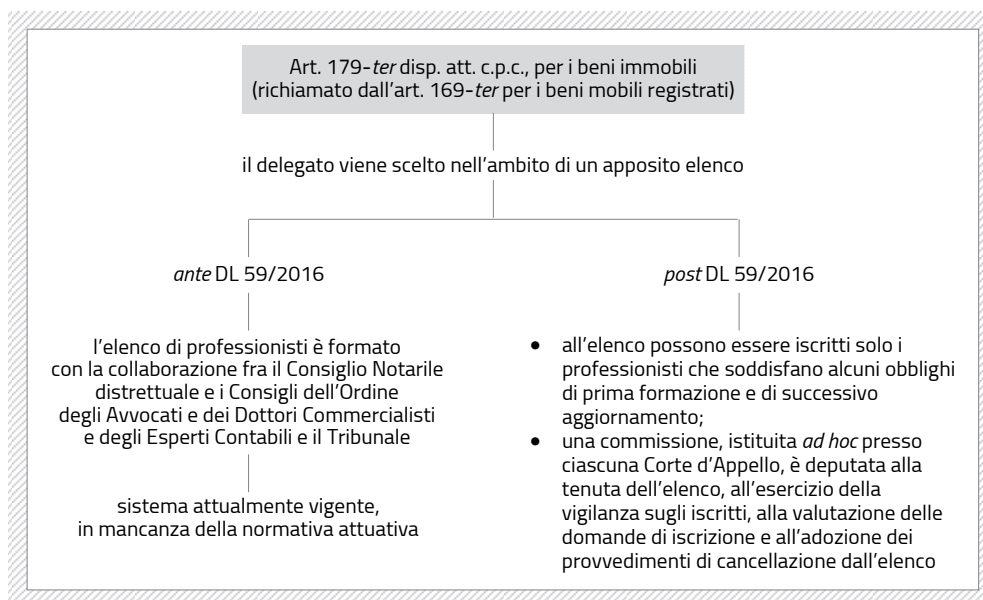


Fig. 2 - Elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita

Modalità informatiche per le domande di iscrizione e per la tenuta degli elenchi

Secondo quanto previsto dall'art. 16-*novies*²⁶ co. 2 del DL 179/2012, le domande e i documenti per l'iscrizione, fra l'altro²⁷, negli elenchi dei professionisti disponibili a provvedere alle operazioni di vendita di cui agli artt. 169-*ter* e 179-*ter* disp. att. c.p.c., sono inseriti, a cura di coloro che le propongono, con modalità esclusivamente telematiche.

Le relative specifiche tecniche, che devono essere predisposte dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia e pubblicate nella *Gazzetta Ufficiale* e sul sito Internet del Ministero della Giustizia, non sono state ancora emanate alla data della presente Scheda (art. 16-*novies* co. 5 del DL 179/2012)²⁸.

In conformità alle suddette specifiche tecniche dovranno essere effettuate anche la presentazione delle domande e la tenuta degli elenchi (art. 16-*novies* co. 4 primo periodo e 5 del DL 179/2012).

L'accesso ai dati contenuti negli elenchi è consentito ai magistrati e al personale delle cancellerie e delle segreterie di tutti gli uffici giudiziari della giustizia ordinaria. Viene fatto salvo quanto stabilito dall'art. 179-*quater* disp. att. c.p.c.: il registro nel quale vengono an-

²⁶ Inserito dall'art. 14 co. 2 del DL 83/2015.

²⁷ L'art. 16-*novies* co. 1 del DL 179/2012 trova applicazione anche con riferimento:

- all'Albo dei consulenti tecnici di cui agli artt. 13 ss. disp. att. c.p.c.;
- all'Albo dei periti presso il Tribunale di cui agli artt. 67 ss. disp. att. c.p.p.;
- all'elenco dei soggetti specializzati per la custodia e la vendita dei beni mobili pignorati di cui all'art. 169-*sexies* disp. att. c.p.c., così come inserito dall'art. 14 co. 1 lett. d) del DL 83/2015 (si veda l'art. 532 c.p.c.).

²⁸ Il termine per l'adozione delle specifiche tecniche era stato prorogato al 30.6.2017 dall'art. 2-*bis* co. 2 del DL 30.12.2015 n. 210 (conv. L. 25.2.2016 n. 21), rispetto a quello originario di 6 mesi decorrenti dall'entrata in vigore dell'art. 16-*novies* del DL 179/2012 (avvenuta in data 27.2.2016).

notate dal cancelliere tutte le deleghe ricevute dagli iscritti e i relativi compensi liquidati è pubblico e liberamente consultabile (con possibilità di rilascio di copie o estratti) (art. 16-*novies* co. 4 secondo e terzo periodo del DL 179/2012).

La normativa acquista efficacia decorsi 30 giorni dalla pubblicazione sul sito Internet del Ministero della Giustizia delle citate specifiche tecniche. Quanto ai soggetti che, alla data di acquisto di efficacia delle disposizioni, sono già iscritti negli elenchi, devono inserire i propri dati – con modalità telematiche e in conformità alle specifiche tecniche – entro il termine perentorio di 90 giorni dalla pubblicazione sul sito Internet del Ministero della Giustizia delle medesime specifiche tecniche. Dopo la scadenza, gli elenchi già formati sono sostituiti ad ogni effetto dai nuovi elenchi (art. 16-*novies* co. 6 e 7 del DL 179/2012).

2.2.1 Disciplina ante modifiche del DL 59/2016

Secondo quanto previsto dall'art. 179-*ter* co. 1 disp. att. c.p.c., nella formulazione anteriore alle modifiche di cui al DL 59/2016, 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 vendita²⁹.

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 un elenco generale 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.).

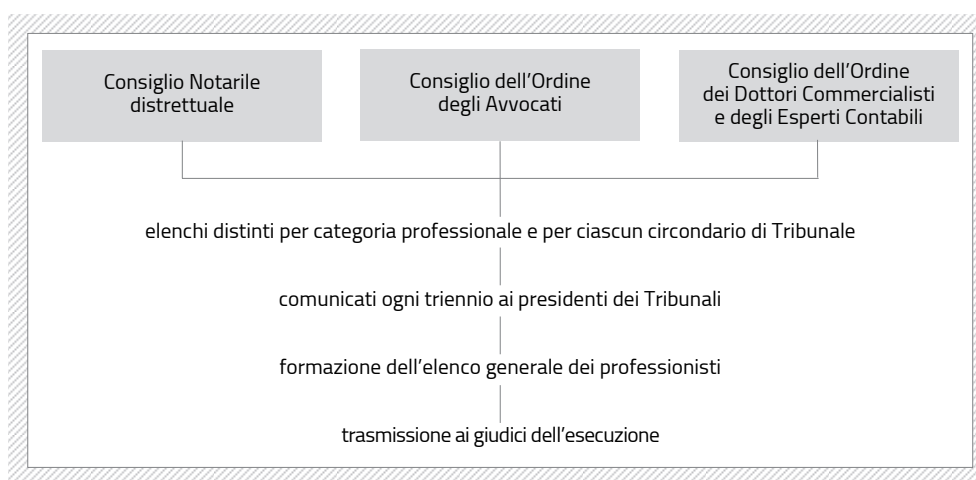


Fig. 3 - *Formazione e trasmissione degli elenchi dei professionisti "disponibili"*

Formazione e tenuta degli elenchi

Come precisato dal CNDCEC, nel documento di novembre 2016 (sezione I - § 13, nota 10), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo", i professionisti delegati alle vendite vengono nominati dal giudice dell'esecuzione sulla base di:

²⁹ Il triennio attualmente in corso è iniziato nel 2018 e termina il 31.12.2020.

- un elenco generale dei professionisti, formato dal Presidente del Tribunale e da questi trasmesso ai giudici della sezione esecuzioni, insieme a copia delle schede informative e anagrafiche dei professionisti;
- elenchi distinti per ciascuna professione e formati dai Presidenti dei Consigli degli Ordini territoriali (o distrettuali) dei professionisti "disponibili" a provvedere alle operazioni di vendita.

La formazione e la gestione dell'elenco generale spetta al Presidente del Tribunale e al giudice dell'esecuzione, non, invece, ai Presidenti dei Consigli degli Ordini. Infatti:

- l'autorità giudiziaria decide sull'inclusione dei professionisti nell'elenco generale (nella persona del Presidente del Tribunale) e all'assegnazione degli incarichi (nella persona del giudice dell'esecuzione);
- gli Ordini professionali (nella persona del loro legale rappresentante) si limitano ad effettuare funzioni di trasmissione dei dati contenuti nelle dichiarazioni di disponibilità dei propri iscritti, mantenendo così nel procedimento un ruolo *super partes*.

Premesso quanto sopra, il CNDCEC, nel PO 8.6.2017 n. 163³⁰, ha ulteriormente precisato che il Consiglio dell'Ordine non esercita alcuna valutazione circa il possesso dei requisiti di professionalità previsti dall'art. 179-ter disp. att. c.p.c., dovendo esclusivamente verificare se il richiedente, al momento della presentazione della domanda, abbia i requisiti previsti dall'ordinamento professionale ai fini dell'iscrizione nell'Albo³¹.

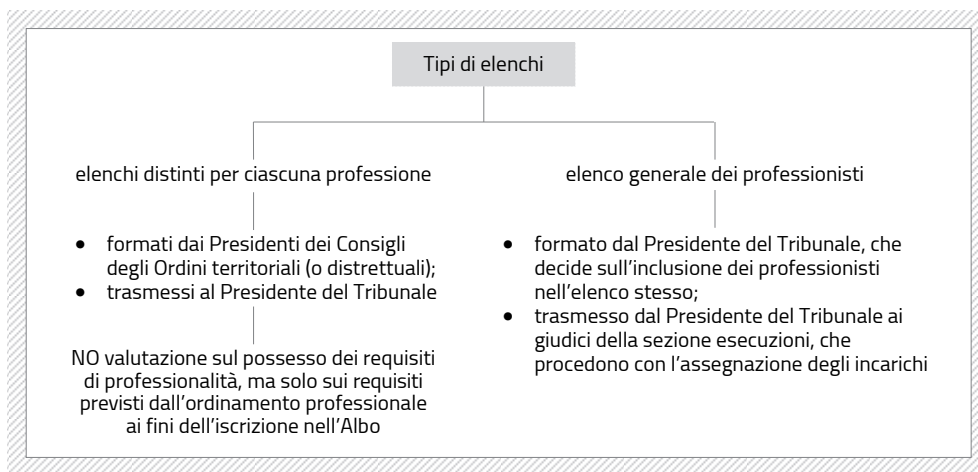


Fig. 4 - Competenze degli Ordini professionali e dell'autorità giudiziaria

³⁰ Per il commento del documento citato, si consenta di rinviare a Vitale R. "L'ODCEC può solo formare gli elenchi provvisori dei delegati alle vendite", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 27.6.2017.

³¹ Secondo il CNDCEC, nel PO 12.12.2017 n. 288, l'irrogazione di una sanzione disciplinare non è in via generale motivo ostativo alla presentazione della domanda di inserimento nel suddetto elenco, salvo nel caso di inadempimento dell'obbligo formativo (art. 8 del "Regolamento per l'esercizio della funzione disciplinare territoriale - Procedura semplificata per alcune fattispecie di illecito" (approvato il 21.5.2015). Il professionista può essere nuovamente inserito nell'elenco, in maniera subordinata all'adempimento dell'obbligo formativo relativo al triennio successivo a quello in relazione al quale la sanzione disciplinare è stata comminata.

Criteria di formazione degli elenchi

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.

In merito, si precisa che l’elenco è formato esclusivamente sulla base dei nominativi trasmessi dagli Ordini professionali, con la conseguenza che i professionisti interessati allo svolgimento di tale attività devono ottenere, prioritariamente, l’inserimento nell’elenco gestito dai rispettivi Ordini professionali di appartenenza, secondo le procedure e le modalità previste dall’Ordine stesso³².

Inoltre, così come chiarito nel dettaglio dalla categoria professionale dei commercialisti:

- 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, in ragione del fatto che è solo il Consiglio dell’Ordine presso il quale risulta iscritto il professionista ad essere tenuto alla cura dell’Albo ed è competente ad esercitare i controlli e ad esercitare la vigilanza³³;
- il professionista, nella propria domanda di iscrizione, può esprimere la propria disponibilità ad eseguire operazioni di vendita in un Tribunale diverso da quello del circondario dell’Ordine di appartenenza e la preferenza per l’iscrizione negli elenchi di più Tribunali³⁴;
- 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 comunque 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 perizia³⁵;
- qualora il professionista sia iscritto in più elenchi e la cancellazione dall’elenco di un Tribunale sia avvenuta perché colpevole di abusi o mancanze, 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 professionista³⁶;
- qualora il professionista non indichi alcuna preferenza nella domanda di iscrizione, il Consiglio dell’Ordine deve inserire il nominativo del professionista nell’elen-

³² Cfr. le istruzioni rilasciate in tema di “Formazione elenco professionisti delegati” dal Tribunale di Milano e disponibili nel sito Internet www.tribunale.milano.it (con aggiornamento della sezione al 6.12.2019).

³³ Cfr. le note informative CNDCEC 3.12.2008 n. 71, 27.9.2011 n. 61, 26.11.2014 n. 33 e 2.11.2017 n. 57; si vedano, inoltre, la circ. CNDC 25.1.2006 n. 1 e il PO 22.12.2017 n. 304. Sulla necessità, poi, di formare elenchi distinti per categorie professionali, si veda anche il documento CNDCEC di novembre 2016 (sezione I - § 13, nota 10), recante le “Linee guida sul nuovo processo esecutivo”.

³⁴ Cfr. i PO CNDCEC 24.3.2009 n. 25 e 22.12.2017 n. 304. Si veda, inoltre, la circ. CNDC 25.1.2006 n. 1.

³⁵ Cfr. i PO CNDCEC 24.3.2009 n. 25 (nota 3) e 22.12.2017 n. 304. Si veda, inoltre, la circ. CNDC 25.1.2006 n. 1.

³⁶ Cfr. il PO CNDCEC 24.3.2009 n. 25 e la circ. CNDC 25.1.2006 n. 1.

co indirizzato al Tribunale situato nel proprio circondario o negli elenchi indirizzati a tutti i Presidenti dei Tribunali situati nella circoscrizione di appartenenza³⁷.

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 allegate le schede necessarie a chiarire la competenza settoriale del professionista.

Le schede:

- sono formate e sottoscritte da ciascuno dei predetti professionisti;
- devono riportare le specifiche esperienze maturate nello svolgimento delle procedure esecutive ordinarie o concorsuali.

Come precisato dal CNDCEC, nel PO 8.6.2017 n. 163³⁸, è onere del professionista compilare la scheda informativa attestante la propria competenza³⁹, fornendo indicazioni puntuali ed esaurienti, che saranno, poi, valutate dal giudice dell'esecuzione al fine del conferimento dell'incarico.

Quanto all'ambito soggettivo di applicazione della norma, tali schede sono richiamate specificatamente per commercialisti e avvocati, non, invece, con riferimento ai notai, che, di conseguenza, sembrano essere esonerati dall'indicazione delle specifiche esperienze maturate⁴⁰.

Cancellazione dei professionisti dagli elenchi

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

I professionisti cancellati dall'elenco a seguito di revoca della delega non possono essere reinseriti nel triennio in corso e nel triennio successivo (art. 179-ter co. 4 disp. att. c.p.c.).

Secondo il Consiglio Superiore della Magistratura, nelle Linee Guida sulle "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari" (adottate con delibera 11.10.2017, § 13), la vigilanza sulla formazione degli elenchi dei professionisti delegati non deve essere meramente formale, dovendo il capo dell'ufficio giudiziario – in attesa dell'attuazione dell'art. 179-ter disp. att. c.p.c., così come sostituito dall'art. 5-bis del DL 59/2016 – prov-

³⁷ Cfr. il PO CNDCEC 22.12.2017 n. 304 e la circ. CNDC 25.1.2006 n. 1.

³⁸ Per il commento del documento citato, si consenta di rinviare nuovamente a Vitale R. "L'ODCEC può solo formare gli elenchi provvisori dei delegati alle vendite", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 27.6.2017.

³⁹ La scheda informativa contiene una dichiarazione sostitutiva di certificazione ex art. 46 del DPR 445/2000, con relativa assunzione di responsabilità in caso di false dichiarazioni.

⁴⁰ Cfr. lo studio Consiglio nazionale del Notariato 1.6.2005 (§ 2.10.2), recante "Modifiche al processo esecutivo: note a prima lettura". In dottrina, cfr. Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017, p. 231, secondo i quali "per i notai vige una presunzione di intrinseca competenza attese le funzioni specifiche".

vedere con *"scrupolo assoluto"* e immediatamente in caso di segnalazione per riscontrate inadeguatezze da parte dei magistrati.

2.2.2 Novità del DL 59/2016

L'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c., così come sostituito dall'art. 5-*bis* co. 1 del DL 59/2016, ha subordinato la nomina del professionista delegato alle operazioni di vendita all'iscrizione in un apposito elenco, ma a differenza della previsione normativa *ante* DL 59/2016:

- sono stati previsti nuovi criteri per l'iscrizione e la permanenza nel suddetto elenco, imponendo l'assolvimento di alcuni obblighi formativi (di iscrizione e periodici);
- vengono ridimensionati sia, da un lato, il ruolo del Presidente del Tribunale e del giudice dell'esecuzione, sia, dall'altro, quello degli Ordini professionali, con il trasferimento dei compiti di formazione e di tenuta dell'elenco dei professionisti ad una Commissione *ad hoc*.

Inoltre, viene riconosciuta la possibilità di conferire l'incarico anche a persona non iscritta in alcun elenco, al ricorrere, però, di *"speciali ragioni"*, di cui deve essere data indicazione nel provvedimento di conferimento dell'incarico (art. 179-*ter* co. 5 primo periodo disp. att. c.p.c.)⁴¹.

Come anticipato al § 2.2, le modalità di formazione degli elenchi continuano a seguire le regole del testo vigente prima delle modifiche apportate all'art. 179-*ter* del DLgs. 59/2016, in quanto non è stato ancora emanato il relativo decreto attuativo del Ministero della Giustizia⁴².

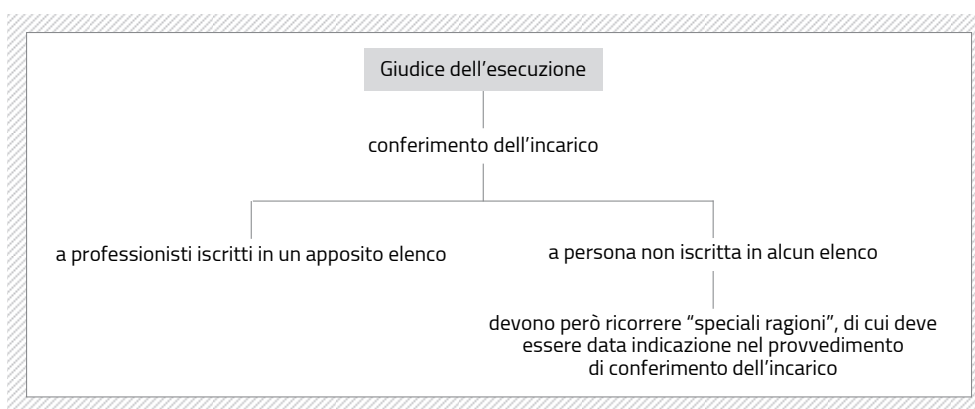


Fig. 5 - Criteri di scelta del professionista delegato alle operazioni di vendita

Criteri di iscrizione nell'elenco

Il professionista deve assolvere:

⁴¹ Secondo Finocchiaro G. "Sui professionisti regole e controlli più rigorosi", *Guida al Diritto*, 32, 2016, p. 95 *"esula, dunque, da questa ipotesi la nomina del professionista iscritto nell'elenco di altro tribunale, ancorché appartenente ad altro distretto"*.

⁴² Così anche la nota informativa CNDCEC 25.1.2018 n. 8, per cui il rinnovo degli elenchi dei professionisti delegati deve avvenire ex art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. secondo le previgenti modalità rispetto alle modifiche apportate dal DL 59/2016.

- alcuni "obblighi di prima formazione", ai fini dell'iscrizione nell'elenco dei soggetti delegabili;
- alcuni "obblighi di formazione periodica", "ai fini della conferma dell'iscrizione" nel suddetto elenco, dunque, in funzione di aggiornamento (art. 179-ter co. 1 secondo e terzo periodo disp. att. c.p.c.).

Gli obblighi formativi verranno determinati con un successivo decreto attuativo del Ministro della Giustizia, con il quale saranno stabilite anche le modalità per la verifica dell'effettivo assolvimento degli stessi e saranno individuati il contenuto e le modalità di presentazione delle domande (art. 179-ter co. 1 terzo periodo disp. att. c.p.c.).

Le Linee guida generali per la definizione dei programmi di formazione e aggiornamento saranno elaborate, invece, dalla Scuola Superiore della Magistratura, sentiti il Consiglio Nazionale Forense, il Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti ed Esperti contabili e il Consiglio Nazionale Notarile (art. 179-ter co. 4 primo periodo disp. att. c.p.c.).

I corsi di formazione e aggiornamento avranno un costo individuale di partecipazione, posto a carico del professionista, che sarà anch'esso determinato con un decreto attuativo (art. 5-bis co. 3 del DL 59/2016)⁴³.

Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni relative all'Albo dei consulenti tecnici di cui agli artt. 13 ss. disp. att. c.p.c. (art. 179-ter co. 5 secondo periodo disp. att. c.p.c.).

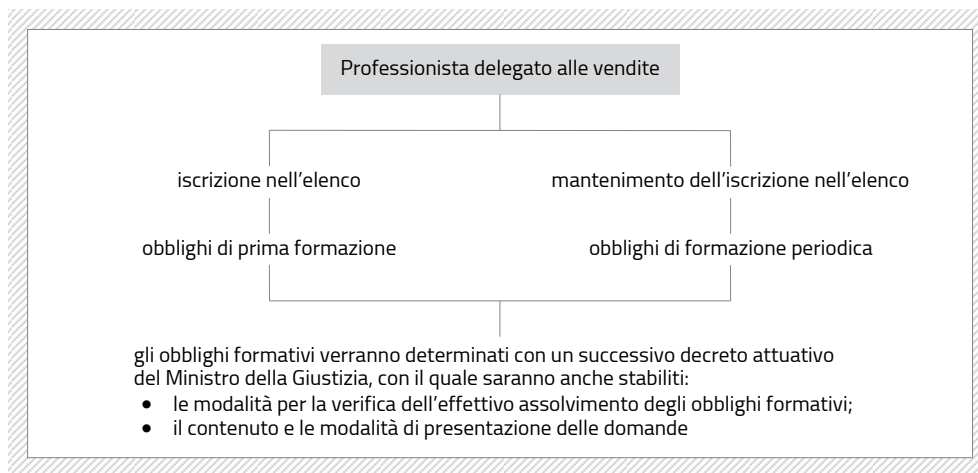


Fig. 6 - Criteri di iscrizione nell'elenco dei soggetti delegabili

Commissione addetta alla tenuta dell'elenco

L'elenco è tenuto da una Commissione istituita presso ciascuna Corte d'Appello⁴⁴, alla quale sono attribuite anche le seguenti competenze (art. 179-ter co. 2 primo periodo e 3 disp. att. c.p.c.):

⁴³ Il decreto, emanato dal Ministro della Giustizia, di concerto con il Ministro dell'Economie e delle Finanze, dovrà individuare anche le modalità di pagamento delle quote. La determinazione degli importi sarà stabilita in misura tale da garantire la copertura integrale delle spese relative all'organizzazione e al funzionamento dei corsi.

⁴⁴ Come sottolineato da Finocchiaro G. "Sui professionisti regole e controlli più rigorosi", *Guida al Diritto*,

- vigilanza sugli iscritti;
- valutazione delle domande di iscrizione;
- adozione dei provvedimenti di cancellazione dall'elenco.

Nell'esercizio delle sue funzioni, la Commissione (art. 179-ter co. 4 secondo e terzo periodo disp. att. c.p.c.):

- tiene anche conto delle risultanze dei rapporti riepilogativi, che deve presentare il professionista delegato ai sensi dell'art. 16-bis co. 9-sexies e 9-septies del DL 179/2012;
- valuta i motivi per i quali sia stato revocato l'incarico in una o più procedure esecutive.

La composizione e le modalità di funzionamento della Commissione sono demandate ad un successivo decreto attuativo⁴⁵ (art. 179-ter co. 2 primo e secondo periodo disp. att. c.p.c.), fermo restando che l'incarico di componente della Commissione (art. 179-ter co. 2 terzo periodo disp. att. c.p.c.):

- ha durata triennale;
- può essere rinnovato una sola volta;
- non comporta indennità o retribuzione a carico dello Stato, né rimborso spese.

Cancellazione del professionista dall'elenco

Competente ad adottare i provvedimenti di cancellazione è la Commissione istituita presso ogni Corte d'Appello (art. 179-ter co. 3 disp. att. c.p.c.).

Viene tenuta ferma la precedente disciplina secondo la quale i professionisti cancellati dall'elenco non possono essere reinseriti nel triennio in corso e nel triennio successivo (art. 179-ter co. 5 terzo periodo disp. att. c.p.c.).

Decreto attuativo	
Elenco dei professionisti delegati	Ai fini dell'iscrizione, verranno definiti gli obblighi di formazione primaria e periodica. Saranno, inoltre, stabilite le modalità per la verifica dell'effettivo assolvimento di tali obblighi e saranno individuati il contenuto e le modalità di presentazione delle domande.
Commissione	Verranno definite: <ul style="list-style-type: none"> • la composizione; • le modalità di funzionamento.

2.2.3 Differenze fra il sistema di nomina ante e post DL 59/2016

Nella seguente tabella vengono riportati gli elementi caratterizzanti la disciplina sui criteri di nomina dei professionisti delegati alle vendite, alla luce delle modifiche apportate dal DL 59/2016.

32, 2016, p. 95, "può immaginarsi che il legislatore abbia scelto di non avvalersi dei già esistenti Consigli giudiziari, articolati proprio su base distrettuale, perché la loro composizione non annovera membri che siano espressione dei commercialisti e degli esperti contabili, nonché del notariato.

Questa considerazione, peraltro, non esclude che assai più opportunamente, per evitare l'inutile moltiplicazione di enti e organismi, il legislatore avrebbe potuto limitarsi a prevedere un'integrazione della composizione dei Consigli giudiziari per questa specifica materia".

⁴⁵ Quello relativo ai requisiti di iscrizione nell'elenco e agli obblighi formativi di cui all'art. 179-ter co. 1 disp. att. c.p.c.

Art. 179-ter disp. att. c.p.c. per i beni immobili (richiamato dall'art. 169-ter disp. att. c.p.c. per i beni mobili registrati)		
Professionisti delegati	Ante DL 59/2016	Post DL 59/2016
Criteri di scelta	<p>La nomina è affidata al giudice dell'esecuzione all'interno di elenchi, nei quali possono essere iscritti i seguenti professionisti (artt. 534-bis e 591-bis c.p.c.):</p> <ul style="list-style-type: none"> • notai; • avvocati; • commercialisti. 	L'incarico può essere affidato anche a persona non iscritta in alcun elenco, al ricorrere, però, di "speciali ragioni" e con specifica motivazione.
	<p>Requisiti per l'iscrizione nell'elenco</p> <ul style="list-style-type: none"> • non sono richiesti requisiti specifici, salvo l'allegazione alla domanda di iscrizione di una scheda informativa sulle esperienze maturate nello svolgimento di procedure esecutive ordinarie o concorsuali; • la scheda informativa è richiesta esclusivamente per gli avvocati e i commercialisti (con esclusione dei notai, obbligati solo a presentare la domanda di iscrizione). 	
Domanda di iscrizione nell'elenco	Le informazioni che sono fornite in sede di presentazione della domanda sono libere.	Le informazioni che sono fornite in sede di presentazione della domanda sono vincolate a quanto sarà prescritto dal decreto ministeriale.
Formazione e tenuta dell'elenco	L'elenco dei professionisti delegati è formato con la collaborazione fra i rispettivi Ordini professionali (che inviano i nominativi dei professionisti disponibili) e il Tribunale (che raccoglie i nominativi in un elenco generale).	<p>Una Commissione (istituita presso ciascuna Corte d'Appello e la cui disciplina è rimessa ad un successivo decreto attuativo):</p> <ul style="list-style-type: none"> • provvede alla tenuta dell'elenco, all'esercizio della vigilanza sugli iscritti, alla valutazione delle domande di iscrizione, all'adozione dei provvedimenti di cancellazione dall'elenco, alla valutazione dei motivi per i quali è stato revocato l'incarico; • per l'esercizio delle sue funzioni ha accesso ai rapporti riepilogativi.

Art. 179-ter disp. att. c.p.c. per i beni immobili (richiamato dall'art. 169-ter disp. att. c.p.c. per i beni mobili registrati)		
Professionisti delegati	Ante DL 59/2016	Post DL 59/2016
Cancellazione dall'elenco	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 (dal giudice dell'esecuzione) in conseguenza del mancato rispetto del termine e delle direttive stabilite dal giudice dell'esecuzione.	La competenza ad adottare i provvedimenti di cancellazione è stata trasferita ad una Commissione istituita presso ogni Corte d'Appello. Viene eliminato il riferimento espresso alla revoca dell'incarico come causa di esclusione dall'elenco e aggiunto che alla valutazione dei motivi per i quali è stato revocato l'incarico provvede la suddetta Commissione.
	I professionisti cancellati dall'elenco non possono essere reinseriti nel triennio in corso e nel triennio successivo.	

2.3 ACCETTAZIONE DELL'INCARICO, ASTENSIONE E RICUSAZIONE

Il legislatore non ha previsto specifiche cause di astensione, né di ricusazione del professionista delegato alle vendite.

Come osservato da una parte della dottrina⁴⁶, in considerazione del fatto che il professionista è tenuto ad accettare l'incarico conferito (in forza dell'estensione della previsione di cui all'art. 63 co. 1 c.p.c. in tema di consulente tecnico), lo stesso può rinunciare solo se il giudice dell'esecuzione riconosca un giusto motivo di astensione.

Sotto questo profilo, risulta dunque applicabile la disciplina prevista dall'art. 63 co. 1 e 2 c.p.c., ai sensi del quale il consulente tecnico:

- ha "*l'obbligo di prestare il suo ufficio, tranne che il giudice riconosca che ricorre un giusto motivo di astensione*";
- può essere ricusato dalle parti per i motivi di astensione del giudice indicati all'art. 51 c.p.c.

Le cause di astensione, al ricorrere delle quali il professionista deve informare il giudice dell'esecuzione, e di ricusazione ad opera delle parti sono le seguenti (art. 51 co. 1 c.p.c.):

- titolarità di un interesse nella causa o in altra vertente su identica questione di diritto (n. 1);
- parentela (fino al quarto grado), vincoli di affiliazione, di convivenza o di commensalità abituale del professionista (o della moglie) ad una delle parti o ad alcuno dei difensori (n. 2);
- sussistenza di cause pendenti o grave inimicizia o rapporti di credito o debito del professionista (o della moglie) con una delle parti o alcuno dei suoi difensori (n. 3);
- conoscenza della procedura per aver dato consiglio o prestato patrocinio nella causa, deposto come testimone, oppure per aver svolto funzioni di magistrato in altro

⁴⁶ Cfr. D'Alonzo R. "Manuale del professionista delegato nelle esecuzioni immobiliari", in "Giovani Professionisti", diretta da Garofoli R., Neldiritto Editore, 2016, p. 181.

grado del processo o come arbitro o per aver prestato assistenza come consulente tecnico (n. 4);

- assunzione delle funzioni di:
 - tutore, curatore, amministratore di sostegno, procuratore, agente o datore di lavoro di una delle parti;
 - amministratore o gerente di un ente, di un'associazione anche non riconosciuta, di un comitato, di una società o stabilimento che ha interesse nella causa (n. 5).

L'astensione o la ricsuzione, poi, possono essere fondate più in generale in ogni altro caso in cui esistono "*gravi ragioni di convenienza*" (51 co. 2 c.p.c.).

La violazione di tale obbligo rileva penalmente ai fini dell'integrazione del reato di abuso d'ufficio, punito con la reclusione da 1 a 4 anni, qualora il professionista delegato "*intenzionalmente procura a sé o ad altri un ingiusto vantaggio patrimoniale ovvero arreca ad altri un danno ingiusto*"; la pena è aumentata nei casi in cui il vantaggio o il danno assume un carattere di rilevante gravità (art. 323 c.p.).

Al ricorrere delle cause di astensione e di ricsuzione, il professionista che non ritiene di accettare l'incarico o quello che, obbligato a prestare il suo ufficio, intende astenersi, deve farne denuncia o istanza al giudice che l'ha nominato almeno 3 giorni prima dell'udienza di comparizione; d'altro canto, entro il medesimo termine le parti sono tenute a proporre l'istanza di ricsuzione (art. 192 co. 2 c.p.c.).

Con riguardo al regime giuridico degli atti posti in essere in violazione della disciplina sull'astensione, la giurisprudenza ha affermato che: "*i motivi di ricsuzione del consulente tecnico conosciuti dalla parte dopo la scadenza del termine per proporre l'istanza di ricsuzione prevista dall'art. 192 c.p.c., o sopravvenuti al suindicato termine, non possono di per sé stessi giustificare una pronuncia di nullità della relazione o di sostituzione del consulente, ma possono soltanto essere prospettati al giudice al fine di una valutazione, a norma dell'art. 196 c.p.c., dell'esistenza di gravi ragioni che giustifichino un provvedimento di sostituzione; tale valutazione va compiuta in concreto, con riferimento alla relazione del consulente, e, in quanto rientra nell'apprezzamento del giudice del merito, è insindacabile in cassazione*" (Cass. 26.3.85 n. 2125⁴⁷).

2.4 REVOCA DELLA DELEGA

La revoca della delega delle operazioni di vendita è disposta:

- dal giudice dell'esecuzione;
- sentito l'interessato;
- se non vengono rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni⁴⁸. Rimane salva la possibilità per il professionista delegato di dimostrare che

⁴⁷ Massima disponibile in *Banca Dati DeJure*, Giuffrè. In dottrina, cfr. D'Alonzo R. "Manuale del professionista delegato nelle esecuzioni immobiliari", in "Giovani Professionisti", diretta da Garofoli R., Neldiritto Editore, 2016, p. 182.

⁴⁸ Secondo Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017, p. 237 e 238, tali motivi di revoca non sarebbero tassativi, potendo sussistere al-

il mancato rispetto dei termini o delle direttive sia dipeso da causa a lui non imputabile (art. 591-*bis* co. 11 c.p.c.⁴⁹).

Il CNDCEC, nel documento di novembre 2016 (sezione I - § 13), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo", ha precisato che tale disposizione è volta a "*responsabilizzare maggiormente il delegato sulla tempestività degli adempimenti, onde garantire la celerità delle operazioni*"⁵⁰.

Come già illustrato nel precedente § 2.2:

- secondo l'art. 179-*ter* co. 3 e 4 disp. att. c.p.c., nella formulazione *ante* DL 59/2016, la revoca della delega costituisce causa di cancellazione del professionista inadempiente dall'apposito elenco; circostanza questa che preclude il reinserimento dello stesso nel triennio in corso e in quello successivo⁵¹;
- secondo l'art. 179-*ter* co. 4 terzo periodo disp. att. c.p.c., nella formulazione *post* DL 59/2016, la revoca costituisce motivo di valutazione da parte della Commissione che sarà costituita presso ogni Corte d'Appello ai fini dell'esercizio delle sue funzioni e, in particolare, per l'adozione dei provvedimenti di cancellazione del professionista dall'elenco. Inoltre, rimane fermo che la revoca del professionista preclude il reinserimento dello stesso nel triennio in corso e in quello successivo (art. 179-*ter* co. 5 terzo periodo disp. att. c.p.c.).

3 COMPITI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO NELLE OPERAZIONI DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il professionista delegato è tenuto ad assolvere una serie di adempimenti, prescritti dalla legge e definiti, poi, più nello specifico dal giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di delega (art. 591-*bis* co. 1 primo periodo c.p.c.).

Natura delle funzioni delegate

Come precisato dal CNDCEC, nel documento di novembre 2016 (sezione I - § 13), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo", ai fini della qualificazione delle attività del delegato alle vendite, si tratta di "*mere funzioni riconosciute ai professionisti in base all'art. 534-*bis* e all'art. 591-*bis* c.p.c. su delega del giudice dell'esecuzione, vale a dire in attuazione del ben noto principio di sussidiarietà per tramite del quale la pubblica amministra-*

tre condotte *"divergenti dalle direttive impartite dal giudice - che incidono significativamente sulla affidabilità del delegato"*.

⁴⁹ Tale disposizione è stata inserita dall'art. 13 co. 1 lett. cc) n. 4 del DL 83/2015. Ai sensi dell'art. 23 co. 9 del DL 83/2015, le modifiche si applicano anche ai procedimenti pendenti al 27.6.2015, data di entrata in vigore del DL 83/2015; inoltre "*quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita*".

⁵⁰ Come specificato da Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017, p. 237, la revoca dell'incarico al delegato costituisce la diretta conseguenza del venir meno del rapporto di fiducia posto alla base delle delega.

⁵¹ Cfr. la circ. Min. Giustizia 6.12.2006 (§ 1).

zione (in questo caso l'autorità giudiziaria) delega ai professionisti tipiche attribuzioni in funzione suppletiva, pur mantenendo su queste funzioni controllo e vigilanza'.

Controllo del giudice

Come già visto nel precedente § 2.4, il professionista delegato deve rispettare le direttive del giudice dell'esecuzione ed è soggetto al suo controllo.

Infatti, l'inadempimento a tali direttive impartite per lo svolgimento delle operazioni (oltre che dei termini stabiliti) costituisce, da parte del giudice dell'esecuzione, causa di revoca della delega stessa (art. 591-bis co. 11 c.p.c.).

3.1 ORDINANZA DI DELEGA

Il giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza con la quale provvede sull'istanza di vendita ai sensi dell'art. 569 co. 3 c.p.c., oltre ad individuare la persona del professionista delegato (così come descritto nel precedente § 2), ne definisce i compiti.

In tal senso allora, nell'ambito delle attività delegabili, il professionista gode di un margine di autonomia relativo, poiché la misura dei poteri e delle facoltà del delegato dipendono da quanto stabilito nell'ordinanza di delega, che, a parte alcune indicazioni che la legge prescrive come obbligatorie, può essere più o meno dettagliata⁵².

Provvedimento per l'autorizzazione della vendita

L'art. 591-bis co. 1 primo periodo c.p.c. rinvia al co. 3 dell'art. 569 c.p.c.⁵³, relativo alle modalità per il compimento delle operazioni di vendita.

Nel dettaglio, secondo tale disposizione, qualora il giudice dell'esecuzione disponga con ordinanza la vendita forzata (provvedimento per l'autorizzazione della vendita):

- fissa un termine non inferiore a 90 giorni, e non superiore a 120, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto (ex art. 571 c.p.c.);
- stabilisce:
 - le modalità per la prestazione della cauzione, se la vendita viene fatta in uno o più lotti;
 - il prezzo base;
 - l'offerta minima;
 - il termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato e le modalità del deposito stesso⁵⁴, fissando al giorno

⁵² Cfr. Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017, p. 227. Sul contenuto dell'ordinanza di delega, si vedano anche le Linee Guida del Consiglio Superiore della Magistratura sulle "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari" (adottate con delibera 11.10.2017, § 15).

⁵³ Come modificato dall'art. 13 co. 1 lett. p) n. 2 del DL 83/2015. Ai sensi dell'art. 23 co. 9 del DL 83/2015, le modifiche si applicano anche ai procedimenti pendenti al 27.6.2015, data di entrata in vigore del DL 83/2015; inoltre "quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita". Cfr. il documento CNDCEC di novembre 2016 (sezione I - § 5), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo".

⁵⁴ Il giudice dell'esecuzione può, in caso di giustificati motivi, disporre il versamento del prezzo in maniera rateale ed entro un termine non superiore a 12 mesi (art. 569 co. 3 terzo periodo c.p.c.).

successivo alla scadenza del suddetto termine l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti (di cui all'art. 573 c.p.c.).

Quanto alle modalità di vendita, questa può essere:

- senza incanto (artt. 570 - 575 c.p.c.);
- con incanto (artt. 576 - 591 c.p.c.).

Il giudice dell'esecuzione può disporre la vendita con incanto *"quando ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568"* (art. 569 co. 3 quarto periodo c.p.c.). Pertanto, così come precisato dal CNDCEC, nel documento di novembre 2016 (sezione I - § 5), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo", la regola generale è quella della vendita senza incanto, consentendo quella con incanto solo in determinate situazioni particolari.

Ordinanza di delega integrale, parziale e frazionata

Secondo quanto previsto dall'art. 591-bis primo periodo c.p.c., l'ordinanza di delega ha carattere integrale. Il giudice, cioè, affida al professionista delegato lo svolgimento della fase processuale dell'esecuzione immobiliare che va dalla vendita alla predisposizione del progetto di distribuzione, fino alla redazione della bozza del decreto di trasferimento, che, come si avrà modo di precisare nel prosieguo, rimane un atto del giudice dell'esecuzione, e al riparto del ricavato.

Stabilisce, però, l'art. 591-bis co. 2 c.p.c.⁵⁵ che *"il giudice non dispone la delega ove, sentiti i creditori, ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti"*.

Pertanto, così come osservato da autorevole dottrina⁵⁶, la delega delle operazioni di vendita può assumere carattere di parzialità solo qualora sia direttamente il giudice a delimitarne il contenuto per una o più fasi del segmento processuale (ad esempio, per le operazioni di vendita o quelle di riparto).

Secondo tale dottrina, inoltre, sembrerebbe, poi, consentita la delega di tutte le operazioni di vendita, ma con assegnazione dei vari segmenti processuali a diversi delegati, valorizzando così le rispettive e diverse competenze (delega frazionata tra più professionisti)⁵⁷.

Nel senso di una forma "allargata" di gestione della delega si è espresso il CNDCEC, nello studio "Le forme per lo svolgimento associato delle funzioni di custodi e di professionisti delegati alle vendite nelle procedure esecutive immobiliari", gennaio 2010 (§ 1), nel qua-

⁵⁵ Comma aggiunto dall'art. 13 co. 1 lett. cc) n. 2 del DL 83/2015. Le modifiche si applicano anche ai procedimenti pendenti al 27.6.2015, data di entrata in vigore del DL 83/2015; qualora sia stata già disposta la vendita, la stessa ha luogo con l'osservanza delle norme previgenti, con applicazione della normativa vigente quando, invece, il giudice o il professionista delegato dispongono una nuova vendita (art. 23 co. 9 del DL 83/2015).

⁵⁶ Cfr. Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017, p. 228 e 244 - 245. Si veda anche il precedente § 2.1.

⁵⁷ Così ancora Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017, p. 246.

le – rispetto alla normativa previgente – è stato osservato che la tendenza di alcuni giudici dell'esecuzione è quella proprio di nominare 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 intuitibili 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.

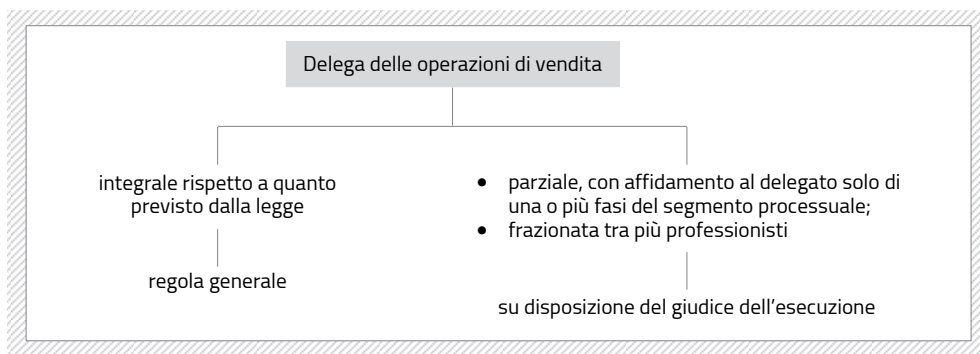


Fig. 7 - *Delega delle operazioni di vendita integrale, parziale, frazionata*

Contenuto minimo dell'ordinanza di delega

Il legislatore ha stabilito per l'ordinanza di delega un contenuto minimo, che deve, dunque, essere fissato dal giudice dell'esecuzione senza poter essere delegato al professionista. Si tratta della determinazione dei seguenti elementi (art. 591-*bis* co. 1 secondo periodo c.p.c.):

- il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate;
- le modalità della pubblicità;
- il luogo di presentazione delle offerte d'acquisto (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.

Sul punto, si segnala altresì che, con il provvedimento di autorizzazione alla vendita, il giudice dell'esecuzione stabilisce l'effettuazione con modalità telematiche:

- del versamento della cauzione;
- della presentazione delle offerte;
- dello svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, dell'incanto;
- del pagamento del prezzo.

È prevista una deroga all'uso delle modalità telematiche in caso di pregiudizio per gli in-

teressi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura (art. 569 co. 4 c.p.c.⁵⁸, richiamato dall'art. 591-bis co. 1 terzo periodo c.p.c.).

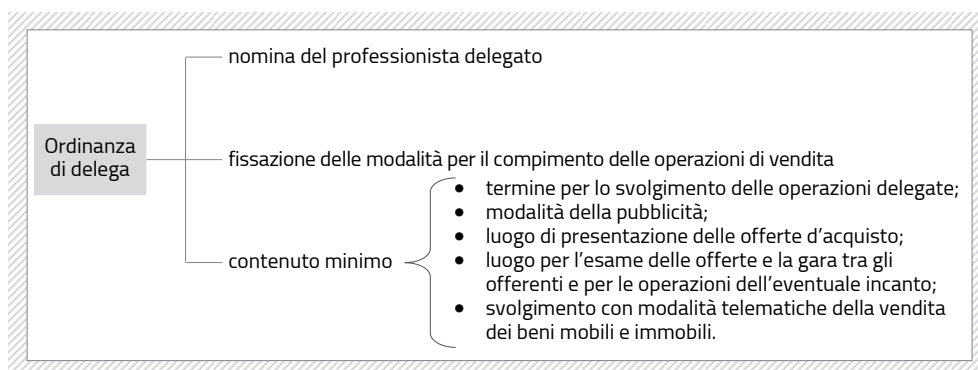


Fig. 8 - *Contenuto dell'ordinanza di delega*

La vendita deve avvenire "nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice". Il riferimento è al DM 26.2.2015 n. 32⁵⁹, con il quale il Ministero della Giustizia ha stabilito le regole tecnico-operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche⁶⁰.

Con il comunicato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* 20.1.2018 n. 16, il Ministero della Giustizia ha reso nota la pubblicazione sul Portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia (<http://pst.giustizia.it>) e sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) delle specifiche tecniche previste dall'art. 26 del DM 32/2015⁶¹.

⁵⁸ Il co. 4 dell'art. 569 c.p.c. è stato modificato dall'art. 4 co. 1 lett. e) del DL 59/2016, che, in particolare, ha sostituito il carattere facoltativo del provvedimento con quello obbligatorio. La modifica dell'art. 569 co. 4 c.p.c. risponde all'esigenza di uniformare le modalità della vendita dei beni immobili a quanto già previsto per i beni mobili, per i quali l'art. 530 co. 6 c.p.c., così come modificato dall'art. 48 co. 1 del DL 24.6.2014 n. 90 (conv. L. 11.8.2014 n. 114), aveva già reso obbligatoria la vendita attraverso modalità telematiche. Cfr. il documento FNC 15.9.2016 (§ 3), recante "Nuove modifiche al processo di esecuzione per espropriazione forzata".

⁵⁹ Pubblicato sulla *G.U.* 24.3.2015 n. 69.

⁶⁰ Cfr. il documento CNDCEC di novembre 2016 (sezione I - § 6), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo".

⁶¹ Uno schema delle specifiche tecniche era stato predisposto in data 24.1.2017 e trasmesso, per eventuali osservazioni, agli Uffici giudiziari e agli Ordini professionali. Sul punto, si veda la nota informativa CNDCEC 11.7.2017 n. 34 (per il commento del documento, si consenta di rinviare a Vitale R. "Portale delle vendite pubbliche ancora da testare", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 12.7.2017). Le specifiche tecniche sono state pubblicate nel Portale dei servizi telematici il 18.6.2017 e aggiornate il 13.11.2017. Sulle modalità di nomina e sui criteri di scelta dei gestori per le vendite telematiche, si è espresso il Consiglio Superiore della Magistratura, nella delibera 23.5.2018, recante "Nuova disciplina delle vendite forzate nelle procedure esecutive immobiliari: risoluzione sulla nomina dei gestori delle vendite telematiche e aggiornamento della modulistica" (tale risoluzione rappresenta un'attuazione della precedente delibera 11.10.2017).

L'“obbligatorietà” della vendita forzata in via telematica ha trovato applicazione con riferimento alle vendite forzate di beni immobili disposte⁶² dal 10.4.2018, cioè “*dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale*” del DM 5.12.2017 (pubblicato sulla *G.U.* 10.1.2018 n. 7), con il quale è stata accertata da parte del Ministero della Giustizia la piena funzionalità del Portale delle vendite pubbliche (sul quale si ritornerà nel successivo § 3.3.2) (art. 4 co. 5 del DL 59/2016, che richiama l'art. 4 co. 3-*bis* del medesimo DL 59/2016)⁶³.

Secondo quanto previsto dal DM 32/2015, le modalità di vendita telematica sono tre (art. 2 co. 1):

- vendita sincrona telematica: modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto, in cui i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti (lett. f);
- vendita sincrona mista: modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto, in cui i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al giudice o al referente della procedura (lett. g);
- vendita asincrona: modalità di svolgimento delle vendite mobiliari senza incanto o tramite commissionario o della gara nella vendita immobiliare senza incanto, in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura (lett. h)⁶⁴.

Atti indelegabili

Non sono delegabili al professionista gli atti che la legge riserva espressamente alla competenza del giudice dell'esecuzione, fra i quali l'emissione del decreto di trasferimento o di assegnazione del bene (art. 591-*bis* co. 10 c.p.c., che richiama “*i provvedimenti di cui all'articolo 586*”).

3.2 RICORSO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Prima di analizzare i compiti del professionista delegato, si fa presente che qualora, nel corso e nell'esercizio delle funzioni attribuite nell'ambito delle operazioni di vendita, in-

⁶² Sulla questione relativa alla locuzione “*dal giudice o dal professionista delegato*”, utilizzata dalla disposizione transitoria di cui all'art. 4 co. 5 del DL 59/2016, cfr. lo studio Consiglio nazionale del Notariato 12.2.2018 n. 7-2018/E (§ 4), recante “*Vendita forzata telematica e portale delle vendite pubbliche: l'entrata in vigore delle nuove disposizioni legislative*”.

⁶³ Sul regime di entrata in vigore, cfr. il documento CNDCEC - FNC aprile 2019 (§ 1), recante “*Processo esecutivo: PVP e vendite telematiche - Prime prassi a un anno dall'entrata in vigore della riforma*”.

⁶⁴ Sulle prassi in uso nei Tribunali, cfr. il documento CNDCEC - FNC aprile 2019 (§ 3), recante “*Processo esecutivo: PVP e vendite telematiche - Prime prassi a un anno dall'entrata in vigore della riforma*”, e il documento di ricerca CNDCEC - FNC 23.4.2018 (§ 2), recante “*Portale delle vendite pubbliche e vendite telematiche: prime indicazioni*”. Sul tema, si vedano, inoltre, gli studi Consiglio nazionale del Notariato 20.5.2019 n. 18-2019/E, recante “*La vendita telematica nelle procedure esecutive e concorsuali nella prassi dei Tribunali*”, e 9.4.2018 n. 19-2018/E, recante “*La vendita forzata immobiliare telematica*”.

sorgano difficoltà, lo stesso può rivolgersi al giudice dell'esecuzione, il quale provvede con decreto (art. 591-ter primo periodo c.p.c.).

Come precisato dal CNDCEC, nel documento di novembre 2016 (sezione I - § 21), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo":

- l'istanza può riguardare "difficoltà" sorte nel corso della procedura:
 - di fatto, relative allo svolgimento delle operazioni di vendita;
 - di diritto, relative all'interpretazione della norma processuale da applicare nel caso concreto;
- tale procedura non è obbligatoria in presenza di una "difficoltà", essendo rimessa al professionista la valutazione sull'opportunità di richiedere un intervento formale del giudice dell'esecuzione oppure risolvere in maniera autonoma le problematiche che insorgono⁶⁵. Saranno eventualmente le parti ad investire il giudice della questione con un reclamo avverso il suo atto;
- il giudice decide senza necessità di disporre la convocazione delle parti⁶⁶;
- la decisione sull'istanza del professionista delegato è vincolante per il delegato stesso.

Reclamo

Le parti e, in generale, ogni altro soggetto interessato possono proporre reclamo avverso sia il decreto del giudice che decide sull'istanza del delegato, sia direttamente avverso gli atti del professionista delegato mediante ricorso allo stesso giudice, il quale provvede con ordinanza. Il ricorso non sospende le operazioni di vendita, salvo che sia il giudice a disporre la sospensione in caso di gravi motivi (art. 591-ter secondo periodo c.p.c.).

Come precisato dal CNDCEC, nel documento di novembre 2016 (sezione I - § 21), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo":

- legittimati a proporre reclamo sono tutte le parti della procedura che abbiano un interesse alla contestazione dell'atto o del provvedimento reclamato;
- il giudice sul reclamo dispone la comparizione delle parti;
- il reclamo, non essendo previsto un termine specifico, può essere proposto fino all'emissione del provvedimento conclusivo della fase procedimentale del quale l'atto impugnato fa parte.

Con riguardo a quest'ultimo punto, si fa presente che la giurisprudenza di legittimità⁶⁷ ha riconosciuto il limite della proponibilità del reclamo nella completa esecuzione delle istruzioni impartite. Rimane ferma la possibilità di proporre reclamo avverso gli atti successivi

⁶⁵ Così anche Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017, p. 234.

⁶⁶ Come precisato da Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017, p. 235, "il meccanismo che regola il controllo del giudice sull'operato del delegato e attraverso cui il giudice dirime i contrasti o le difficoltà sorte nella esecuzione della delega è altamente deformalizzato al fine di consentire una rapida e snella definizione delle questioni incidentali e di non appesantire la procedura".

⁶⁷ Così Cass. 18.4.2011 n. 8864.

del delegato, che siano affetti da illegittimità derivata, o di impugnare *ex art. 617 c.p.c.* (opposizione agli atti esecutivi) il primo atto del giudice conclusivo della relativa fase.

Contro il provvedimento del giudice è ammesso reclamo *ex art. 669-terdecies c.p.c.*, relativo al reclamo contro i provvedimenti cautelari (art. 591-*ter* terzo periodo c.p.c.)⁶⁸.

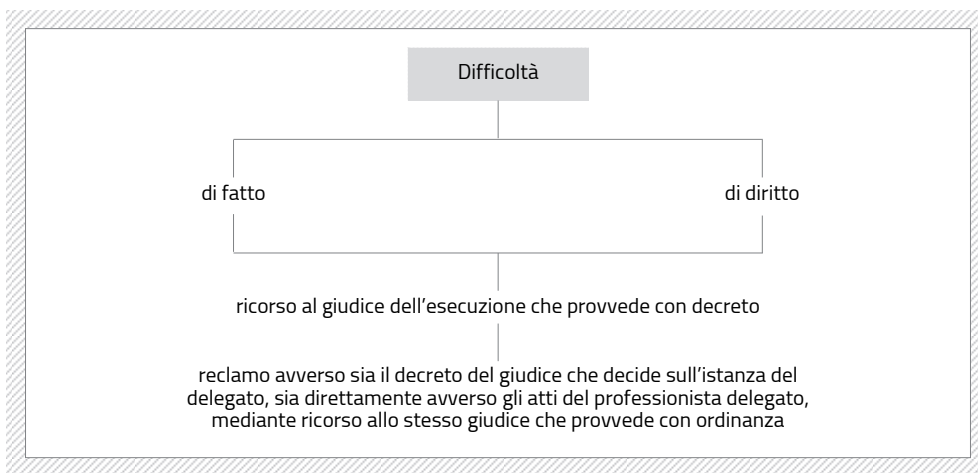


Fig. 9 - Ricorso al giudice dell'esecuzione

3.3 COMPITI

L'attività del professionista delegato inizia dagli adempimenti preliminari alla vendita, procede con gli esperimenti di vendita e la predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, concludendosi con la redazione del progetto di distribuzione.

Inoltre, al professionista delegato può essere conferito l'incarico di custode.

Più nel dettaglio, ai sensi dell'art. 591-*bis* co. 3 c.p.c., il professionista delegato provvede:

- alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568 co. 1 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.;

⁶⁸ L'attuale riferimento all'art. 669-*terdecies* c.p.c. è stato sostituito dall'art. 13 co. 1 lett. cc-*bis*) del DL 83/2015 al precedente art. 617 c.p.c., relativo all'opposizione degli atti esecutivi. Ai sensi dell'art. 23 co. 9 del DL 83/2015, le modifiche si applicano anche ai procedimenti pendenti al 27.6.2015, data di entrata in vigore del DL 83/2015; inoltre "quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita".

Sul rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi di cui all'art. 617 c.p.c., si vedano Cass. 11.5.2007 n. 10925, Cass. 21.3.2008 n. 7674 e Cass. 20.1.2011 n. 1335.

- 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 co. 2 c.p.c.;
- sulla istanza di assegnazione di cui agli artt. 590 e 591 co. 3 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 nei medesimi 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 e 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.

Rapporti riepilogativi delle attività svolte

Prima di analizzare nello specifico i compiti spettanti al professionista delegato, si fa presente che lo stesso è tenuto a predisporre e depositare, rispetto alle attività svolte, i seguenti rapporti riepilogativi:

- iniziale, entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita;
- periodico, ogni 6 mesi a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale;
- finale, entro 10 giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione (art. 16-*bis* co. 9-*sexies* del DL 179/2012⁶⁹).

Come precisato da parte della dottrina⁷⁰, *"si tratta di una modalità di informativa al giudice ed ai creditori che può certamente essere implementata dal giudice che può disporre una periodicità più frequente o un contenuto aggiuntivo"*.

⁶⁹ Il co. 9-*sexies* dell'art. 16-*bis* del DL 179/2012 è stato introdotto dall'art. 20 co. 1 del DL 12.9.2014 n. 132 (conv. L. 10.11.2014 n. 162), con la previsione dell'obbligo in capo al professionista delegato solo di un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte. Successivamente, la disposizione è stata sostituita dall'art. 4 co. 2 lett. a) del DL 59/2016, che ha inserito l'obbligo anche di predisporre un rapporto riepilogativo iniziale e rapporti riepilogativi periodici. Inoltre, rispetto al termine di deposito del rapporto riepilogativo finale, prima era previsto il termine di 10 giorni *"dall'approvazione del progetto di distribuzione"*. Cfr. il documento CNDCEC di novembre 2016 (sezione I - § 14), recante le *"Linee guida sul nuovo processo esecutivo"*.

⁷⁰ Cfr. Ghedini A., Mazzagardi N. *"Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare"*, Cedam, 2017, p. 239.

Il deposito dei rapporti riepilogativi deve avvenire con modalità telematiche (art. 16-*bis* co. 9-*septies* del DL 179/2012⁷¹).

Si ricorda, poi, che, secondo la formulazione dell'art. 179-*ter* co. 4 secondo periodo disp. att. c.p.c., così come modificata dal DL 59/2016 (non ancora vigente), dei rapporti riepilogativi tiene conto la Commissione che sarà istituita presso la Corte d'Appello incaricata della tenuta dell'elenco dei professionisti per l'esercizio delle sue funzioni⁷².

Rapporti riepilogativi	
Tipi e termini di deposito	<p>Sono individuati i seguenti 3 tipi di rapporti riepilogativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • iniziale: entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita; • periodico: ogni 6 mesi a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale; • finale: entro 10 giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione.
Modalità di deposito	Con modalità telematiche.

3.3.1 Determinazione del valore dell'immobile

Il professionista delegato provvede alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568 co. 1 c.p.c.⁷³, 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. 3 n. 1 c.p.c.).

⁷¹ Il co. 9-*septies* dell'art. 16-*bis* del DL 179/2012 – aggiunto dall'art. 20 co. 1 del DL 132/2014 – è stato modificato dall'art. 4 co. 2 lett. b) del DL 59/2016, che ha sostituito, vista l'introduzione dei rapporti riepilogativi iniziale e periodici dall'art. 4 co. 2 lett. a), il riferimento al rapporto riepilogativo finale con, in generale, "i rapporti riepilogativi previsti per i procedimenti di esecuzione forzata", comprensivi, pertanto, dei rapporti iniziale, periodici e finale. Ai sensi, poi, dell'art. 16-*bis* co. 9-*septies* citato (secondo, terzo, quarto e quinto periodo), "i relativi dati sono estratti ed elaborati, a cura del Ministero della giustizia, anche nell'ambito di rilevazioni statistiche nazionali. I rapporti riepilogativi di cui al presente comma devono contenere i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche ai prospetti riepilogativi delle stime e delle vendite di cui all'articolo 169-*quinquies* delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie. Il prospetto riepilogativo deve contenere anche i dati identificativi dell'ufficiale giudiziario che ha attribuito il valore ai beni pignorati a norma dell'articolo 518 del codice di procedura civile".

⁷² Si veda il precedente § 2.2.2.

⁷³ Il riferimento al primo comma dell'art. 568 c.p.c. è stato sostituito al precedente co. 3 dall'art. 13 co. 1 lett. cc) n. 3 punto a) del DL 83/2015. Ai sensi dell'art. 23 co. 9 del DL 83/2015, le modifiche si applicano anche ai procedimenti pendenti al 27.6.2015, data di entrata in vigore del DL 83/2015; inoltre "quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita".

Determinazione da parte di un esperto

L'esperto è "nominato dal giudice ai sensi dell'art. 569 co. 1 c.p.c." (art. 591-bis co. 3 n. 1 c.p.c.).

Ciò vuol dire che la nomina è riservata al giudice dell'esecuzione⁷⁴ e che l'esperto deve prestare il giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione⁷⁵.

Per la determinazione del valore dell'immobile viene richiamato l'art. 568 co. 1 c.p.c.⁷⁶, che rimanda al valore di mercato, fissato sulla base del calcolo della superficie dell'immobile, con la precisazione di quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo:

- esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.).

Ai sensi, poi, dell'art. 173-bis co. 1 disp. att. c.p.c.⁷⁷, nella relazione di stima da parte dell'esperto devono risultare:

- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

⁷⁴ Cfr. Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017, p. 245.

⁷⁵ L'art. 569 co. 1 c.p.c. è stato modificato dall'art. 13 co. 1 lett. p) n. 1 del DL 83/2015, in particolare, eliminando il riferimento del giuramento davanti al giudice. Ai sensi dell'art. 23 co. 9 del DL 83/2015, le modifiche si applicano anche ai procedimenti pendenti al 27.6.2015, data di entrata in vigore del DL 83/2015; inoltre "quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita". Come precisato dal CNDCEC, nel documento CNDCEC di novembre 2016 (sezione I - § 2), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo", "sembrerebbe, pertanto, che il giuramento venga effettuato contemporaneamente all'accettazione e coincida con la sottoscrizione del relativo verbale". Il legislatore è intervenuto più di recente sulla norma con l'art. 4 co. 3 del DL 14.12.2018 n. 135 (conv. L. 11.2.2019 n. 12).

⁷⁶ L'art. 568 c.p.c. è stato così sostituito dall'art. 13 co. 1 lett. o) del 83/2015, con la soppressione, in particolare, del riferimento prima previsto alle indicazioni di cui all'art. 15 c.p.c., relativo alla determinazione del valore delle cause per i beni immobili. Ai sensi dell'art. 23 co. 9 del DL 83/2015, le modifiche si applicano anche ai procedimenti pendenti al 27.6.2015, data di entrata in vigore del DL 83/2015; inoltre "quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita". Cfr. il documento CNDCEC di novembre 2016 (sezione I - § 3), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo".

⁷⁷ L'art. 173-bis disp. att. c.p.c. è stato modificato dall'art. 14 co. 1 lett. e) n. 1 (che, al co. 1, ha ulteriormente precisato il contenuto della relazione di stima dell'esperto) e n. 2 (che, al co. 3, ha sostituito il precedente termine di 45 con 30 giorni prima dell'udienza per l'invio della relazione ai creditori procedenti o intervenuti o al debitore) del DL 83/2015. Cfr. il documento CNDCEC di novembre 2016 (sezione I - § 4), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo".

- una sommaria descrizione del bene;
- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- la sussistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono, fra l'altro, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare;
- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Note depositate dalle parti

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti (art. 173-*bis* co. 4 disp. att. c.p.c.).

3.3.2 Pubblico avviso dell'ordine di vendita

Il professionista delegato è tenuto a predisporre l'avviso di vendita⁷⁸, provvedendo anche agli adempimenti pubblicitari previsti dall'art. 570 c.p.c. e, ove occorrenti, dall'art. 576 co. 2 c.p.c. (art. 591-*bis* co. 3 n. 2 c.p.c.).

Ne consegue che il professionista deve dare pubblico avviso:

- dell'ordine di vendita senza incanto (contenente l'indicazione degli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c.⁷⁹, del valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568

⁷⁸ Cfr. Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017, p. 248.

⁷⁹ Ai sensi dell'art. 555 c.p.c. (relativo alla forma del pignoramento), "il pignoramento immobiliare si esegue

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;

- del provvedimento con cui si dispone la vendita con incanto⁸⁰.

Contenuto dell'avviso di vendita

Secondo quanto previsto nell'art. 591-*bis* co. 4 c.p.c., l'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c. deve specificare che tutte le attività, da compiere, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., 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., con cui il giudice dell'esecuzione delega le operazioni di vendita.

All'avviso di vendita si applica l'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c., ai sensi del quale l'avviso ("di cui all'art. 591-*bis* co. 3 c.p.c."⁸¹) deve contenere l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica (CDU - art. 30 del DPR 6.6.2001 n. 380, recante il Testo unico in materia edilizia), con il riferimento degli eventuali profili di irregolarità esistenti e con l'avvertimento che l'acquirente potrà usufruire della sanatoria prevista dalla legge⁸².

Il certificato di destinazione urbanistica viene acquisito o aggiornato dal perito estimatore ex art. 173-*bis* co. 1 n. 6 disp. att. c.p.c.

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".

Per la sospensione di ogni procedura esecutiva immobiliare che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore, cfr. l'art 54-*ter* co. 1 del DL 17.3.2020 n. 18 (conv. L. 24.4.2020 n. 27).

⁸⁰ 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.

⁸¹ Il riferimento, in realtà, sarebbe all'art. 591-*bis* co. 4 c.p.c., alla luce delle modifiche introdotte dal DL 83/2015.

⁸² Si vedano gli artt. 46 del DPR 380/2001 e 40 della L. 28.2.85 n. 47. Cfr. Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017, p. 148. In deroga alle disposizioni di cui all'art. 46 del DPR 380/2001, cfr. l'art. 4 co. 2 del DL 17.3.2020 n. 18 (conv. L. 24.4.2020 n. 27) e l'art. 2 co. 13 del DL 19.5.2020 n. 34 (conv. L. 17.7.2020 n. 77, pubblicata sulla G.U. 18.7.2020 n. 180, al S.O. n. 25).

Pubblicità degli avvisi

In entrambi i casi di vendita con o senza incanto, la pubblicazione avviene secondo le modalità di cui all'art. 490 c.p.c., recante, nell'ambito dell'espropriazione forzata in generale, la disciplina sulla pubblicità degli avvisi di vendita⁸³.

Il co. 1 di tale disposizione, così come modificato dall'art. 13 co. 1 lett. b) n. 1 del DL 83/2015, prevede – in sostituzione della precedente affissione per 3 giorni continui nell'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo – la pubblicazione in un unico spazio *web*, il "Portale delle vendite pubbliche" (istituito presso il Ministero della Giustizia), dell'avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico nel caso in cui "la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia"⁸⁴. Per tale disposizione è stata disposta l'applicazione, decorsi 30 giorni dalla pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* delle specifiche tecniche, stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, relative alle modalità di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c.⁸⁵ (art. 23 co. 2 del DL 83/2015).

Sul punto, si segnala che il Ministero della Giustizia, con il comunicato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* 20.1.2018 n. 16, ha reso nota l'avvenuta assunzione del suddetto provvedimento, pubblicato, anziché in *Gazzetta Ufficiale*, sul Portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia (<http://pst.giustizia.it>) e sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>)⁸⁶.

Pertanto, seppur con le modalità evidenziate in ordine alla pubblicazione, dette disposizioni sono entrate in vigore il 19.2.2018⁸⁷.

⁸³ Per una disamina dell'evoluzione in tema di pubblicità nella vendita forzata, cfr. lo studio Consiglio nazionale del Notariato 9.4.2018 n. 21-2018/E (§ 2), recante "Pubblicità e Portale delle vendite pubbliche".

⁸⁴ Il richiamo alla pubblicità di cui all'art. 490 co. 1 c.p.c., come obbligatoria e su disposizione del giudice, è stato aggiunto anche nell'art. 530 co. 7 c.p.c., recante la disciplina sul provvedimento per l'assegnazione o per l'autorizzazione della vendita, nell'ambito dell'espropriazione mobiliare presso il debitore (art. 13 co. 1 lett. e) n. 1 del DL 83/2015). Tali disposizioni si applicano dal 19.2.2018, decorsi cioè 30 giorni dalla pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* delle specifiche tecniche relative alle modalità di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche previste dall'art.161-*quater* disp. att. c.p.c. (art. 23 co. 2 del DL 83/2015).

⁸⁵ Inserito dall'art. 14 co. 1 lett. c) del DL 83/2015, con applicazione delle relative disposizioni sempre decorsi 30 giorni dalla pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* delle predette specifiche tecniche (art. 23 co. 2 del DL 83/2015), quindi a decorrere dal 19.2.2018.

⁸⁶ Per la pubblicazione delle specifiche tecniche citate era stato previsto dall'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c. il termine iniziale di 6 mesi dalla data di entrata in vigore della disposizione, poi prorogato al 31.12.2016 dall'art. 2-*bis* co. 1 del DL 30.12.2015 n. 210 (conv. L. 25.2.2016 n. 21). Con il comunicato Min. Giustizia 28.6.2017 era stata, successivamente, annunciata la pubblicazione del suddetto provvedimento non oltre il 30.9.2017. Si fa ancora presente che uno schema delle specifiche tecniche era stato predisposto in data 24.1.2017 e trasmesso, per eventuali osservazioni, agli uffici giudiziari e agli Ordini professionali. Sul punto, si veda la nota informativa CNDCEC 11.7.2017 n. 34 (per il commento del documento, si consenta di rinviare a Vitale R. "Portale delle vendite pubbliche ancora da testare", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 12.7.2017). Le specifiche tecniche sono state pubblicate sul Portale dei servizi telematici il 18.6.2017 e aggiornate il 13.11.2017.

⁸⁷ Sul regime di entrata in vigore, cfr. gli studi Consiglio nazionale del Notariato 9.4.2018 n. 21-2018/E

La funzionalità del Portale, invece, è stata accertata, ai sensi dell'art. 4 co. 3-*bis* del DL 59/2016, dal Ministero della Giustizia con il DM 5.12.2017 (pubblicato sulla *G.U.* 10.1.2018 n. 7)⁸⁸.

Del Portale era stata attivata, dopo una prima versione in via sperimentale con accesso limitato⁸⁹, una fase operativa, con la possibilità, su disposizione dell'autorità giudiziaria, di procedere alla pubblicazione nello stesso⁹⁰.

Il co. 2 dell'art. 490 c.p.c. affianca a tale forma di pubblicità obbligatoria, nella specifica ipotesi di espropriazione di beni immobili⁹¹, quella su appositi siti Internet, che deve avvenire almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. Oltre all'avviso, devono essere così pubblicati anche la copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima (redatta *ex* 173-*bis* disp. att. c.p.c.).

Alle due precedenti forme di pubblicità obbligatoria, il legislatore ne ha introdotta un'ulteriore, "con carattere aggiuntivo e non alternativo, rimessa alla discrezionalità del giudice"⁹². Il co. 3 dell'art. 490 c.p.c., così come sostituito dall'art. 13 co. 1 lett. b) n. 2 del DL 83/2015⁹³, prevede infatti come facoltativa (e non più obbligatoria) la pubblicità disposta dal giudice, anche su istanza del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, dell'avviso, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte una o più volte, sui quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali o per la divulgazione con le forme della pubblicità commerciale. Sono equiparati ai quotidiani i giornali di informazione locale, multisettimanali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione (ROC) e aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggior diffusione nella zona interessata⁹⁴.

(§ 2), recante "Pubblicità e Portale delle vendite pubbliche", e 12.2.2018 n. 7-2018/E (§ 2), recante "Vendita forzata telematica e portale delle vendite pubbliche: l'entrata in vigore delle nuove disposizioni legislative". Si veda, inoltre, il documento CNDCEC - FNC aprile 2019 (§ 1), recante "Processo esecutivo: PVP e vendite telematiche - Prime prassi a un anno dall'entrata in vigore della riforma".

⁸⁸ Si consenta di rinviare a Vitale R. "Parte la sperimentazione del Registro delle procedure di insolvenza", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 12.1.2018.

⁸⁹ Cfr. la nota informativa CNDCEC 3.2.2017 n. 7. Per il commento del documento, si consenta di rinviare a Vitale R. "«Prove generali» per il Portale delle vendite pubbliche", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 4.2.2017.

⁹⁰ Cfr. Gallo S. "Al via il Portale delle vendite pubbliche", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 19.7.2017. Si veda, inoltre, Ventura G. "Pdv, professioni in prima linea", *Italia Oggi*, 31.7.2017, p. 15 e "Vendite pubbliche online", *Italia Oggi*, 19.7.2017, p. 30.

⁹¹ Oltre che di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000 euro.

⁹² Così lo studio Consiglio nazionale del Notariato 2.12.2019 n. 50-2019/E (sezione prima - § 1), recante "Il Portale delle Vendite Pubbliche nelle prassi dei tribunali (procedure concorsuali ed esecutive)".

⁹³ Le modifiche apportate dal DL 83/2015 all'art. 490 co. 3 c.p.c. si applicano, ai sensi dell'art. 23 co. 9 del DL 83/2015, anche ai procedimenti pendenti al 27.6.2015, data di entrata in vigore del DL 83/2015; inoltre "quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita".

⁹⁴ Con l'art. 1 co. 1101 della L. 27.12.2017 n. 205 (legge di bilancio 2018), pubblicata sul S.O. n. 62 alla

Infine, viene precisato che nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore.

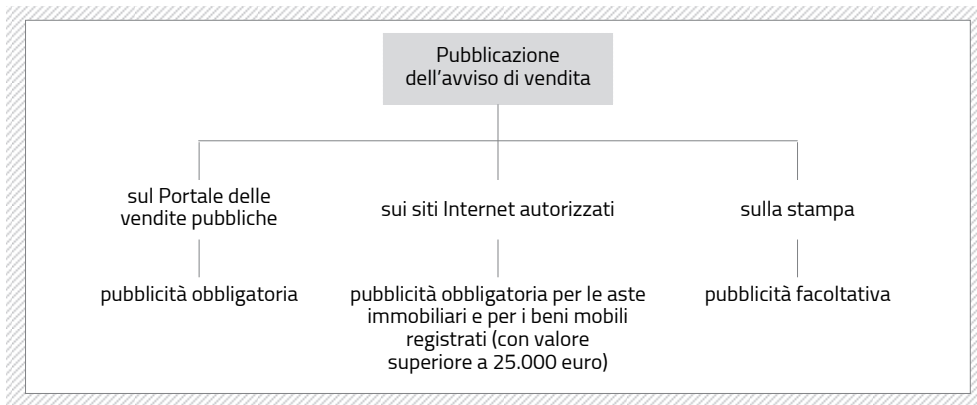


Fig. 10 - Pubblicità degli avvisi

Portale delle vendite pubbliche

Il Portale delle vendite pubbliche è stato istituito "per fornire la massima informazione sulle procedure esecutive ed aumentare la trasparenza delle vendite giudiziarie, consentendo nel contempo la tutela dei creditori e dei debitori. Il portale unificato, consentirà a tutti gli interessati di acquisire le informazioni relative alle vendite giudiziarie, nell'ambito di un'unica area Web gestita dal Ministero della giustizia, superando l'attuale frammentazione con la pubblicazione degli avvisi di vendita per ogni singolo tribunale"^{95, 96}.

G.U. 29.12.2017 n. 302, viene disposto che la pubblicità delle vendite giudiziarie immobiliari, gestite dagli uffici dei Tribunali competenti in materia di esecuzioni immobiliari, sia assicurata, "come previsto a legislazione vigente", mediante i quotidiani cartacei più diffusi sul territorio nazionale e i siti web. Viene demandata ad uno specifico decreto del Ministro della Giustizia la definizione dei criteri e delle modalità di attuazione della disposizione.

⁹⁵ Così la Relazione tecnica al DL 83/2015. Sull'argomento, si consenta di rinviare a Vitale R. "Nuovo portale on line per le vendite pubbliche", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 14.7.2015 e "Pubblicazione sul portale delle vendite affidata ai professionisti", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 25.7.2015. Sul Portale delle vendite pubbliche, si vedano anche il "Manuale operativo per l'interoperabilità dei siti internet di pubblicità e dei gestori delle vendite telematiche con il portale delle vendite pubbliche" (versione 1.0 del 20.6.2017) e il "Manuale utente per l'inserimento e la gestione degli Avvisi di Vendita", disponibili sul sito Internet "pst.giustizia.it". Su tale sito, inoltre, sono disponibili, fra l'altro, i seguenti manuali: Manuale utente per l'invio dell'offerta, Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile e Modalità per procedere al pagamento telematico.

⁹⁶ Sulle criticità emerse in sede di applicazione della nuova normativa e sull'insorgenza di prassi difformi nei Tribunali, si rimanda allo studio Consiglio nazionale del Notariato 2.12.2019 n. 50-2019/E (sezione prima), recante "Il Portale delle Vendite Pubbliche nelle prassi dei tribunali (procedure concorsuali ed esecutive)". Si vedano anche lo studio Consiglio nazionale del Notariato 20.5.2019 n. 18-2019/E (sezione prima), recante "La vendita telematica nelle procedure esecutive e concorsuali nella prassi dei Tribunali", il documento CNDCEC - FNC aprile 2019, recante "Processo esecutivo: PVP e vendite telematiche - Prime prassi a un anno dall'entrata in vigore della riforma" e il documento di ricerca CNDCEC - FNC 23.4.2018, recante "Portale delle vendite pubbliche e vendite telematiche: prime indicazioni".

Le modalità di pubblicazione sul Portale sono stabilite all'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c., che rinvia – come sopra detto – all'emanazione di specifiche tecniche, contenenti, altresì:

- il provvedimento concernente le informazioni minime relative ai dati da pubblicare nei siti Internet destinati all'inserimento degli avvisi di vendita di cui all'art. 490 c.p.c., previsto dall'art. 7 co. 3 del DM 31.10.2006;
- le specifiche tecniche relative alle modalità per la verifica del regolare funzionamento dei siti Internet destinati all'inserimento degli avvisi di vendita di cui all'art. 490 c.p.c., previsto dall'art. 7 co. 4 del DM 31.10.2006.

La pubblicità è posta a carico del professionista delegato per le operazioni di vendita o del commissionario o, in mancanza, del creditore pignorante o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo in conformità alle specifiche tecniche sopra citate.

Quando la pubblicità riguarda beni immobili o beni mobili registrati, per la pubblicazione occorre la prova dell'avvenuto pagamento del contributo per la pubblicazione⁹⁷.

Ai sensi dell'art. 18-*bis* del DPR 115/2002⁹⁸, per la pubblicazione⁹⁹:

- sul Portale delle vendite pubbliche di ciascun atto esecutivo per il quale la legge dispone che sia data pubblica notizia e che riguarda beni immobili e mobili registrati è dovuto un contributo per la pubblicazione dell'importo di 100,00 euro a carico del creditore procedente (l'importo del contributo per la pubblicazione viene adeguato con decreto dirigenziale del Ministero della Giustizia, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, ogni 3 anni in relazione alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati). Quando la vendita è disposta in più lotti, il contributo per la pubblicazione è dovuto per ciascuno di essi;
- relativa a beni diversi dai beni immobili e mobili registrati, il contributo per la pubblicazione non è dovuto.

Da un punto di vista più operativo, viene previsto l'invio da parte del Portale delle vendite pubbliche all'indirizzo di posta elettronica ordinaria o certificata¹⁰⁰ di ogni interessato che ne abbia fatto richiesta e si è registrato mediante un'apposita procedura disciplinata dalle specifiche tecniche sopra citate, di un avviso contenente le informazioni relative alle vendite di cui è stata effettuata la pubblicità.

Il Portale delle vendite pubbliche provvede all'archiviazione e alla gestione dei dati relativi alle vendite in esso pubblicate.

Quanto alle conseguenze derivanti dall'omessa pubblicità sul Portale nel termine stabilito dal giudice, l'art. 13 co. 1 lett. ee) del DL 83/2015 ha introdotto una nuova fattispecie

⁹⁷ Si veda il documento "Modalità per procedere al pagamento telematico", disponibile sul sito Internet "pst.giustizia.it".

⁹⁸ Il DPR 30.5.2002 n. 115 reca il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia".

⁹⁹ Inserito dall'art. 15 co. 1 del DL 83/2015.

¹⁰⁰ Per approfondimenti sulla tematica, si veda la voce "Posta elettronica certificata", *Guide Eutekne*.

tipica di estinzione del processo esecutivo¹⁰¹. Secondo quanto stabilito dal nuovo art. 631-*bis* c.p.c.¹⁰², in mancanza della pubblicità prescritta sul Portale delle vendite nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo¹⁰³.

L'estinzione, in forza del richiamo all'art. 630 co. 2 e 3 c.p.c.:

- opera di diritto;
- è dichiarata anche d'ufficio con ordinanza, non oltre la prima udienza successiva al verificarsi della stessa; contro l'ordinanza è ammesso reclamo.

L'estinzione non è dichiarata qualora la pubblicità sul Portale non sia stata effettuata per un mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia. Tale circostanza deve essere attestata da parte del responsabile dei sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia (cfr. art. 161-*quater* co. 4 disp. att. c.p.c.).

È venuta meno la funzione del Portale con riguardo alla richiesta di visita dell'immobile pignorato con la nuova formulazione dell'art. 560 c.p.c. ad opera dell'art. 4 co. 2 del DL 135/2018.

Nella presente tabella, si riportano le principali funzionalità del Portale, così come illustrato nelle specifiche tecniche relative alle modalità di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche.

Portale delle vendite pubbliche
Inserimento degli avvisi di vendita di beni mobili e immobili e relativi documenti allegati.
Trasmissione dei dati degli avvisi di vendita ai siti Internet di pubblicità e ai Gestori delle vendite telematiche, ove previsto.
Ricerca di tutte le inserzioni pubblicate sul Portale e, ove previsto, sui siti Internet.
Monitoraggio del contenuto delle singole inserzioni pubblicitarie.

¹⁰¹ Si è espresso in questi termini il Consiglio nazionale del Notariato, nello studio 2.12.2019 n. 50-2019/E (sezione prima - § 1), recante "Il Portale delle Vendite Pubbliche nelle prassi dei tribunali (procedure concorsuali ed esecutive)".

¹⁰² Le disposizioni si applicano dal 19.2.2019, decorsi cioè 30 giorni dalla pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* delle specifiche tecniche relative alle modalità di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche previste dall'art.161-*quater* disp. att. c.p.c. (art. 23 co. 2 del DL 83/2015). Sull'interpretazione dell'art. 630-*bis* c.p.c., cfr. lo studio Consiglio nazionale del Notariato 2.12.2019 n. 50-2019/E (sezione prima - § 4 e 5), recante "Il Portale delle Vendite Pubbliche nelle prassi dei tribunali (procedure concorsuali ed esecutive)".

¹⁰³ In merito, vengono richiamate le modalità di cui all'art. 630 co. 2 e 3 c.p.c., ai sensi del quale "L'estinzione opera di diritto ed è dichiarata, anche d'ufficio, con ordinanza del giudice dell'esecuzione, non oltre la prima udienza successiva al verificarsi della stessa. L'ordinanza è comunicata a cura del cancelliere, se è pronunciata fuori dall'udienza.

Contro l'ordinanza che dichiara l'estinzione ovvero rigetta l'eccezione relativa è ammesso reclamo da parte del debitore o del creditore pignorante ovvero degli altri creditori intervenuti nel termine perentorio di venti giorni dall'udienza o dalla comunicazione dell'ordinanza e con l'osservanza delle forme di cui all'articolo 178 terzo, quarto e quinto comma. Il collegio provvede in camera di consiglio con sentenza".

Portale delle vendite pubbliche
Monitoraggio della ricercabilità delle singole inserzioni attraverso le funzionalità di ricerca sui siti Internet di pubblicità.
Verifica del regolare funzionamento (disponibilità del servizio) dei siti Internet di pubblicità.
Verifica del rispetto dei criteri di accessibilità dei siti Internet di pubblicità.
Certificazione dell'inizio, della durata e degli eventi significativi delle singole inserzioni pubblicitarie ed invio della certificazione all'Ufficio Giudiziario.
Pubblicazione, in area riservata, di dati statistici relativi all'accesso al Portale e alla navigazione verso i siti Internet.
Invio avvisi di nuove pubblicazioni a soggetti interessati agli avvisi di vendita.
Prenotazione visita immobile da parte di soggetto interessato.

Registro elettronico delle procedure di espropriazione forzata immobiliare

In tale sede si segnala che l'art. 3 co. 1 del DL 59/2016 ha istituito presso il Ministero della Giustizia un Registro elettronico relativo alle procedure di espropriazione forzata immobiliari, alle procedure d'insolvenza e agli strumenti di gestione della crisi¹⁰⁴.

Il Registro è accessibile dalla Banca d'Italia, che utilizza i dati e le informazioni in esso contenuti "nello svolgimento delle funzioni di vigilanza, a tutela della sana e prudente gestione degli intermediari vigilati e della stabilità complessiva" (art. 3 co. 1 del DL 59/2016).

Con il comunicato stampa 11.1.2018, il Ministero della Giustizia ne ha reso nota l'attivazione¹⁰⁵.

Il Registro si compone di due sezioni (art. 3 co. 3 del DL 59/2016):

- una sezione ad accesso pubblico e gratuito;
- una sezione ad accesso limitato.

La sezione ad accesso pubblico contiene varie informazioni – rese in forma elettronica – che variano a seconda della tipologia di procedura o strumento¹⁰⁶.

È demandata ad un successivo decreto dirigenziale¹⁰⁷ l'individuazione delle informazioni e dei documenti contenuti (art. 3 co. 3 del DL 59/2016):

¹⁰⁴ Si consenta di rinviare a Vitale R. "Nuovo Registro delle procedure di insolvenza", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 29.8.2016. Si vedano anche Ferraro P.P. "Il registro delle espropriazioni immobiliari, delle procedure d'insolvenza e degli strumenti di gestione della crisi", *Il Diritto Fallimentare e delle Società Commerciali*, 2, 2017, p. 355 ss. e Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017, p. 255 - 257.

¹⁰⁵ Si consenta di rinviare a Vitale R. "Parte la sperimentazione del Registro delle procedure di insolvenza", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 12.1.2018.

¹⁰⁶ In particolare, si richiamano le informazioni previste dall'art. 24 par. 2 del reg. (UE) 20.5.2015 n. 848, relativo alle procedure di insolvenza (pubblicato sulla G.U.UE 5.6.2015 n. L 141). Fra tali informazioni vi sono, ad esempio, la data di apertura della procedura d'insolvenza, il giudice che ha aperto la procedura d'insolvenza e il numero di causa. In merito, si segnala che il reg. (UE) 2015/848 abroga il reg. (CE) 29.5.2000 n. 1346 (pubblicato sulla G.U.UE 30.6.2000 n. L 160).

¹⁰⁷ L'art. 3 co. 3 lett. b) del DL 59/2016 prevede l'adozione del decreto dirigenziale da parte del Ministero della Giustizia di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

- nella sezione del Registro ad accesso pubblico relativamente alle procedure di espropriazione forzata immobiliare (lett. b);
- nella sezione del Registro ad accesso limitato (lett. c).

Tale decreto dirigenziale dovrà definire anche altri aspetti relativi all'attuazione del Registro, fra i quali (art. 3 co. 4 del DL 59/2016):

- le modalità di pubblicazione, rettifica, aggiornamento e consultazione dei dati e dei documenti da inserire, e i tempi massimi della loro conservazione;
- i soggetti tenuti ad effettuare, rispetto a ciascuna tipologia di procedura o strumento, la pubblicazione delle informazioni e dei documenti;
- i soggetti legittimati, in presenza di un legittimo interesse, ad accedere, *"anche mediante un avvocato munito di procura"*¹⁰⁸, alla sezione del Registro ad accesso limitato;
- il contributo per l'accesso¹⁰⁹ e i casi di esenzione;
- le eccezioni alla pubblicazione di documenti con riferimento alle esigenze di riservatezza delle informazioni contenute o all'assenza di valore informativo di tali documenti per i terzi.

I dati contenuti nel Registro devono essere oggetto di ricerca sulla base dei seguenti criteri (art. 3 co. 5 primo periodo del DL 59/2016):

- tipologia di informazione e di documento;
- Tribunale e numero di ruolo dei procedimenti.

Il contenuto del Registro può essere determinato dal giudice o dal Tribunale, limitando la pubblicazione di un documento o di una o più sue parti (art. 3 co. 6 del DL 59/2016).

A tal fine, occorre la prova dell'esistenza di uno specifico e meritevole interesse alla riservatezza dell'informazione contenuta nello stesso.

La richiesta può provenire dal debitore, dal curatore, dal commissario giudiziale, da un creditore, da chiunque vi abbia interesse o, anche, d'ufficio.

Gli effetti della richiesta riguardano la sospensione:

- degli obblighi di pubblicazione dei documenti (o di una parte di questi);
- dell'accesso ai documenti da parte degli interessati, qualora la pubblicazione sia già avvenuta.

Il giudice può, nelle more della decisione, imporre una cauzione al creditore o al terzo richiedente.

¹⁰⁸ Cfr. Finocchiaro G. "Registro procedure, per gli avvocati accesso con procura", *Guida al Diritto*, 32, 2016, p. 79, il quale precisa che il riferimento al termine "anche" *"denota chiaramente che la norma non impone né un onere, né, tanto meno, un obbligo di assistenza, ma si limita a esplicitare una mera facoltà che poteva ritenersi già consentita dall'ordinamento, considerato che la consultazione del registro sicuramente non rientra in nessun modo tra le attività giudiziali, per il cui esercizio, ex articolo 82 del Cpc, è necessario di regola il ministero o l'assistenza di un difensore"*. Si veda, inoltre, Finocchiaro G. "Nasce il registro elettronico delle espropriazioni", *Guida al Diritto*, 23, 2016, p. 43 ss.

¹⁰⁹ Il contributo deve essere determinato in misura tale da assicurare almeno la copertura dei costi del servizio. È sempre consentito l'accesso gratuito all'autorità giudiziaria (art. 3 co. 4 lett. c) del DL 59/2016).

3.3.3 Deliberazione sull'offerta

Il professionista delegato, nell'ambito della vendita senza incanto, 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. 3 n. 3 c.p.c.).

Quindi, in presenza di offerta unica, il professionista dovrà sentire le parti e i creditori iscritti non intervenuti. Se l'offerta è:

- pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta;
- inferiore a tale valore in misura non superiore ad un quarto, il professionista può comunque dare luogo alla vendita qualora ritenga che non vi sia "seria" possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione *ex art.* 588 c.p.c. (art. 572 co. 1 - 3 c.p.c.¹¹⁰).

Se vi sono più offerte, il professionista convoca "in ogni caso" gli offerenti e li invita a una gara sull'offerta più alta. In particolare:

- se sono state presentate istanze di assegnazione *ex art.* 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta¹¹¹ o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione;
- se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si fa luogo alla vendita se sono state presentate istanze di assegnazione (art. 573 c.p.c.¹¹²).

Il professionista, quando fa luogo alla vendita, dispone il modo del versamento del saldo del prezzo e il termine entro il quale il versamento deve farsi, a seguito del quale il giudice dell'esecuzione emette il decreto di trasferimento del bene espropriato (art. 574 c.p.c.¹¹³, che richiama l'art. 586 c.p.c.).

¹¹⁰ I co. 2 e 3 sono stati modificati dall'art. 13 co. 1 lett. r) del DL 83/2015. Ai sensi dell'art. 23 co. 9 del DL 83/2015, le modifiche si applicano anche ai procedimenti pendenti al 27.6.2015, data di entrata in vigore del DL 83/2015; inoltre "quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita". Cfr. il documento CNDCEC di novembre 2016 (sezione I - § 9), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo".

¹¹¹ Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

¹¹² Come modificato dall'art. 13 co. 1 lett. s) del DL 83/2015. Ai sensi dell'art. 23 co. 9 del DL 83/2015, le modifiche si applicano anche ai procedimenti pendenti al 27.6.2015, data di entrata in vigore del DL 83/2015; inoltre "quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita". Cfr. il documento CNDCEC di novembre 2016 (sezione I - § 10), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo".

¹¹³ Come modificato dall'art. 13 co. 1 lett. t) del DL 83/2015, aggiungendo, fra l'altro, la possibilità di disporre a favore dell'aggiudicatario richiedente l'autorizzazione ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto, "a condizione che sia prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o pre-

3.3.4 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. 3 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 secondo periodo c.p.c.

Più nello specifico (art. 581 c.p.c.):

- 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.

3.3.5 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. 3 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 3 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.

3.3.6 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. 3 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 10 giorni, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto.

Tali offerte si fanno:

valente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita". La fideiussione viene escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. Ai sensi dell'art. 23 co. 9 del DL 83/2015, le modifiche si applicano anche ai procedimenti pendenti al 27.6.2015, data di entrata in vigore del DL 83/2015; inoltre "quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita". Cfr. il documento CNDCEC di novembre 2016 (sezione I - § 11), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo".

- mediante deposito presso lo studio del professionista delegato ovvero nel luogo indicato dall'ordinanza di delega nelle forme di cui all'art. 571 c.p.c. (art. 591-*bis* co. 4 c.p.c., che richiama le 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

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.

3.3.7 Istanza di assegnazione

Il professionista provvede sulla istanza di assegnazione di cui all'art. 590 e 591 co. 3¹¹⁴ c.p.c. (art. 591-*bis* co. 3 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 10 giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione per sè o a favore di un terzo (a norma dell'art. 589 c.p.c.) per il caso in cui la vendita all'incanto non abbia luogo¹¹⁵.

¹¹⁴ Il riferimento all'art. 591 co. 3 c.p.c. è stato inserito dall'art. 13 co. 1 lett. cc) n. 3 punto b) del DL 83/2015. Ai sensi dell'art. 23 co. 9 del DL 83/2015, le modifiche si applicano anche ai procedimenti pendenti al 27.6.2015, data di entrata in vigore del DL 83/2015; inoltre *"quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita"*.

¹¹⁵ L'art. 588 c.p.c. è stato modificato:

- dall'art. 13 co. 1 lett. v) del DL 83/2015, che ha sostituito il riferimento dell'*"udienza fissata per la vendita"* a quello precedente dell'*"incanto"* ed ha soppresso le parole *"per mancanze di offerte"*. Ai sensi dell'art. 23 co. 9 del DL 83/2015, le modifiche si applicano anche ai procedimenti pendenti al 27.6.2015, data di entrata in vigore del DL 83/2015; inoltre *"quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita"*;

Contenuto dell'istanza di assegnazione

Al sensi dell'art. 589 c.p.c., 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)¹¹⁶ ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata¹¹⁷.

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 procedente, 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 vendita¹¹⁸ 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, si apre la fase della predisposizione del decreto di trasferimento a norma dell'art. 586 c.p.c., da parte del delegato solo in bozza, in quanto, come si dirà nel prosieguo, tale atto rimane un atto riservato al giudice dell'esecuzione (cfr. art. 591-bis co. 8 e 10 c.p.c.).

- dall'art. 4 co. 1 lett. f) del DL 59/2016, che ha aggiunto il riferimento all'istanza di assegnazione *"per sé o a favore di un terzo"*. Le modifiche si applicano alle istanze di assegnazione presentate nei procedimenti di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare, successivamente al 2.8.2016, decorso cioè il termine di 30 giorni dalla data di entrata in vigore della L. 119/2016, di conversione del citato decreto, avvenuta il 3.7.2016 (art. 4 co. 6 del DL 59/2016).

Cfr. il documento CNDCEC di novembre 2016 (sezione I - § 17 e 19), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo".

¹¹⁶ Ai sensi di tale disposizione, *"L'assegnazione può essere fatta soltanto per un valore non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto a prelazione anteriore a quello dell'offerente. Se il valore eccede quello indicato nel comma precedente, sull'eccedenza concorrono l'offerente e gli altri creditori, osservate le cause di prelazione che li assistono"*.

¹¹⁷ Il riferimento al prezzo *"base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata"* è stato sostituito al precedente *"prezzo determinato a norma dell'art. 568 già citato"* dall'art. 13 co. 1 lett. z) del DL 83/2015. Ai sensi dell'art. 23 co. 9 del DL 83/2015, le modifiche si applicano anche ai procedimenti pendenti al 27.6.2015, data di entrata in vigore del DL 83/2015; inoltre *"quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita"*. Cfr. il documento CNDCEC di novembre 2016 (sezione I - § 17), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo".

¹¹⁸ L'art. 13 co. 1 lett. aa) del DL 83/2015 ha soppresso le parole *"all'incanto"*. Ai sensi dell'art. 23 co. 9 del DL 83/2015, le modifiche si applicano anche ai procedimenti pendenti al 27.6.2015, data di entrata in vigore del DL 83/2015; inoltre *"quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita"*. Cfr. il documento CNDCEC di novembre 2016 (sezione I - § 18), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo", nel quale viene precisato che l'assegnazione può, quindi, essere richiesta anche in caso di mancata vendita senza incanto.

Ciò avviene anche nel caso di cui all'art. 591 co. 3 c.p.c., in tema di "Provvedimento di amministrazione giudiziaria o di incanto".

Assegnazione a favore di terzo

Nel procedimento di assegnazione l'istanza può essere presentata dal creditore anche a favore di un terzo.

In particolare, l'art. 590-*bis* c.p.c.¹¹⁹ stabilisce in capo al creditore assegnatario l'obbligo di:

- dichiarare, nei 5 giorni dalla pronuncia in udienza del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile;
- depositare la dichiarazione del terzo di volerne profittare.

In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore stesso.

Gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

3.3.8 Fissazione del nuovo incanto per la presentazione di nuove offerte

Il professionista provvede alla fissazione dell'incanto e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c.¹²⁰ (art. 591-*bis* co. 3 n. 8 c.p.c.).

In particolare, il professionista:

- se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accoglierle, il professionista provvede alla fissazione dell'incanto, sempre che ritenga che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene (determinato *ex art.* 568 c.p.c.);
- assegna altresì un nuovo termine, non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., nell'ambito della vendita senza incanto.

Come evidenziato da autorevole dottrina¹²¹, l'amministrazione giudiziaria, altra opzione prevista dall'art. 591 c.p.c., può essere adottata esclusivamente dal giudice.

¹¹⁹ Inserito dall'art. 4 co. 1 lett. g) del DL 59/2016. Le modifiche si applicano alle istanze di assegnazione presentate nei procedimenti di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare, successivamente al 2.8.2016, decorso cioè il termine di 30 giorni dalla data di entrata in vigore della L. 119/2016, di conversione del citato decreto, avvenuta il 3.7.2016 (art. 4 co. 6 del DL 59/2016). Cfr. il documento CNDCEC di novembre 2016 (sezione I - § 19), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo".

¹²⁰ Come modificato, prima, dall'art. 13 co. 1 lett. bb) del DL 83/2015 e, poi, dall'art. 4 co. 1 lett. h) del DL 59/2016. Quanto alle modifiche apportate dal DL 83/2015, queste, ai sensi dell'art. 23 co. 9 del DL 83/2015, si applicano anche ai procedimenti pendenti al 27.6.2015, data di entrata in vigore del DL 83/2015; inoltre "quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita". Con riguardo al DL 59/2016, si tiene conto, per il computo del numero degli esperimenti di vendita, anche di quelli svolti prima del 4.5.2016, data di entrata in vigore del decreto (art. 4 co. 7 del DL 59/2016). Cfr. il documento CNDCEC di novembre 2016 (sezione I - § 20), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo".

¹²¹ Cfr. Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017, p. 251.

3.3.9 Fissazione dell'ulteriore incanto per inadempienza dell'aggiudicatario

Il professionista provvede alla fissazione dell'ulteriore incanto nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c. (art. 591-*bis* co. 3 n. 9 c.p.c.).

Inadempienza dell'aggiudicatario

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

- se il prezzo non è da lui depositato nel termine stabilito, il professionista delegato 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 (a titolo di multa);
- il cancelliere comunica al creditore procedente ed all'aggiudicatario tale decreto e ritrasmette il fascicolo al professionista delegato;
- questi dispone l'audizione delle parti, ai sensi dell'art. 176 disp. att. c.p.c., provvedendo alla relativa notificazione e, sentite le parti, fissa il nuovo incanto.

Quanto sopra si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine, con perdita a titolo di multa anche delle rate già versate¹²².

Inoltre:

- ove non ritenga di far luogo all'assegnazione (se richiesta) o a nuovi incanti, rimette gli atti al giudice dell'esecuzione, non essendo previsto che il professionista delegato possa disporre l'amministrazione giudiziaria¹²³;
- 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 condanna dell'aggiudicatario al pagamento della differenza.

3.3.10 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. 3 n. 10 c.p.c.).

¹²² Tale precisazione è stata aggiunta dall'art. 13 co. 1 lett. u) del DL 83/2015. Ai sensi dell'art. 23 co. 9 del DL 83/2015, le modifiche si applicano anche ai procedimenti pendenti al 27.6.2015, data di entrata in vigore del DL 83/2015; inoltre "quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita". Il DL 83/2015 ha altresì aggiunto che, con il decreto di decadenza, il giudice ordina all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso il rilascio dell'immobile al custode. Con l'art. 4 co. 1 lett. e-*bis* del DL 59/2016 è stato sostituito il riferimento che il decreto "costituisce titolo esecutivo per il rilascio", con quello dell'attuazione dello stesso da parte del "custode a norma dell'articolo 560, quarto comma". Cfr. il documento CNDCEC di novembre 2016 (sezione I - § 12), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo".

¹²³ Cfr. Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017, p. 251.

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.

3.3.11 Registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento

Il professionista provvede:

- 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;
- 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. 3 n. 11 c.p.c.).

Ai sensi dell'art. 586 c.p.c., "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".

Come precisato da autorevole dottrina¹²⁴, "non deve escludersi che il delegato, al fine di effettuare tali adempimenti, che necessitano certamente di competenze tecniche e di un previo accertamento aggiornato circa le formalità che gravano sul bene (ancor di più atteso l'obbligo di cancellare le formalità successive al pignoramento) nella immediatezza del trasferimento coattivo, possa essere autorizzato dal giudice ad avvalersi di un ausiliario".

3.3.12 Formazione del progetto di distribuzione

Al professionista spetta la formazione del progetto di distribuzione e la sua trasmissione al giudice dell'esecuzione che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvede ai sensi dell'art. 596 c.p.c.¹²⁵ (art. 591-bis co. 3 n. 12 c.p.c.).

¹²⁴ Così Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017, p. 249.

¹²⁵ Come modificato dall'art. 4 co. 1 lett. i) e i-bis) del DL 59/2016. Cfr. il documento CNDCEC di novembre 2016 (sezione I - § 15), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo".

Secondo il Consiglio Superiore della Magistratura, nelle Linee Guida sulle “Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari” (adottate con delibera 11.10.2017, § 18), al professionista può essere delegata anche l’udienza per l’approvazione del piano di riparto (per il combinato disposto degli artt. 591-*bis* co. 3 n. 12, 596 co. 1 e 598 c.p.c.).

Modalità operative

Ai sensi dell’art. 596 co. 1 e 2 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 30 giorni dal versamento del prezzo, provvede a formare un progetto di distribuzione anche parziale¹²⁶ 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 10 giorni.

Secondo, poi, quanto prescritto dall’art. 596 co. 3 c.p.c., la distribuzione delle somme ricavate può essere effettuata dal giudice dell’esecuzione, anche in maniera parziale, in favore dei creditori:

- non muniti di titolo esecutivo, ma aventi diritto all’accantonamento (ex art. 510 co. 3 c.p.c.¹²⁷);
- i cui crediti costituiscano oggetto di controversia (ex art. 512 c.p.c.¹²⁸);
- che avrebbero diritto alla distribuzione delle somme ricavate nel caso in cui risulti insussistente, in tutto o in parte, il credito del soggetto avente diritto all’accantonamento o oggetto di controversia.

La condizione posta dal legislatore per tali soggetti è quella della prestazione di una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, idonea a garantire la restituzione

¹²⁶ Il progetto di distribuzione parziale non può superare il 90% delle somme da ripartire. Il Consiglio Superiore della Magistratura, nelle Linee guida sulle “Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari” (adottate con delibera 11.10.2017, § 18), ha segnalato come “buona prassi” quella di predisporre per il delegato – in funzione della formulazione di progetti di distribuzione giuridicamente corretti, prevenendo così eventuali controversie – istruzioni quanto ai seguenti elementi: criteri giuridici, forma e contenuto del piano di riparto. Inoltre, in tale ambito, viene precisata anche l’“opportunità” dell’onere a carico del professionista delegato, già nell’ordinanza di nomina, di dare corso tempestivamente ai riparti parziali, in esito alla alienazione di singoli lotti.

¹²⁷ Ai sensi dell’art. 510 c.p.c., in caso di intervento di più creditori il giudice dell’esecuzione provvede alla distribuzione della somma ricavata tra i creditori, tenuto conto delle cause legittime di prelazione e previo accantonamento delle somme che spetterebbero ai creditori intervenuti privi di titolo esecutivo, i cui crediti non siano stati in tutto o in parte riconosciuti dal debitore (co. 2). L’accantonamento è disposto dal giudice dell’esecuzione per il tempo necessario affinché i predetti creditori possano munirsi di titolo esecutivo e, in ogni caso, per un periodo di tempo non superiore a 3 anni (co. 3).

¹²⁸ Ai sensi di tale disposizione, “Se, in sede di distribuzione, sorge controversia tra i creditori concorrenti o tra creditore e debitore o terzo assoggettato all’appropriazione, circa la sussistenza o l’ammontare di uno o più crediti o circa la sussistenza di diritti di prelazione, il giudice dell’esecuzione, sentite le parti e compiuti i necessari accertamenti, provvede con ordinanza, impugnabile nelle forme e nei termini di cui all’art. 617, secondo comma. Il giudice può, anche con l’ordinanza di cui al primo comma, sospendere, in tutto o in parte, la distribuzione della somma ricavata”.

alla procedura delle somme che risultino ripartite in eccesso¹²⁹ (oltre agli interessi¹³⁰). La fideiussione deve essere prestata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione legale da parte di una società di revisione (art. 574 co. 1 secondo periodo c.p.c.). La fideiussione è escussa dal professionista delegato (o dal custode) su autorizzazione del giudice¹³¹.

Si osserva che il co. 3 dell'art. 596 c.p.c. – diversamente dal co. 1 – fa riferimento solo al giudice delegato e non anche al professionista delegato.

Secondo il CNDCEC, nel documento di novembre 2016 (sezione I - § 15), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo", *"sembrano così possibili due letture: i) il progetto di distribuzione redatto dal delegato non dovrà prevedere le distribuzioni oggetto della presente disposizione, ma queste, a seguito della presentazione della fideiussione, potranno essere inserite dal giudice delegato in sede di variazione del progetto di distribuzione; ii) il delegato provvederà ad inserire direttamente nel progetto di distribuzione le somme in favore dei soggetti di cui sopra, rientrando nei compiti ad esso attribuiti dall'art. 591-bis c.p.c. la formazione del progetto di distribuzione. L'interpretazione che si lascia preferire perché più coerente al dato letterale, sembrerebbe la prima, in linea con le ragioni di maggiore controllo che le situazioni creditorie considerate dalla norma richiedono"*.

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 o di conguaglio in caso, rispettivamente, di vendita o 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 inadempienza;
- dal risarcimento del danno cui l'aggiudicatario inadempiente è condannato ove il ricavato dell'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).

¹²⁹ Anche in forza di provvedimenti provvisoriamente esecutivi sopravvenuti.

¹³⁰ Gli interessi sono dovuti *"al tasso applicato dalla Banca centrale europea alle sue più recenti operazioni di rifinanziamento principali, a decorrere dal pagamento e sino all'effettiva restituzione"* (art. 596 co. 3 primo periodo c.p.c.).

¹³¹ Sull'aspetto della discrezionalità per il giudice dell'esecuzione di valutare sia l'opportunità di procedere a eventuali distribuzioni, parziali o condizionate alla presentazione di una fideiussione, sia il *quantum* da ricevere per i creditori concorrenti in via anticipata, cfr. Finocchiaro G. *"Possibili i progetti di ripartizione anche parziali"*, *Guida al Diritto*, 32, 2016, p. 90.

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 crediti¹³².

Nella formazione del progetto di distribuzione, il professionista può aprire un conto corrente apposito, intestato alla procedura rispetto alla quale è stato delegato.

Secondo la prassi invalsa presso gli istituti finanziari e creditizi, non condivisa da CNDCEC, Consiglio nazionale forense e Consiglio nazionale notarile¹³³, il professionista delegato è individuato quale titolare effettivo dell'operazione e dei conti correnti accesi per la gestione dei fondi relativi alle procedure esecutive, ai fini della normativa antiriciclaggio (DLgs. 231/2007).

3.3.13 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. 3 n. 13 c.p.c.).

Per la restituzione non è stabilito un termine preciso, dovendo comunque avvenire "*immediatamente o comunque nel minore tempo possibile*"¹³⁴.

3.4 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. 5 c.p.c.).

Sottoscrizione del verbale di vendita

Il verbale delle operazioni di vendita è sottoscritto esclusivamente dal professionista

¹³² Si evidenzia 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.

¹³³ Cfr. nota informativa CNDCEC 13.7.2020 n. 83. Con tale documento, CNDCEC, Consiglio nazionale forense e Consiglio nazionale notarile richiedono che detta prassi sia abbandonata e si torni a indicare quale titolare effettivo il Presidente del Tribunale presso il quale pende la procedura esecutiva. Si veda, sul punto, De Rosa S. "Professionista delegato nelle procedure esecutive da non indicare come titolare effettivo", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 15.7.2020.

¹³⁴ Così Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017, p. 248.

delegato e allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579 co. 2 c.p.c. (art. 591-*bis* co. 6 c.p.c.).

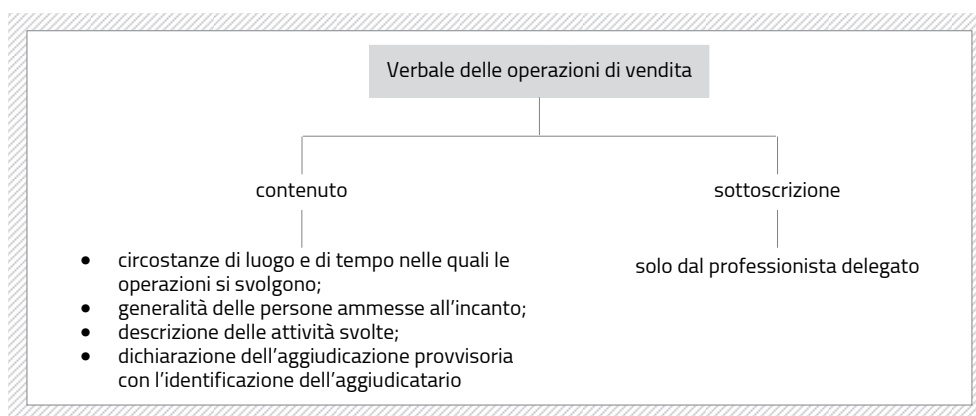


Fig. 11 - *Contenuto e requisiti del verbale delle operazioni di vendita*

3.5 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. 7 c.p.c.).

Avvenuto il versamento del prezzo, nell'ambito della vendita con e senza incanto, ai sensi degli artt. 574, 585¹³⁵ e 590 co. 2 c.p.c., il professionista delegato predispone il decreto di trasferimento e trasmette, senza indugio, al giudice dell'esecuzione il fascicolo (art. 591-*bis* co. 8 primo periodo c.p.c.).

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. 8 secondo periodo c.p.c.)¹³⁶.

Pertanto, così come precisato dal Consiglio nazionale del Notariato¹³⁷, il certificato di de-

¹³⁵ 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".

¹³⁶ La mancata allegazione del certificato di destinazione urbanistica rende nullo il decreto di trasferimento. Così il CNDCEC, nello studio "Il decreto di trasferimento", luglio 2011 (§ 5). Opera una distinzione, invece, il Consiglio nazionale del Notariato, nello studio 23.10.2017 n. 517-2017/C (§ 4), secondo il quale l'eventuale omissione dell'acquisizione del CDU in corso di vendita o della sua allegazione al decreto, non inficia la validità del procedimento di vendita qualora la destinazione urbanistica corretta sia stata indicata in perizia e in avviso di vendita, o la stessa non sia rilevante ai fini della descrizione e/o del valore dei terreni da vendere. La vendita, invece, è impugnabile, qualora tale condotta omissiva abbia determinato un grave errore descrittivo del bene idoneo a fondare un'opposizione ex art. 617 c.p.c. agli atti del subprocedimento di vendita o al decreto di trasferimento (nei casi più gravi).

¹³⁷ Nello studio 23.10.2017 n. 517-2017/C (§ 4), recante "L'allegazione del certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento di cui all'art. 591 bis c.p.c.".

stinazione urbanistica va allegato in caso di trasferimento di terreni, salvo gli stessi "costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati" (art. 30 co. 2 secondo periodo del DPR 380/2001).

Secondo il CNDCEC¹³⁸, comunque, "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".

Con riguardo al riferimento testuale al certificato di destinazione urbanistica "quale risultante dal fascicolo processuale", sembra consentito al delegato, se lo ritiene opportuno, acquisire un nuovo certificato per verificare l'attualità dello statuto urbanistico del bene.

Come precisato dal Consiglio nazionale del Notariato¹³⁹, "in tali casi l'eventuale allegazione al decreto di trasferimento del nuovo CDU sarà possibile, senza ulteriori verifiche, solo nel caso in cui la destinazione sia rimasta invariata, ché altrimenti sarà onere del delegato farsi carico del problema (che il bene posto in vendita sia diverso da quello descritto in perizia e nell'avviso e che la variazione della destinazione urbanistica possa aver viziato il procedimento di vendita), se del caso rivolgendosi al G.E. con istanza ex art. 591 ter c.p.c."

Per la possibilità di acquisire un nuovo certificato di destinazione urbanistica si è espresso anche il CNDCEC¹⁴⁰, secondo il quale "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)".

Decreto di trasferimento ed effetto traslativo

Secondo quanto previsto dall'art. 591-bis co. 10 c.p.c., "i provvedimenti di cui all'articolo 586 restano riservati al giudice dell'esecuzione in caso di delega al professionista delle operazioni di vendita".

Pertanto, il professionista delegato predispose solo una bozza del decreto di trasferimento, che poi trasmette al giudice delegato per la firma, insieme al fascicolo degli atti delegati, rimanendo, infatti, tale atto riservato allo stesso¹⁴¹.

In merito, il Consiglio Superiore della Magistratura, nelle Linee Guida sulle "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari" (adottate con delibera 11.10.2017, § 17), ha

¹³⁸ Nello studio "Il decreto di trasferimento", luglio 2011 (§ 2.2).

¹³⁹ Nello studio 23.10.2017 n. 517-2017/C (§ 4), recante "L'allegazione del certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento di cui all'art. 591 bis c.p.c."

¹⁴⁰ Nello studio "Il decreto di trasferimento", luglio 2011 (§ 2.2).

¹⁴¹ Per un approfondimento sul contenuto del decreto di trasferimento, cfr. lo studio del CNDCEC "Il decreto di trasferimento", luglio 2011 (§ 5). Sul commento dello studio citato, si consenta di rinviare a Vitale R. "CNDCEC: per il decreto di trasferimento, essenziale l'identificazione del bene", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 8.8.2011.

evidenziato l'utilità della sollecita emissione del decreto di trasferimento, a tutela dell'acquirente e dunque, in via mediata, dell'efficienza delle procedure.

Così "il giudice dell'esecuzione potrebbe dare istruzione al professionista delegato, già nell'ordinanza di vendita, dell'esigenza di procedere immediatamente e senza indugio al deposito della bozza del decreto di trasferimento, una volta avvenuto il versamento del saldo del prezzo, mediante nota di deposito telematica, con allegato il testo del decreto, non firmato digitalmente ed in formato editabile (ciò in attesa di future implementazioni della consolle del giudice).

Nelle more del versamento anzidetto, il professionista si dovrà indefettibilmente curare, pertanto, di predisporre la predetta bozza, previo l'espletamento di tutte le opportune verifiche ed ispezioni ipocatastali tese ad accertare la sussistenza di ulteriori formalità suscettibili di cancellazione".

Quanto agli effetti giuridici, si fa presente che all'atto giudiziario è correlato l'effetto traslativo della vendita¹⁴². Ciò vuol dire che solo il decreto di trasferimento determina l'effetto costitutivo del trasferimento del diritto sul bene espropriato¹⁴³.

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. 8 terzo periodo c.p.c.).

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. 8 quarto periodo c.p.c.)¹⁴⁴, ai sensi del quale *"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 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".

¹⁴² Cfr. la circ. Min. Giustizia 6.12.2006 (§ 4) e lo studio CNDCEC di luglio 2011 (§ 4 e 5), recante "Il decreto di trasferimento".

¹⁴³ Cfr. la circ. ABI, Serie Legale, 20.3.2006 n. 10 (§ 2.1). In dottrina, Saraceno M., "Il ruolo del professionista delegato dalla gara al decreto di trasferimento", *Guida Normativa*, 12, 2006, 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. Secondo il CNDCEC nello studio "Il decreto di trasferimento", luglio 2011 (§ 4), per quanto riguarda la natura giuridica del decreto di trasferimento, la vendita forzata non ha natura negoziale, in quanto l'aggiudicatario rinvia 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".

¹⁴⁴ Il termine di opposizione decorre dalla legale conoscenza dell'atto e non dal suo deposito in cancelleria. Cfr. lo studio CNDCEC "Il decreto di trasferimento", luglio 2011 (§ 11).

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 procedura¹⁴⁵.

3.6 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. 9 c.p.c.).

3.7 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 previsti¹⁴⁶.

Al riguardo, la ris. Agenzia delle Entrate 26.11.2001 n. 193 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"*.

3.7.1 Trattamento IVA delle cessioni immobiliari

In merito al trattamento IVA delle operazioni di cessione immobiliare, si ricorda che vige un regime generalizzato di esenzione ai fini dell'IVA ai sensi dell'art. 10 co. 1 n. 8-*bis* e 8-*ter* del DPR 633/72, fatta salva la possibilità per il cedente di optare, a determinate condizioni, per l'applicazione dell'imposta.

Per determinare la natura abitativa o strumentale del fabbricato, ai fini del regime IVA applicabile, si fa riferimento alla classificazione catastale degli immobili, a prescindere dal loro utilizzo.

Per cui, come indicato nella circ. Agenzia delle Entrate 28.6.2013 n. 22, si considerano:

- fabbricati abitativi le unità immobiliari classificate o classificabili nel gruppo catastale A (ad eccezione di A/10);
- fabbricati strumentali le unità ricomprese nei gruppi catastali B, C, D, E e nella categoria A/10.

¹⁴⁵ Per i riferimenti in giurisprudenza, si veda lo studio CNDCEC "Il decreto di trasferimento", luglio 2011 (§ 11).

¹⁴⁶ Per una disamina della tematica, si vedano gli studi CNDCEC "Gli adempimenti fiscali del professionista delegato alle vendite giudiziali", luglio 2010 e Consiglio nazionale del Notariato 17.11.2006 n. 142-2006/T e 25-2006/E. Cfr. Rivetti P. "CNDCEC: focus sugli adempimenti fiscali nelle vendite giudiziarie", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 30.9.2010.

Ai sensi dell'art. 10 co. 1 n. 8-*bis* del DPR 633/72, le cessioni di fabbricati a destinazione abitativa sono:

- imponibili ai fini IVA per obbligo, se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- imponibili ai fini IVA su base opzionale (espressa dal cedente nell'atto), se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione oltre 5 anni dopo la fine dei lavori (in assenza di opzione, la cessione risulta esente);
- esenti da IVA, se effettuate da soggetti diversi dalle imprese di costruzione o ristrutturazione.

Ai sensi dell'art. 10 co. 1 n. 8-*ter* del DPR 633/72, le cessioni di fabbricati strumentali sono:

- imponibili ai fini IVA per obbligo, se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione, entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- imponibili ai fini IVA, in presenza di opzione per l'imponibilità (espressa dal cedente nell'atto), se effettuate da soggetti diversi dai precedenti (ossia le imprese di costruzione o ristrutturazione oltre 5 anni dopo la fine dell'intervento o soggetti diversi dalle imprese di costruzione o ristrutturazione);
- esenti da IVA, in assenza di opzione per l'imponibilità espressa in atto, se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione oltre 5 anni dopo la fine dell'intervento o se effettuate da soggetti diversi dalle imprese di costruzione o ristrutturazione.

Per le cessioni di fabbricati strumentali, sia abitativi sia strumentali, per le quali si applica l'IVA su base opzionale, è previsto il meccanismo del *reverse charge*.

Ai sensi dell'art. 17 co. 6 lett. a-*bis*) del DPR 633/72, quindi, per dette operazioni, il debitore d'imposta diviene il cessionario (purché soggetto passivo IVA).

Il meccanismo del *reverse charge* non si applica:

- per le cessioni di fabbricati che risultano imponibili ai fini IVA "per obbligo" e non per esercizio dell'opzione da parte del cedente;
- per tutte le cessioni nei confronti di soggetti aventi lo *status* di "privati consumatori" ai fini dell'IVA.

Pertanto, per adempiere correttamente gli obblighi imposti ai fini IVA (si veda il § 3.7.2), 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;
- se la cessione è imponibile, verificare se occorre per l'emissione della fattura applicare il meccanismo del *reverse charge* (debito d'imposta traslato sul cessionario) oppure addebitare l'IVA in fattura.

3.7.2 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. 105, ha posto in capo al professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita gli obblighi di¹⁴⁷:

- fatturazione (in nome e per conto del soggetto passivo)¹⁴⁸, da effettuarsi entro 12 giorni dal momento del pagamento del corrispettivo, ai sensi degli artt. 6 co. 2 lett. a) e 21 del DPR 633/72;
- versamento dell'imposta¹⁴⁹, laddove non ricorra un'ipotesi di *reverse charge*.

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 reperibile¹⁵⁰.

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. 84 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*"¹⁵¹.

¹⁴⁷ Resta fermo che il debitore esecutato è il solo soggetto passivo dell'IVA dovuta per la cessione in sede di espropriazione forzata e l'unico possibile destinatario di eventuali accertamenti di imposta. Cfr. C.T. Reg. Bari 27.11.2014 n. 2422/10/14.

¹⁴⁸ Come avveniva per la fattura analogica, il professionista delegato alle operazioni di vendita emette la fattura elettronica in nome e per conto dell'esecutato soggetto passivo, in ipotesi di mancata collaborazione dello stesso, il quale non possa o non voglia emettere la fattura per il trasferimento dell'immobile a seguito dell'aggiudicazione. Cfr. risposte Agenzia delle Entrate Videoforum CNDCEC 15.1.2019; risposte Agenzia delle Entrate 19.7.2019.

¹⁴⁹ 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.

¹⁵⁰ 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; Rivetti P. «Fatturazione "critica" nelle esecuzioni immobiliari», *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 28.3.2013.

¹⁵¹ 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".

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

Analogamente a quanto disposto in materia di beni immobili, il giudice dell'esecuzione, con il provvedimento di cui all'art. 530 c.p.c., sentiti gli interessati, delega¹⁵² il compimento delle operazioni di vendita con incanto o senza incanto di beni mobili iscritti nei pubblici registri all'Istituto vendite giudiziarie di cui all'art. 534 co. 1 c.p.c. ovvero "in mancanza" 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.¹⁵³.

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 § 3 (art. 534-bis c.p.c.¹⁵⁴).

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

Ai fini della presente trattazione, si segnala che, ai sensi dell'art. 530 co. 6 c.p.c., così come già esaminato per i beni immobili, il giudice dell'esecuzione stabilisce che siano effettuati con modalità telematiche:

- il versamento della cauzione;
- la presentazione delle offerte;
- lo svolgimento della gara tra gli offerenti (art. 532 c.p.c.);
- il pagamento del prezzo.

Viene fatta salva l'ipotesi in cui tali modalità siano pregiudizievoli per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura.

Quanto al regime pubblicitario, il giudice dell'esecuzione (art. 530 co. 7 c.p.c.):

- può disporre che sia effettuata la pubblicità prevista dall'art. 490 co. 2 c.p.c. (pubblicità sui siti Internet) almeno 10 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
- dispone che sia sempre effettuata la pubblicità prevista dall'art. 490 co. 1 c.p.c. (pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche) nel rispetto del predetto termine¹⁵⁵.

¹⁵² L'art. 13 co. 1 lett. h) del DL 83/2015 ha sostituito, come per l'espropriazione immobiliare, il riferimento alla delega solo facoltativa con quella obbligatoria. Ai sensi dell'art. 23 co. 9 del DL 83/2015, le modifiche si applicano anche ai procedimenti pendenti al 27.6.2015, data di entrata in vigore del DL 83/2015; inoltre "quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita".

¹⁵³ Sul quale si rinvia al precedente § 2.2.

¹⁵⁴ Tale articolo è stato introdotto dall'art. 4 della L. 302/98 e, poi, così sostituito dall'art. 2 co. 3 lett. e) n. 17 del DL 35/2005, come modificato dall'art. 1 co. 3 lett. f) della L. 263/2005.

¹⁵⁵ Tale disposizione è stata inserita dall'art. 13 co. 1 lett. e) n. 1 del DL 83/2015. Le modifiche si applicano dal 19.2.2019, decorsi cioè 30 giorni dalla pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* delle specifiche tecniche

Istituto vendite giudiziarie (IVG)

Gli istituti di vendite giudiziarie sono soggetti privati che, in maniera subordinata alla concessione ministeriale, sono autorizzati:

- all'esecuzione della vendita all'incanto di beni disposta dall'autorità giudiziaria;
- alla custodia dei beni mobili e alla amministrazione giudiziaria di beni immobili.

L'attività degli istituti di vendite giudiziarie viene svolta in conformità al DM 11.2.97 n. 109¹⁵⁶ e, più specificatamente, delle direttive impartite dal giudice dell'esecuzione.

Gli IVG hanno sede presso i Tribunali o presso le Corti di Appello nei cui territori sono autorizzati a svolgere la loro attività¹⁵⁷.

Ricorso al giudice dell'esecuzione

Quando, nel corso delle operazioni di vendita, insorgono difficoltà, il professionista delegato¹⁵⁸ 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 delegato¹⁵⁹.

Il giudice dell'esecuzione decide con ordinanza (art. 534-ter primo periodo c.p.c.).

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

Contro il provvedimento del giudice è ammesso reclamo *ex art. 669-terdecies c.p.c.*, relativo al reclamo contro i provvedimenti cautelari (art. 591-ter terzo periodo c.p.c.)¹⁶⁰.

5 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.

relative alle modalità di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche previste dall'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c. (art. 23 co. 2 del DL 83/2015).

¹⁵⁶ Recante il "Regolamento di modifica al decreto ministeriale 20 giugno 1960, e successive modificazioni, e tariffa dei compensi dovuti agli istituti di vendite giudiziarie".

¹⁵⁷ Sull'argomento, cfr. la Scheda pratica "Istituti vendite giudiziarie - Autorizzazione", disponibile nel sito Internet www.giustizia.it (aggiornata al 21.12.2018).

¹⁵⁸ O il commissario, alla luce delle modifiche apportate dall'art. 13 co. 1 lett. i) n. 1 del DL 83/2015.

¹⁵⁹ O il commissario, alla luce delle modifiche apportate dall'art. 13 co. 1 lett. i) n. 2 del DL 83/2015.

¹⁶⁰ L'attuale riferimento all'art. 669-*terdecies* c.p.c. è stato sostituito dall'art. 13 co. 1 lett. i) n. 3 del DL 83/2015 al precedente art. 617 c.p.c., relativo all'opposizione degli atti esecutivi. Ai sensi dell'art. 23 co. 9 del DL 83/2015, le modifiche si applicano anche ai procedimenti pendenti al 27.6.2015, data di entrata in vigore del DL 83/2015; inoltre "quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita".

L'art. 492 c.p.c. individua i requisiti che ogni atto di pignoramento deve possedere e le regole da seguire al fine della ricerca dei beni da pignorare.

In particolare, la normativa prevede per la ricerca dei beni da pignorare i seguenti mezzi:

- la dichiarazione del debitore circa l'esistenza di ulteriori beni utilmente pignorabili;
- l'esame delle scritture contabili tramite un professionista nominato dall'ufficiale giudiziario su istanza del creditore.

Inoltre, l'art. 492-bis c.p.c. precisa le modalità della ricerca telematica dei beni da pignorare.

Dichiarazione del debitore

Quando per la soddisfazione del creditore precedente i beni assoggettati a pignoramento appaiono insufficienti ovvero per essi appare manifesta la lunga durata della liquidazione, l'ufficiale giudiziario invita il debitore ad indicare ulteriori beni utilmente pignorabili, i luoghi in cui si trovano ovvero le generalità dei terzi debitori, avvertendolo della sanzione prevista per l'omessa o falsa dichiarazione¹⁶¹ (art. 492 co. 4 c.p.c.).

Esame delle scritture contabili tramite professionisti

Ai sensi dell'art. 492 co. 8 c.p.c.¹⁶², se il debitore è un imprenditore commerciale, l'ufficiale giudiziario, 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.¹⁶³ per il loro esame al fine dell'individuazione di cose e crediti pignorabili.

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, sollecitando, 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 compenso;
- 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 debitore.

¹⁶¹ Ai sensi dell'art. 388 co. 6 c.p., si applica la pena della reclusione fino ad 1 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".

¹⁶² Come modificato dall'art. 19 co. 1 lett. c) n. 2 del DL 132/2014.

¹⁶³ 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.

Modalità della ricerca telematica

Ai sensi dell'art. 492-*bis*¹⁶⁴ co. 1 c.p.c., su istanza del creditore¹⁶⁵, il Presidente del Tribunale del luogo in cui il debitore ha la residenza, il domicilio, la dimora o la sede, verificato il diritto della parte istante a procedere ad esecuzione forzata, autorizza la ricerca con modalità telematiche dei beni da pignorare.

In particolare, si evidenzia che, con l'autorizzazione il Presidente del Tribunale o un giudice da lui delegato dispone l'accesso dell'ufficiale giudiziario mediante collegamento telematico diretto ai dati contenuti nelle banche dati delle Pubbliche Amministrazioni e, in particolare, nell'Anagrafe tributaria, compreso l'archivio dei rapporti finanziari, e in quelle degli enti previdenziali, per l'acquisizione di tutte le informazioni rilevanti per l'individuazione di cose e crediti da sottoporre ad esecuzione, comprese quelle relative ai rapporti intrattenuti dal debitore con istituti di credito e datori di lavoro o committenti. Concluse le operazioni, l'ufficiale giudiziario provvede a redigere un unico processo verbale nel quale indica tutte le banche dati interrogate e le relative risultanze.

L'ufficiale giudiziario, qualora non rinvenga un bene individuato mediante l'accesso nelle banche dati, intima al debitore di indicare entro 15 giorni il luogo in cui si trova¹⁶⁶.

6 DETERMINAZIONE E LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI

Gli artt. 179-*bis* e 169-*bis* disp. att. c.p.c. si soffermano sulla determinazione e sulla liquidazione dei compensi per le operazioni di vendita dei beni, rispettivamente immobili e mobili registrati, delegate ad un professionista dal giudice dell'esecuzione.

Per il regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi di cui ai predetti articoli, è stato emanato il DM 15.10.2015 n. 227.

6.1 DETERMINAZIONE DEI COMPENSI

L'art. 179-*bis* co. 1 disp. att. c.p.c. prevede che, 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'Or-

¹⁶⁴ Tale articolo è stato inserito dall'art. 19 co. 1 lett. d) del DL 132/2014 e, poi, modificato dall'art. 13 co. 1 lett. ff) del DL 83/2015. Tali ultime modifiche, ai sensi dell'art. 23 co. 9 del DL 83/2015, si applicano anche ai procedimenti pendenti al 27.6.2015, data di entrata in vigore del DL 83/2015; inoltre *"quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita"*. Si veda anche l'art. 1 co. 7-ter del DL 59/2016. Cfr. il documento CNDCEC di novembre 2016 (sezione II - § 10), recante le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo".

¹⁶⁵ L'istanza, che deve contenere l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica ordinaria ed il numero di fax del difensore, oltre all'indirizzo di posta elettronica certificata, *"non può essere proposta prima che sia decorso il termine di cui all'articolo 482. Se vi è pericolo nel ritardo, il presidente del tribunale autorizza la ricerca telematica dei beni da pignorare prima della notificazione del precetto"*.

¹⁶⁶ Avvertendolo che l'omessa o la falsa comunicazione è punita a norma dell'art. 388 co. 6 c.p. (pena della reclusione fino ad 1 anno o multa fino a 516,00 euro).

dine 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. 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.

Regolamento attuativo

In attuazione dell'art. 179-*bis* disp. att. c.p.c., era stato emanato il DM 25.5.99 n. 313, contenente il "Regolamento recante norme per la determinazione dei compensi spettanti ai notai per le operazioni di vendita con incanto, in attuazione della legge 3 agosto 1998, n. 302", il quale determinava direttamente alcune voci del compenso, rinviando alle tariffe professionali per le altre.

A tale Regolamento, relativo ai notai, si faceva altresì riferimento – in mancanza dello specifico Regolamento – per la determinazione del compenso in caso di operazioni delegate alle categorie professionali degli avvocati e dei commercialisti¹⁶⁷.

Il DM 313/99 è stato, poi, abrogato dall'art. 4 del DM 227/2015, recante il "Regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione ai sensi degli articoli 169-*bis* e 179-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile"¹⁶⁸.

Tale decreto ha integralmente rivisto la materia, facendo comunque salve le disposizioni contenute nel DM 15.5.2009 n. 80¹⁶⁹, recante il "Regolamento in materia di determinazione dei compensi spettanti ai custodi dei beni pignorati", che, dunque, si aggiungono¹⁷⁰ ai fini dell'istanza di liquidazione (art. 1 co. 1 secondo periodo del DM 227/2015).

Il Regolamento di cui al DM 227/2015 fissa specifici criteri di determinazione del compenso, indipendentemente dal titolo professionale del soggetto delegato alle operazioni di vendita, distinguendoli rispetto alla natura del bene oggetto di espropriazione forzata, se immobile o mobile registrato, e determinati in maniera fissa rispetto alle diverse fasi della procedura.

¹⁶⁷ Cfr. la circ. Min. Giustizia 6.12.2006 (§ 7). Sul punto, si segnala che, in considerazione dell'abrogazione delle tariffe professionali ai sensi dell'art. 9 co. 1 del DL 24.1.2012 n. 1 (conv. L. 24.3.2012 n. 27), i Tribunali, con riguardo alle voci delle attività delegate per le quali il DM 313/99 rinviava alla "tariffa notarile", avevano fatto riferimento al DM 20.7.2012 n. 140 (in *G.U.* 22.8.2012 n. 195), in quanto applicabile, anche per la determinazione del compenso del professionista delegato ai sensi dell'art. 1 co. 1 secondo periodo del citato DM, ove dispone che "l'organo giurisdizionale può sempre applicare analogicamente le disposizioni del presente decreto ai casi non espressamente regolati dallo stesso". Cfr. le circ. Trib. Crotone 30.7.2015, Trib. Trieste 16.9.2014 e Trib. Catania 29.11.2014.

¹⁶⁸ Sul quale si veda il parere espresso dal CNDCEC nel documento 19.2.2015.

¹⁶⁹ Il DM 80/2009 è stato emanato dal Ministero della Giustizia ed è stato pubblicato sulla *G.U.* 1.7.2009 n. 150.

¹⁷⁰ Così Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017, p. 241.

Il DM 227/2015 è entrato in vigore il 10.3.2016 e si applica alle liquidazioni successive a tale data, anche se inerenti procedure iniziate precedentemente¹⁷¹.

Non applicazione della disciplina dello split payment

La disciplina dello *split payment* (art. 17-ter del DPR 633/72) non si applica nelle fattispecie in cui il fornitore ha già nella propria disponibilità il corrispettivo che gli spetta in forza di un provvedimento giudiziale. Si pensi, a titolo esemplificativo, alla fatturazione del compenso per le prestazioni rese dal professionista delegato dall'Autorità Giudiziaria alla procedura di esecuzione immobiliare¹⁷².

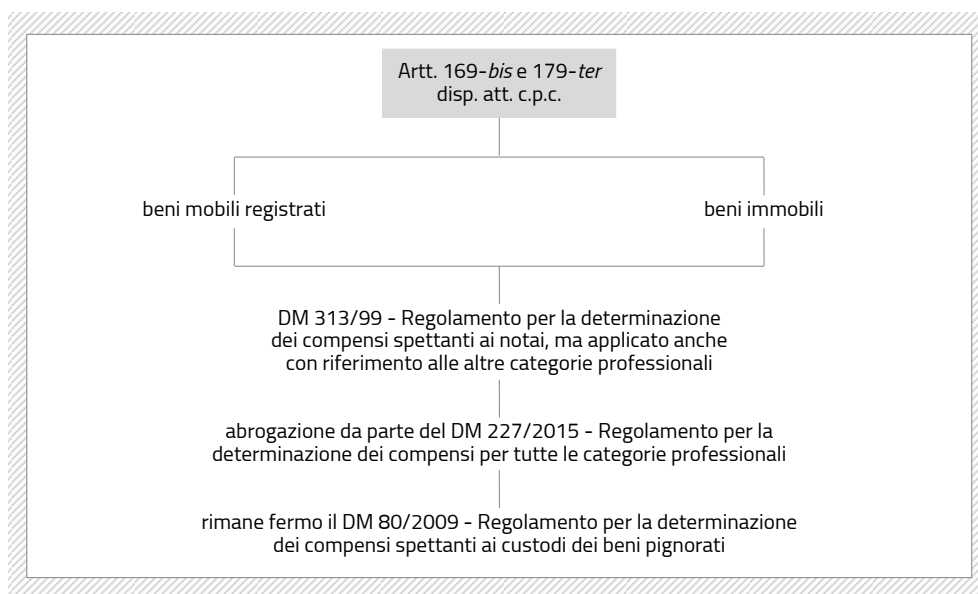


Fig. 12 - Quadro normativo sui compensi del professionista delegato

6.1.1 Espropriazione forzata immobiliare

Nell'espropriazione forzata immobiliare l'onorario del professionista delegato viene quantificato in maniera fissa rispetto:

- da un lato, alle varie fasi di attività della procedura esecutiva e
- dall'altro, al prezzo di aggiudicazione o al valore di assegnazione del bene (art. 2 del DM 227/2015)¹⁷³.

In caso di estinzione anticipata, se cioè il processo esecutivo è definito senza l'aggiudicazione o l'assegnazione del bene, per la liquidazione del compenso si tiene conto del prezzo

¹⁷¹ Cfr. la circ. Trib. Ivrea 24.3.2016. Per il commento del documento citato, si consenta di rinviare a Vitale R. "Con distinti decreti di trasferimento compensi del delegato per singolo lotto", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 6.4.2016 e "Registrazione e trascrizione a spese dell'aggiudicatario nelle espropriazioni", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 5.4.2016.

¹⁷² Cfr. circ. Agenzia delle Entrate 7.11.2017 n. 27.

¹⁷³ Si consenta di rinviare a Vitale R. "Scattano i nuovi compensi per i professionisti delegati alla vendita", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 10.3.2016.

previsto per l'ultimo esperimento di vendita o, in mancanza, del valore di stima (art. 2 co. 8 del DM 227/2015).

Scaglioni e fasi di riferimento

È previsto un compenso per tutte le attività svolte nell'ambito di ciascuna delle seguenti 4 fasi (art. 2 co. 1 del DM 227/2015):

- tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita, compreso lo studio della documentazione ipocatastale (depositata a norma dell'art. 567 co. 2 c.p.c.)¹⁷⁴;
- tra la redazione dell'avviso di vendita e l'aggiudicazione o assegnazione;
- nel corso della fase di trasferimento della proprietà¹⁷⁵;
- durante la fase di distribuzione della somma ricavata.

Vengono distinti tre scaglioni rispetto al prezzo di aggiudicazione o al valore di assegnazione. Se questo è:

- pari o inferiore a 100.000,00 euro, il compenso per ciascuna fase è di 1.000,00 euro;
- superiore a 100.000,00 euro e pari o inferiore a 500.000,00 euro, il compenso per ciascuna fase è di 1.500,00 euro;
- superiore a 500.000,00 euro, il compenso per ciascuna fase è di 2.000,00 euro.

Per le prime tre tipologie di attività, se hanno ad oggetto più lotti, il compenso determinato secondo i suddetti criteri può essere liquidato per ciascun lotto, in presenza di giustificati motivi. Allo stesso modo si procede, con riguardo all'onorario per l'ultima attività sopra citata, quando la distribuzione ha ad oggetto somme riferibili a più debitori (art. 2 co. 2 del DM 227/2015).

Il giudice può aumentare o ridurre l'ammontare del compenso liquidato secondo i criteri generali, tenuto conto della complessità delle attività svolte, in misura, però, non superiore al 60% (art. 2 co. 3 del DM 227/2015).

Parte della dottrina ha evidenziato che tale facoltà spetta al giudice per ognuna delle 4 fasi di attività¹⁷⁶, ritenendo comunque opportuna l'individuazione di criteri univoci per la distinzione delle attività semplici da quelle complesse¹⁷⁷.

¹⁷⁴ Il Tribunale di Ivrea, con la circ. 24.3.2016, ha precisato che i delegati sono tenuti a depositare, antecedentemente alla predisposizione dell'avviso di vendita, una breve relazione in ordine, fra l'altro, all'esame della documentazione ipocatastale, evidenziando tempestivamente l'eventuale sussistenza di cause ostative alla vendita forzata dei beni.

¹⁷⁵ Secondo il Tribunale di Ivrea, nella circ. 24.3.2016, in questa fase rientra anche la determinazione del compenso per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli.

¹⁷⁶ Così Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017, p. 240.

¹⁷⁷ Così Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017, p. 241.

Determinazione del compenso	
Fasi del processo di espropriazione immobiliare	Scaglioni di riferimento per ciascuna fase (rispetto al prezzo di aggiudicazione o al valore di assegnazione)
<ul style="list-style-type: none"> • conferimento dell'incarico - redazione dell'avviso di vendita; • redazione dell'avviso di vendita - aggiudicazione o assegnazione; • trasferimento della proprietà; • distribuzione della somma ricavata. 	<ul style="list-style-type: none"> • pari o inferiore a 100.000,00 euro → 1.000,00 euro; • superiore a 100.000,00 euro e pari o inferiore a 500.000,00 euro → 1.500,00 euro; • superiore a 500.000,00 euro → 2.000,00 euro. <p>Il giudice può aumentare o ridurre l'ammontare del compenso liquidato in misura non superiore al 60%.</p>

Rimborso spese

Al professionista è riconosciuto:

- un rimborso forfetario delle spese generali, in misura pari al 10% dell'importo del compenso;
- il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate.

Sono ricompresi tra le spese i costi degli ausiliari incaricati (art. 2 co. 4 del DM 227/2015).

Limite alla determinazione del compenso e delle spese

È posta una clausola di salvaguardia relativamente al limite dell'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali: nella loro determinazione non può essere superato il 40% del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione (art. 2 co. 5 del DM 227/2015).

Acconti sul compenso

Sono ammessi acconti sul compenso finale, ma solo in presenza di giustificati motivi (art. 2 co. 6 del DM 227/2015).

Spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario

Vengono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario:

- la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà;
- le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale (art. 2 co. 7 primo periodo del DM 227/2015).

Il giudice dell'esecuzione può determinare in maniera differente da quanto stabilito dal DM 227/2015 la misura del compenso posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario in presenza, però, di giustificati motivi (art. 2 co. 7 secondo periodo del DM 227/2015).

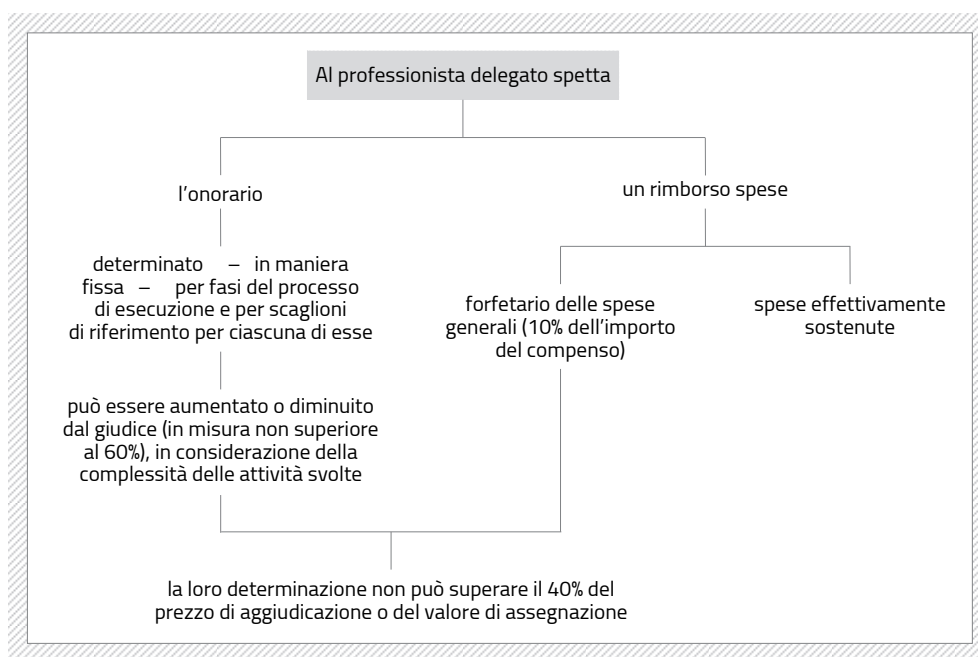


Fig. 13 - *Compensi e spese - Beni immobili*

6.1.2 Espropriazione forzata dei beni mobili registrati

Nell'espropriazione forzata di beni mobili iscritti nei pubblici registri, così come già visto nell'ambito di quella immobiliare, l'onorario del professionista delegato viene quantificato in maniera fissa rispetto a due dati:

- le varie fasi della procedura in cui il professionista è coinvolto;
- il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione (art. 3 del DM 227/2015)¹⁷⁸.

Viene fatta salva la definizione del processo esecutivo senza aggiudicazione o assegnazione del bene, nel quale caso occorrerà fare riferimento per la liquidazione del compenso al prezzo previsto per l'ultimo esperimento di vendita ovvero, in mancanza, del valore di stima (art. 2 co. 8 del DM 227/2015, richiamato dall'art. 3 co. 6 del citato DM).

Scaglioni e fasi di riferimento

È previsto, qualora il prezzo di aggiudicazione o valore di assegnazione del bene sia uguale o inferiore a 25.000,00 euro, un compenso per tutte le attività svolte nell'ambito di ciascuna delle seguenti fasi (art. 3 co. 1 del DM 227/2015):

- autorizzazione della vendita, compenso pari a 200,00 euro;
- operazioni di vendita o di assegnazione, compenso pari a 250,00 euro;
- trasferimento della proprietà, compenso pari a 200,00 euro;
- distribuzione, compenso pari a 250,00 euro.

Qualora il prezzo di aggiudicazione o valore di assegnazione del bene sia:

¹⁷⁸ Si consenta di rinviare a Vitale R. "Compensi scaglionati anche per l'espropriazione forzata di beni mobili", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 12.3.2016.

- superiore a 25.000,00 euro ma inferiore a 40.000,00 euro, il compenso è raddoppiato (art. 3 co. 2 del DM 227/2015);
- superiore a 40.000,00 euro, vengono richiamati i criteri per la liquidazione del compenso di cui all'art. 2 co. 1 lett. a) del Regolamento per i beni immobili, che eleva i compensi a 1.000,00 euro per ciascuna delle quattro fasi dell'espropriazione ivi previste (art. 3 co. 4 del DM 227/2015).

Come per l'espropriazione immobiliare, per le prime tre tipologie di attività il giudice può determinare il compenso in relazione a ciascun lotto, qualora le relative attività abbiano avuto ad oggetto più lotti, in presenza di giustificati motivi. Tale modalità è prevista anche con riferimento alle attività di distribuzione del ricavato, quando la distribuzione ha ad oggetto somme riferibili a più debitori (art. 2 co. 2 del DM 227/2015, richiamato dall'art. 3 co. 3 del citato DM).

Il giudice può aumentare o ridurre l'ammontare del compenso liquidato secondo i criteri generali, tenuto conto della complessità delle attività svolte, in misura, però, non superiore al 40% (art. 2 co. 3 del DM 227/2015, richiamato dall'art. 3 co. 3 del citato DM).

Determinazione del compenso	
Fasi del processo di espropriazione mobiliare	Scaglioni di riferimento per ciascuna fase (rispetto al prezzo di aggiudicazione o al valore di assegnazione)
<ul style="list-style-type: none"> • autorizzazione della vendita; • operazioni di vendita o di assegnazione; • trasferimento della proprietà; • distribuzione della somma ricavata. 	<ul style="list-style-type: none"> • pari o inferiore a 25.000,00 euro → 200,00/250,00 euro; • superiore a 25.000,00 euro e inferiore a 40.000,00 euro → 400,00/500,00 euro; • superiore a 40.000,00 euro → 1.000,00 euro. <p>Il giudice può aumentare o ridurre l'ammontare del compenso liquidato in misura non superiore al 40%.</p>

Altre voci

Al procedimento di espropriazione dei beni mobili registrati si applicano i medesimi criteri di determinazione del compenso stabiliti in quello di espropriazione immobiliare riguardanti il riconoscimento:

- del rimborso forfetario spettante al professionista delegato delle spese generali in misura pari al 10% dell'importo del compenso, oltre al rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate (nelle spese sono compresi i costi degli ausiliari incaricati) e di acconti sul compenso finale, in presenza di giustificati motivi (art. 2 co. 4 e 6 del DM 227/2015, richiamato dall'art. 3 co. 5 primo periodo del citato DM);
- della metà del compenso (salvo una diversa misura per giustificati motivi) relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali e alle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario (art. 2 co. 7 del DM 227/2015, richiamato dall'art. 3 co. 6 del citato DM).

Limite alla determinazione del compenso e delle spese

L'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali non può eccedere la misura del 30% del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione (art. 3 co. 5 secondo periodo del DM 227/2015).

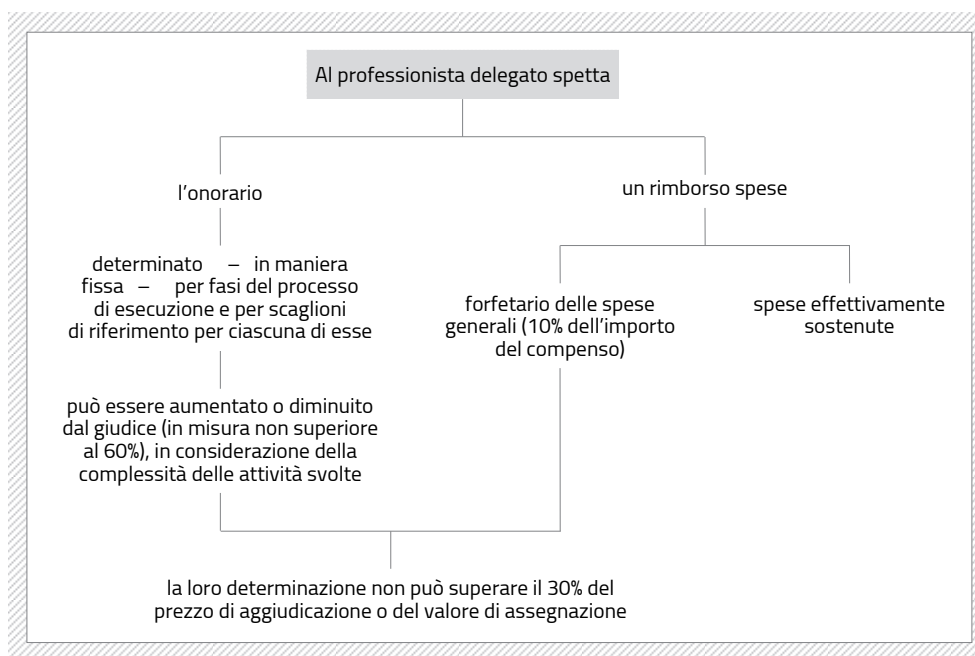


Fig. 14 - *Compensi e spese - Beni Beni mobili registrati*

6.2 LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI

Il compenso dovuto al professionista – su richiesta del delegato stesso¹⁷⁹ – è liquidato dal giudice dell'esecuzione, con specifica determinazione della parte:

- riguardante le operazioni di vendita e le attività successive;
- posta a carico dell'aggiudicatario (art. 179-*bis* co. 2 prima parte disp. att. c.p.c.)¹⁸⁰.

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

Impugnabilità

Il provvedimento di liquidazione del giudice può essere impugnato ai sensi dell'art. 170 del DPR 30.5.2002 n. 115¹⁸¹.

Secondo tale disposizione "avverso il decreto di pagamento emesso a favore dell'ausiliario

¹⁷⁹ Cfr. Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017, p. 241.

¹⁸⁰ Cfr. la circ. Min. Giustizia 6.12.2006 (§ 6).

¹⁸¹ Recante il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia". Cfr. Cass. 1.4.2015 n. 6652, con riferimento al provvedimento di liquidazione del compenso al custode dell'espropriazione immobiliare.

del magistrato, del custode e delle imprese private cui è affidato l'incarico di demolizione e riduzione in pristino, il beneficiario e le parti processuali, compreso il pubblico ministero, possono proporre opposizione. L'opposizione è disciplinata dall'articolo 15 del decreto legislativo 1° settembre 2011, n. 150' (co. 1).

La norma è stata così sostituita dall'art. 34 co.17 lett. a) del DLgs. 1.9.2011 n. 150¹⁸², che ha eliminato, fra l'altro, la previsione dell'impugnativa "entro venti giorni dall'avvenuta comunicazione, al presidente dell'ufficio giudiziario competente".

L'art. 15 co. 2 del DLgs. 150/2011 prescrive la proposizione del ricorso al capo dell'ufficio giudiziario cui appartiene il magistrato che ha emesso il provvedimento impugnato.

Premesso quanto sopra, secondo la Corte Costituzionale, nella sentenza 12.5.2016 n. 106, il decreto di liquidazione del compenso all'ausiliario, emesso dal giudice che lo ha nominato, opponibile ai sensi dell'art. 15 co. 2 del DLgs. 150/2011 davanti al capo dell'ufficio cui appartiene quel magistrato, va assimilato all'ordinanza del giudice monocratico appellabile ex art. 702-*quater* c.p.c.

Pertanto, il termine ivi prescritto di 30 giorni dalla comunicazione o notificazione del provvedimento "deve ritenersi parimenti riferito, sia all'opposizione avverso il decreto sulle spese di giustizia, sia all'appello avverso l'ordinanza di cui all'art. 702-*ter* dello stesso codice, per esigenze di omogeneità del rito, al quale i due (sia pur diversi) comparati procedimenti sono ricondotti (...) L'attrazione dell'opposizione in esame nel modello del rito sommario di cognizione spiega, dunque, perché il termine per la correlativa proposizione non sia più quello speciale, di venti giorni, previsto nel testo originario dell'art. 170 del d.P.R. n. 115 del 2002, bensì quello di trenta giorni stabilito ora in via generale per il riesame dei provvedimenti adottati in prima istanza nell'ambito di procedure riconducibili allo schema del rito sommario"¹⁸³.

7 FAC SIMILE DI COMUNICAZIONE DI ACCETTAZIONE/NON ACCETTAZIONE DI INCARICO

Tribunale di sezione Esecuzioni PROCEDIMENTO n. _____/_____ R.G.E. PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA - ACCETTAZIONE/NON ACCETTAZIONE INCARICO Il/la sottoscritto/a, avv./dott./dott.ssa ,

¹⁸² Il DLgs. 150/2011, recante "Disposizioni complementari al codice di procedura civile in materia di riduzione e semplificazione dei procedimenti civili di cognizione, ai sensi dell'articolo 54 della legge 18 giugno 2009, n. 69", è stato pubblicato sulla G.U. 21.9.2011 n. 220. Ai sensi dell'art. 36 co. 1 e 2 del DLgs. 150/2011, le modifiche si applicano ai procedimenti instaurati successivamente alla data di entrata in vigore dello stesso (6.10.2011), mentre le norme abrogate o modificate continuano ad applicarsi alle controversie pendenti.

¹⁸³ Sull'argomento, cfr. Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017, p. 243 e 244.

rilevato che è stato nominato in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita, con ordinanza del giudice dell'esecuzione del;

preso atto del contenuto dell'incarico richiamato con la sopra citata ordinanza e delle prescrizioni formulate dal giudice dell'esecuzione;

constatato di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato, e in particolare:

- di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art. 51 co. 1 c.p.c. in quanto compatibile;
- di non avere gravi ragioni di convenienza ai sensi dell'art. 51 co. 2 c.p.c.;

oppure: constatato di versare nella suddetta situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato, e in particolare:

COMUNICA

di accettare/non accettare l'incarico.

Con osservanza

Luogo e Data

.....

Il professionista delegato
Avv./Dott./Dott.ssa

.....

8 FAC SIMILE DI DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILE¹⁸⁴

TRIBUNALE DI

DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILE SUBASTATO

Esecuzione R.G.E. n. - Lotto

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

nella procedura esecutiva promossa da in danno di:,
nato a il, cod. fisc.:

RILEVATO

che in data il Professionista Delegato dott. ha provveduto ad aggiudicare il bene pignorato (*eventualmente*: lotto) con verbale di vendita senza incanto al prezzo di Euro e che l'aggiudicatario ha provveduto a

¹⁸⁴ Il presente *fac simile* di decreto di trasferimento è stato predisposto dal Consiglio Superiore della Magistratura, allegato al documento "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari - linee guida" (delibera CSM 11.10.2017).

versare nei termini stabiliti nell'avviso di vendita il residuo prezzo di aggiudicazione secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita;
(ovvero che ai sensi dell'art. 585 c.p.c. il versamento del prezzo è avvenuto tramite l'erogazione di somme conseguente a contratto di finanziamento stipulato tra e che prevede il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la iscrizione ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita;
ovvero che ai sensi dell'art. 585 co. 3 c.p.c. il giudice dell'esecuzione con ordinanza depositata il ha limitato il versamento del prezzo all'importo di e tale importo è stato integralmente versato secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita);
 letto l'art. 586 c.p.c.

TRASFERISCE

la quota pari a/..... del diritto di sul seguente compendio immobiliare in calce descritto

CONTRO

Signor, nato a (.....) il, cod. fisc.:,

A FAVORE DI

Signor, nato a (.....) il, cod. fisc.:, residente in (.....), Via, di stato civile libero (ovvero coniugato in regime di, con nata a il, cod. fisc.:)

Il compendio viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto come meglio precisato nella perizia estimativa redatta dall'esperto nominato dal G.E.

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive integrazioni e modifiche si dà atto che il compendio in oggetto è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi; progetto approvato n. e relativa licenza edilizia n. del e successive varianti. È dotato di certificato di agibilità n.

(eventualmente

RILEVATO

- *che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € (...../.....) da parte di - a fronte del contratto di mutuo del per atto Notaio- rep. - e che la parte mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al dirigente del*

- servizio di pubblicità immobiliare di Roma di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota.)

(eventualmente:

RITENUTO

- che l'aggiudicatario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ha richiesto di volersi avvalere del sistema prezzo-valore per la tassazione del trasferimento così come previsto dall'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266 e di cui alla sentenza costituzionale n. 6/ 14 ;
- che l'aggiudicatario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ha richiesto di poter usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge per l'acquisto della prima casa (art. 16, comma 2 bis della Legge n. 49 del 2016 - legge di conversione del D.L. n. 18 del 2016) ed ha dichiarato a tal fine di essere in possesso di tutti i requisiti richiesti allo scopo)

INGIUNGE

alla parte debitrice esecutata e a chiunque altro si trovi senza valido titolo nel possesso o nella detenzione del compendio immobiliare trasferito, di rilasciare lo stesso nella piena disponibilità della parte acquirente.

ORDINA

al dirigente del servizio di pubblicità immobiliare di di procedere, con esonero da ogni sua responsabilità, alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni seguenti, gravanti sul compendio stesso e limitatamente ad esso:

Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta in data, al n. di formalità;
- ipoteca giudiziale iscritta in data, al n. di formalità;
- ipoteca legale iscritta in data, al n. di formalità.

Trascrizioni:

- pignoramento immobiliare, trascritto in data, al n. di formalità.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

..... dell'immobile sito a in via distinto con l'interno, composto da confinante con distinto al N.C.E.U. del Comune di al Foglio particella subalterno

(ovvero del terreno sito a in via avente superficie di confinante con distinto al N.C.T. del Comune di al Foglio particella)

.....

Il Giudice dell'Esecuzione

.....

9 FAC SIMILE DI VERBALE DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE¹⁸⁵

VERBALE DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE
Davanti
al GIUDICE DELL'ESECUZIONE
o
al PROFESSIONISTA DELEGATO

nella procedura esecutiva promossa da (cognome_ e nome del creditore_ procedente)
in danno di (debitori_ esegutati)
Il giorno alle ore sono comparsi innanzi al Giudice dell'esecuzione
o al Professionista delegato

1. l'avv. per
2. l'avv. per
3. l'avv. per

Il Giudice dell'esecuzione/Il Professionista delegato

Rilevato che non sono state proposte opposizioni al progetto di distribuzione, dichiara esecutivo il piano di riparto depositato in data

Autorizza l'emissione dei mandati di pagamento in conformità al progetto di distribuzione.

Dichiara chiusa la procedura esecutiva.

Rilevato che le parti propongono le seguenti contestazioni avverso il progetto di distribuzione
(..... verbalizzare con precisione il contenuto delle contestazioni)
Il Professionista delegato rimette il fascicolo all'udienza delinnanzi al Giudice dell'esecuzione.

Il Giudice dell'esecuzione/Il Professionista delegato
.....

¹⁸⁵ Il presente *fac simile* di decreto di trasferimento è stato predisposto dal Consiglio Superiore della Magistratura, allegato al documento "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari - linee guida" (delibera CSM 11.10.2017).

Dottrina

- D'Alonzo R. "Manuale del professionista delegato nelle esecuzioni immobiliari", in "Giovani Professionisti", diretta da Garofoli R., Neldiritto Editore, 2016
- De Rosa S. "Professionista delegato nelle procedure esecutive da non indicare come titolare effettivo", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 15.7.2020
- Fabiani E. "Dalla delega delle operazioni di vendita in sede di espropriazione forzata alla delega di giurisdizione in genere", in "Processo civile e delega di funzioni", Atti del Convegno di Roma 17-18.6.2015, a cura di Astuni E. e Fabiani E., Quaderni della Fondazione Italiana per il Notariato, 2, 2015, p. 9 ss.
- Ferraro P.P. "Il registro delle espropriazioni immobiliari, delle procedure d'insolvenza e degli strumenti di gestione della crisi", *Il Diritto Fallimentare e delle Società Commerciali*, 2, 2017, p. 355 ss.
- Finocchiaro G. "Possibili i progetti di ripartizione anche parziali", *Guida al Diritto*, 32, 2016, p. 88 ss.
- Finocchiaro G. "Registro procedure, per gli avvocati accesso con procura", *Guida al Diritto*, 32, 2016, p. 78 ss.
- Finocchiaro G. "Sui professionisti regole e controlli più rigorosi", *Guida al Diritto*, 32, 2016, p. 94 ss.
- Finocchiaro G. "Nasce il registro elettronico delle espropriazioni", *Guida al Diritto*, 23, 2016, p. 43 ss.
- Finocchiaro G. "La vendita senza incanto diventa preliminare", *Guida al Diritto*, 22, 2005, p. 54
- Gallo S. "Al via il Portale delle vendite pubbliche", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 19.7.2017
- Ghedini A., Mazzagardi N. "Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare", Cedam, 2017
- Marzocco A.M. "L'atto del notaio quale atto del processo esecutivo: la delega di funzioni nella vendita forzata", in AA.VV. "L'atto pubblico notarile come strumento di tutela nella società dell'informazione", a cura di Sirena P., Quaderni della Fondazione Italiana per il Notariato, 1, 2013, disponibile sul sito Internet www.fondazione-notariato.it
- Pellegrini M. "Obblighi dei soggetti coinvolti nella procedura di espropriazione immobiliare", *Pratica Professionale, I Casi*, 12, 2005, p. 11
- Rivetti P. "CNDCEC: focus sugli adempimenti fiscali nelle vendite giudiziarie", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 30.9.2010
- Saraceno M., "Il ruolo del professionista delegato dalla gara al decreto di trasferimento", *Guida Normativa*, 12, 2006, p. 65 ss.
- Ventura G. "Pdv, professioni in prima linea", *Italia Oggi*, 31.7.2017, p. 15
- Ventura G. "Vendite pubbliche online", *Italia Oggi*, 19.7.2017, p. 30
- Vitale R. "Parte la sperimentazione del Registro delle procedure di insolvenza", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 12.1.2018
- Vitale R. "Possibili nuove iscrizioni per i delegati alle vendite", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 17.1.2018
- Vitale R. "Istruzioni più precise per la delega delle operazioni di vendita", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 30.10.2017
- Vitale R. "Portale delle vendite pubbliche ancora da testare", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 12.7.2017
- Vitale R. "L'ODCEC può solo formare gli elenchi provvisori dei delegati alle vendite", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 27.6.2017
- Vitale R. "«Prove generali» per il Portale delle vendite pubbliche", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 4.2.2017
- Vitale R. "Commissione ad hoc per la vigilanza sui delegati alle vendite", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 5.12.2016
- Vitale R. "Per la nomina dei delegati alle vendite operativi ancora i vecchi elenchi", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 30.11.2016
- Vitale R. "Nuovi obblighi per i professionisti delegati alle vendite", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 3.10.2016
- Vitale R. "Novità del DL 59/2016 in materia di procedure esecutive", *Schede di Aggiornamento*, 10, 2016, p. 1863 ss.

- Vitale R. "Nuovo Registro delle procedure di insolvenza", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 29.8.2016
- Vitale R. "Con distinti decreti di trasferimento compensi del delegato per singolo lotto", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 6.4.2016
- Vitale R. "Registrazione e trascrizione a spese dell'aggiudicatario nelle espropriazioni", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 5.4.2016
- Vitale R. "Compensi scaglionati anche per l'espropriazione forzata di beni mobili", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 12.3.2016
- Vitale R. "Scattano i nuovi compensi per i professionisti delegati alla vendita", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 10.3.2016
- Vitale R. "Delegato alla vendita non obbligato a rivolgersi al giudice in caso di difficoltà", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 23.1.2016
- Vitale R. "Novità in materia di procedure concorsuali ed esecutive", *Schede di Aggiornamento*, 8-9, 2015, p. 1673 ss.
- Vitale R. "In Gazzetta la legge che riforma le procedure esecutive", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 21.8.2015
- Vitale R. "Pubblicazione sul portale delle vendite affidata ai professionisti", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 25.7.2015
- Vitale R. "Nuovo portale on line per le vendite pubbliche", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 14.7.2015
- Vitale R. "Delega alle vendite sempre ai professionisti", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 13.7.2015
- Vitale R. "CNDCEC: per il decreto di trasferimento, essenziale l'identificazione del bene", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 8.8.2011

Chiarimenti ufficiali

- Circ. Min. Giustizia 11.1.2018
- Comunicato Min. Giustizia 11.1.2018
- Delibera Consiglio Superiore della Magistratura 23.5.2018, recante "Nuova disciplina delle vendite forzate nelle procedure esecutive immobiliari: risoluzione sulla nomina dei gestori delle vendite telematiche e aggiornamento della modulistica"
- Delibera Consiglio Superiore della Magistratura 11.10.2017
- Comunicato Min. Giustizia 28.6.2017
- Delibera Consiglio Superiore della Magistratura 4.5.2016
- Circ. Trib. Ivrea 24.3.2016
- Circ. Trib. Crotone 30.7.2015
- Circ. Trib. Catania 29.11.2014
- Circ. Trib. Trieste 16.9.2014
- Circ. Agenzia delle Entrate 28.6.2013 n. 22
- Ris. Agenzia delle Entrate 21.4.2009 n. 105
- Circ. Min. Giustizia 6.12.2006
- Ris. Agenzia delle Entrate 19.6.2006 n. 84
- Ris. Agenzia delle Entrate 16.5.2006 n. 62
- Ris. Agenzia delle Entrate 11.11.2005 n. 158
- Ris. Agenzia delle Entrate 26.11.2001 n. 193

Chiarimenti di categoria

Comunicato Min. Giustizia 20.1.2018

PO CNDCEC 22.12.2017 n. 304

PO CNDCEC 12.12.2017 n. 288

Nota informativa CNDCEC 2.11.2017 n. 57

Studio Consiglio nazionale del Notariato 23.10.2017 n. 517-2017/C, recante "L'allegazione del certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento di cui all'art. 591 bis c.p.c."

Nota informativa CNDCEC 11.7.2017 n. 34

PO CNDCEC 8.6.2017 n. 163

Nota informativa CNDCEC 3.2.2017 n. 7

Nota informativa CNDCEC 2.12.2016 n. 126

PO CNDCEC 28.11.2016 n. 325

Documento CNDCEC - FNC aprile 2019, recante "Processo esecutivo: PVP e vendite telematiche - Prime prassi a un anno dall'entrata in vigore della riforma"

Documento CNDCEC-FNC 23.4.2018, recante "Portale delle vendite pubbliche e vendite telematiche: prime indicazioni"

Documento CNDCEC novembre 2016, recante "Linee guida sul nuovo processo esecutivo"

Documento FNC 15.9.2016, recante "Nuove modifiche al processo di esecuzione per espropriazione forzata"

Nota informativa CNDCEC 13.7.2020 n. 83

Nota informativa CNDCEC 28.1.2016 n. 16

Parere CNDCEC 19.2.2015

Nota informativa CNDCEC 26.11.2014 n. 33

Nota informativa CNDCEC 27.9.2011 n. 61

Studio CNDCEC luglio 2011, recante "Il decreto di trasferimento"

Studio CNDCEC, luglio 2010, recante "Gli adempimenti fiscali del professionista delegato alle vendite giudiziali"

Studio CNDCEC gennaio 2010, recante "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, recante "Funzioni e compiti del custode giudiziario di beni immobili pignorati"

PO CNDCEC 24.3.2009 n. 25

Nota informativa CNDCEC 3.12.2008 n. 71

Circ. ABI, Serie Legale, 20.3.2006 n. 10

Studio Consiglio nazionale del Notariato 2.12.2019 n. 50-2019/E, recante "Il Portale delle Vendite Pubbliche nelle prassi dei tribunali (procedure esecutive e concorsuali)"

Studio Consiglio nazionale del Notariato 20.5.2019 n. 18-2019/E, recante "La vendita telematica nelle procedure esecutive e concorsuali nella prassi dei Tribunali"

Studio Consiglio nazionale del Notariato 9.4.2018 n. 21-2018/E, recante "Pubblicità e Portale delle vendite pubbliche"

Studio Consiglio nazionale del Notariato 9.4.2018 n. 19-2018/E, recante "La vendita forzata immobiliare telematica"

Studio Consiglio nazionale del Notariato 12.2.2018 n. 7-2018/E, recante "Vendita forzata telematica e portale delle vendite pubbliche: l'entrata in vigore delle nuove disposizioni legislative"

Studio Consiglio nazionale del Notariato 16.2.2006, recante "Le nuove modifiche al processo esecutivo di cui alla legge n. 263/2005: note a prima lettura"

Circ. CNDC 25.1.2006 n. 1

Documento Aristeia ottobre 2005, recante "Le esecuzioni mobiliari e immobiliari: delega ai dottori commercialisti"

Studio Consiglio nazionale del Notariato 1.6.2005, recante "Modifiche al processo esecutivo: note a prima lettura"

Giurisprudenza

Corte Cost. 12.5.2016 n. 106

Cass. 1.4.2015 n. 6652

Cass. 18.4.2011 n. 8864

Cass. 20.1.2011 n. 1335

Cass. 21.3.2008 n. 7674

Cass. 11.5.2007 n. 10925