

Il corso ex art. 179 ter disp. att. c.p.c.

Laboratorio su casi pratici in materia di delega alle operazioni di vendita:

Come vendere il bene ma venderlo bene!!

INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLA FIGURA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA ART. 591 BIS CPC E ART. 179 TER DISP. ATT. CPC

L'istituto della delega delle operazioni di vendita è stato introdotto dalla l. n. 302 del 1998, che ha attribuito al giudice dell'esecuzione la facoltà di demandare tali operazioni ai notai.

Il legislatore al tempo ha codificato e regolamentato un sistema di partecipazione di professionisti al processo esecutivo, realizzando una parziale esternalizzazione delle attività dell'ufficio esecutivo, in conformità all'orientamento di un'autorevole dottrina, che già in precedenza aveva ritenuto ammissibile, attraverso la lettura coordinata dell'art. 68 cpc e della legge notarile, la delega ai notai delle operazioni di vendita con incanto.

La successiva l. n. 80 del 2005 ed ancora quella n. 263 del 2005 ha consentito di delegare il compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità di cui all'art. 569 comma 3 cpc, come previsto dall'art. 591 bis comma 1 cpc, non soltanto notai (aventi preferibilmente sede nel circondario), ma anche altri professionisti, quali gli avvocati ed i dottori commercialisti iscritti nei relativi elenchi di cui all'art. 179 ter disp. att. cpc.

In altri termini, con la riforma del 2005 si amplia la categoria dei delegabili e si supera la previsione di delegare un solo tipo di vendita, quella con incanto, con la determinazione del conferimento dell'incarico dell'intero procedimento di vendita.

La novella di cui al d.l. n. 83 del 2015, convertito con modificazione dalla l. n. 132 del 2015, ha previsto la delega delle operazioni di vendita come la modalità tipica di liquidazione dei beni pignorati, che può non essere disposta nei soli casi in cui il giudice, sentiti i creditori, ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti.

In buona sostanza, con la riforma del 2015 la delega alle operazioni di vendita è divenuta obbligatoria.

Ma perché valorizzare la delega?

La valorizzazione della delega risponde a uno dei principi guida enucleati dalle prassi virtuose di alcuni Tribunali (*che hanno poi portato alle riforme epocali del 2005 e del 2006*) e costituisce un indubbio vantaggio per il settore delle procedure esecutive, in quanto esso si traduce in una notevole contrazione dei tempi complessivi di esaurimento delle singole operazioni delle procedure.

Tuttavia, il pregio del nuovo modello di espropriazione forzata non si riduce alla maggiore velocità di smaltimento degli arretrati e di riduzione dei tempi medi di durata delle procedure esecutive, che costituiva sicuramente l'obiettivo più ambizioso della riforma, ma anche la maggiore qualità generale del servizio offerto dal sistema delle esecuzioni civili, tentando così di equiparare la vendita coattiva a quella non coattiva.

Con il passare del tempo, il legislatore va oltre.

Rendendosi sempre più conto della delicatezza del ruolo che riveste il professionista delegato e nell'imminente obbligatorietà delle vendite telematiche, nel 2016 il legislatore incide profondamente sul sistema delle vendite giudiziarie, riscrivendo completamente i criteri che governano la formazione e la tenuta dell'elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita nell'intento di creare una categoria realmente specializzata nel settore.

In particolare all'art. 179 ter disp. att. cpc vengono previsti una serie di obblighi di formazione iniziale per la prima iscrizione e obblighi di formazione continuativa per permanere nell'elenco.

La disposizione non era di immediata applicazione, in quanto la sua entrata in vigore era rinviata a dodici mesi dopo l'emanazione del decreto del Ministro della Giustizia, che avrebbe dovuto determinare gli obblighi formativi.

Poiché il decreto non è stato emanato, l'art. 179 ter disp. att. cpc non ha mai visto attuazione.

Nel 2022 l'art. 179 ter disp. att cpc è stato oggetto di nuova riforma.

Anche in questo caso il legislatore insiste sull'obbligo formativo:

Chi ambisce ad essere delegabile alle operazioni di vendita giudiziarie dovrà adempiere ad una serie di obblighi formativi sia per la prima iscrizione sia per permanere nell'elenco.

La Scuola Superiore della Magistratura ha predisposto le cd. linee guida, individuando una serie di argomenti di particolare interesse per chi aspira ad essere inserito nell'elenco.

Ma perché il ruolo del professionista delegato è così delicato?

Come vedremo nel corso del nostro laboratorio, il professionista delegato viene investito della cura e della gestione di un intero segmento del processo esecutivo comprensivo di tutte quelle operazioni non meramente esecutive necessarie per addivenire alla liquidazione dei beni pignorati e alla loro trasformazione in denaro, che presuppongono il compimento di valutazioni comparative di interessi e l'assunzione di decisioni di carattere discrezionale.

La vendita delegata viene conformata sui medesimi moduli procedimentali previsti dalla legge per la vendita tenuta direttamente dal Giudice dell'esecuzione e, a seguito della riforma del 2022, il professionista procede alla distribuzione delle somme ricavate dalla procedura (in quanto davanti a sé viene fissata l'audizione delle parti per l'approvazione del progetto di distribuzione).

..il professionista delegato, quindi, è il sostituto del Giudice dell'esecuzione...

Cass., sez. 3[^], ordinanza n. 35855 del 06 dicembre 2022, che prende fundamentalmente le mosse dal reclamo ex art. 591 ter cpc proposto dagli esecutati avverso gli atti del professionista delegato dopo il decorso del termine allo stesso fissato per lo svolgimento delle operazioni delegate e che chiarisce che il professionista delegato può anche qualificarsi come “ausiliario”, in senso ampio, del Giudice dell'esecuzione, purché sia chiaro che la sua posizione è certamente peculiare, trattandosi di un ausiliario particolarmente qualificato (sovente definito come una sorta di *alter ego* del Giudice dell'esecuzione), essendo lo stesso incaricato di porre in essere vere e proprie attività di natura giurisdizionale di regola riservate al Giudice, non specifiche attività estranee o di natura complementare all'ordinario esercizio della giurisdizione, in tali specificamente attribuite alla competenza dell'ausiliario stesso, come accade per il CTU e in generale per gli ausiliari non qualificati del giudice.

Il primo compito del custode (prima) e del delegato (dopo) è quello di esaminare il fascicolo d'ufficio al fine di verificare la regolarità degli atti del procedimento e l'appartenenza dell'immobile in capo all'esecutato alla data del pignoramento.

Non vi sarebbe alcun motivo di proseguire le operazioni esecutive nel caso in cui dalla documentazione acquisita o non risulti un titolo di proprietà trascritto a favore dell'esecutato oppure risulti acclarato che l'esecutato ha alienato il bene pignorato con un atto trascritto anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Se è vero che la documentazione è già stata esaminata dal Giudice dell'esecuzione al momento della fissazione dell'udienza ex art. 569 cpc, nonché dall'esperto stimatore, è altrettanto vero che il professionista deve riesaminare il fascicolo sia per quanto riguarda l'aspetto prettamente giuridico e, quindi, la correttezza del pignoramento e della nota di trascrizione, la completezza della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile, sia per quanto riguarda l'aspetto tecnico operato dall'esperto, a cui non è richiesta alcuna valutazione giuridica, per cui, se compiuta, il delegato avrà l'obbligo di verificarne la correttezza.

È compito del delegato, quindi, verificare la documentazione in atti, effettuare i riscontri incrociati di carattere documentale tra le emergenze istruttorie a sua disposizione.

Attenzione ..

La più volte citata funzione sostitutiva del delegato comporta che quest'idebba farsi carico in prima persona di tutte le questioni di ordine pratico o giuridico, che possono presentarsi nel corso della procedura, non essendo possibile immaginare che il delegato alla stregua di un esecutore di ordini altrui.

Il delegato, infatti, è il professionista che supplisce il ruolo del Giudice dell'esecuzione non solo nel compimento sul piano formale degli adempimenti ma anche nell'attività di interpretazione delle norme e di risoluzione delle problematiche connesse alla vendita. Sarebbe, difatti, incongruo ed in palese contrasto con la riforma accollare al magistrato anche la risoluzione delle difficoltà che ordinariamente si possono incontrare nello svolgimento delle operazioni di vendita, le quali nella maggior parte dei casi possono agevolmente superarsi, ricorrendo alla scienza privata del professionista delegato.

RISPETTO DEI TERMINI PROCESSUALI

La prima verifica riguarda il rispetto dei termini processuali da parte del creditore procedente (e, dunque, della iscrizione a ruolo, del deposito dell'istanza di vendita, del deposito dei certificati ipotecari e catastali ovvero della certificazione notarile).

ATTENZIONE: ALL'IMPORTANZA DI QUESTA VERIFICA!

Si tratta di una verifica importante, perché, ***in caso di mancato rispetto dei termini appena indicati***, la conseguenza è la dichiarazione di estinzione del processo esecutivo per inerzia delle parti, rilevabile ora (o meglio, dalla riforma del 2009) anche d'ufficio, non oltre la prima udienza successiva al verificarsi della stessa (e, dunque, nel nostro caso, entro l'udienza ex art. 569 cpc).

Ulteriori controlli da farsi sono quelli relativi al *rispetto delle disposizioni di cui all'art. 557 c.p.c., con riferimento al deposito, nei 15 giorni dalla restituzione da parte dell'ufficiale giudiziario, delle copie conformi del titolo esecutivo, del precetto, dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione.*

Per questa fattispecie, l'inefficacia del pignoramento e la conseguente estinzione dell'esecuzione dovrebbero operare solo con riferimento al tardivo deposito delle copie conformi dell'atto di pignoramento, del titolo esecutivo e del precetto (così come si ricava dal terzo comma dell'art. 557 cpc).

Quanto *alla nota di trascrizione*, l'orientamento prevalente (Consolo, Codice di procedura civile. Commentario, VI edizione, Milano, 2018. In giurisprudenza, Cass., Sez. III, 20 aprile 2015, n. 799) ritiene che non sussiste alcun obbligo per il creditore procedente di depositare la nota di trascrizione entro il termine indicato, essendo sufficiente che il deposito avvenga entro la data dell'udienza ex art. 569 cpc, ovverosia entro il momento in cui il giudice dell'esecuzione deve decidere se accogliere o meno l'istanza di vendita.

Contra: Cass. 11 marzo 2016, n. 4751.

La pronuncia, in un *obiter dictum*, torna sulla natura del termine previsto dall'art. 557, secondo comma, cpc, definendo il deposito della nota di trascrizione da parte del creditore come atto "doveroso" e ritenendo che il fatto che il secondo comma dell'art. 557 cpc non preveda espressamente l'inefficacia della procedura, qualora non si rispetti il termine ivi previsto, non varrebbe - dunque - ad escludere la perentorietà di tale termine.

Effettuata la verifica preliminare sul rispetto dei termini, il professionista deve procedere all'esame del fascicolo onde riscontrare la titolarità del diritto sul bene pignorato in capo all'esecutato ..

QUALI SONO GLI ATTI CHE VANNO ESAMINATI?

Gli atti che andranno esaminati sono:

- l'atto di pignoramento;
- la nota di trascrizione;
- la certificazione notarile ovvero documentazione ipocatastale;
- il titolo di provenienza a favore del debitore esecutato;
- le certificazioni anagrafiche e certificato di matrimonio;
- l'eventuale presenza di atti di avviso;
- la relazione di stima.

I dati contenuti in tali atti andranno riscontrati e collegati tra loro con la conseguenza che se il delegato verifica:

- che il contenuto del pignoramento è perfettamente riportato nella nota di trascrizione;
 - che i dati anagrafici del debitore sono corretti;
 - che i dati catastali dell'immobile identificano senza dubbio il pignorato;
 - che l'immobile è pervenuto al debitore esecutato a seguito di una serie di atti dispositivi a partire dal primo atto ultraventennale dalla data di trascrizione del pignoramento;
 - che il regime patrimoniale del debitore coniugato è conforme a quanto attestato dal notaio certificante, all'atto di provenienza e al certificato di stato civile ovvero al certificato di matrimonio con le annotazioni marginali;
 - che non vi sono criticità e/o incongruenze nella perizia;
- allora non vi sono dubbi che si possa procedere alla vendita.

Il primo atto da esaminare è il **PIGNORAMENTO**, che, come è noto, è l'atto introduttivo della procedura esecutiva immobiliare.

Si tratta di un atto predisposto e sottoscritto da un avvocato, munito di mandato difensivo, trasmesso all'ufficiale giudiziario, che lo integra con l'ingiunzione al debitore di non sottrarre i beni pignorati alla garanzia del credito e che provvede alla sua notificazione.

Secondo l'orientamento maggioritario, **l'atto di pignoramento è una fattispecie complessa**: produce i suoi effetti e segna l'inizio del processo esecutivo, a decorrere dal momento in cui è notificato (Cass. n. 13021 del 9/12/1992; Cass. n. 9673 del 3/10/1997; Cass. n. 10157 del 16/10/1997) e si perfeziona mediante la trascrizione, che è condizione per la sua opponibilità ai terzi (Cass. n.4409 del 14/4/1999).

Il pignoramento deve contenere la precisa e compiuta individuazione del diritto reale riferito al bene che si intende sottoporre ad esecuzione, per cui l'immobile deve essere pacificamente descritto con l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova e dei dati di identificazione catastale; mentre per i fabbricati in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono.

L'oggetto del pignoramento è, infatti, costituito dall'identificazione del diritto, di cui il debitore risulta titolare, e dalla compiuta descrizione dell'immobile su cui grava tale diritto. Conseguentemente, sarà invalido il pignoramento che, pur facendo riferimento al diritto, manchi della compiuta indicazione del bene oppure quello che, pur indicando il bene, non precisi quale sia il diritto sottoposto ad esecuzione.

Tuttavia, purch  rilevi nella procedura esecutiva non   sufficiente l'omissione o l'erronea descrizione di un elemento identificativo dell'oggetto del pignoramento, ma occorre che si individui un difetto descrittivo tale da comportare una reale incertezza nella individuazione del diritto o del bene (cfr. Cass. 18/7/2011 n. 15729).

Tale informazione, gi  verificata dal Giudice dell'Esecuzione, potr  essere riscontrata dal professionista delegato attraverso l'esame del pignoramento, della nota di trascrizione e della consulenza tecnica d'ufficio, tenuto conto che uno dei quesiti conferiti all'esperto stimatore   quello di verificare che i dati catastali individuano correttamente il pignorato.

INDIVIDUAZIONE DEL DIRITTO PIGNORATO

Il pignoramento può avere ad oggetto tutti i diritti reali immobiliari suscettibili di alienazione e, quindi, la piena e la nuda proprietà, l'usufrutto, la superficie e l'enfiteusi; mentre non sono espropriabili il diritto di servitù, di uso e di abitazione, in quanto non autonomamente trasferibili.

Il diritto reale, di cui il debitore è titolare, può essere espropriato esclusivamente nella sua reale consistenza, in quanto il processo esecutivo consente il trasferimento coattivo del diritto del debitore, ma non la creazione di diritti nuovi.

Cosa accade quando venga sottoposto ad esecuzione un diritto di cui il debitore non è titolare o del quale sia titolare in maggiore consistenza?

Le ipotesi patologiche possono, in sintesi, ridursi a due.

PIGNORAMENTO VIZIATO PER DIFETTO: in tal caso, il pignoramento deve reputarsi invalido e l'espropriazione improseguibile perché con il pignoramento non si possono costituire diritti reali non esistenti nel patrimonio dell'esecutato, considerata la natura derivativa dell'acquisto.

PIGNORAMENTO PER ECCESSO: in tale ipotesi, l'atto esecutivo resta valido ed efficace limitatamente al diritto nella minore estensione o quota di cui l'esecutato sia titolare, salva poi la riduzione a cura del Giudice dell'esecuzione.

CASI PARTICOLARI..

PIGNORAMENTO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Se l'oggetto del pignoramento è il diritto di proprietà superficiaria, ma nel pignoramento è stato indicato piena proprietà, NESSUN PROBLEMA....

Cass. ord. n.6576 del 14/3/2013 ha statuito che “è *valido anche se riferito alla proprietà senza altre specificazioni il pignoramento di un immobile edificato compiutamente identificato come tale anche se esso sia oggetto di sola proprietà superficiaria in capo al debitore*” e tanto perché:

- la proprietà superficiaria costituisce un *quid minoris* rispetto alla proprietà, in quanto in essa ricompresa;
- il titolare di tale diritto è dotato nei confronti dei terzi, quanto al bene edificato al di sopra del suolo, di tutte le facoltà di norma facenti capo al dominus, salvo i limiti propri di tale diritto, in virtù delle norme in tema di trascrizione degli atti che costituiscono o modificano diritti reali immobiliari.

PIGNORAMENTO DELLA NUDA PROPRIETÀ'

Come detto, il creditore procedente può pignorare la nuda proprietà.

In tal caso il professionista delegato deve procedere al momento della redazione di ogni avviso di vendita alla verifica che l'usufruttario sia ancora in vita, perché, se in corso di esecuzione muore il titolare del diritto di usufrutto o uso o abitazione, il pignoramento si estende automaticamente all'intera proprietà.

Conseguenze:

possibile variazione del prezzo di stima dell'immobile, in quanto il decreto di trasferimento avrà ad oggetto la piena proprietà.

L'acquisizione del certificato dell'esistenza in vita dell'usufruttario è, quindi, essenziale, onde evitare di alienare per nuda proprietà quella che già è divenuta piena proprietà.

IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE DEL CONIUGE SUPERSTITE

L'art. 540 comma 2 cc attribuisce al coniuge del defunto il diritto di abitazione sulla casa che era adibita a residenza familiare. Per effetto dell'apertura della successione,

-il coniuge superstite acquista su quella casa un diritto reale di abitazione in forza di un legato stabilito dalla legge che si trasmette dall'ereditando al coniuge superstite al momento della morte del primo;

-l'erede, al quale perviene la proprietà dell'immobile già adibito a residenza familiare, acquista su tale immobile un diritto di proprietà gravato dal diritto reale limitato di abitazione.

La Cassazione con la sentenza del 30 aprile 2012, n. 6625 ha affermato che il diritto di abitazione è opponibile all'aggiudicatario (che aveva acquistato il bene in seno ad una procedura fallimentare) anche ove non trascritto, stabilendo che *«il diritto di abitazione, riservato dall'art. 540 secondo comma cod. civ. al coniuge superstite sulla casa adibita a residenza familiare, si configura come un legato ex lege, che viene acquisito immediatamente da detto coniuge, secondo la regola di cui all'art. 649, secondo comma, cod. civ., al momento dell'apertura della successione. Ne consegue che non può porsi un conflitto, da risolvere in base alle norme sugli effetti della trascrizione, tra il diritto di abitazione, che il coniuge legatario acquista direttamente dall'ereditando, ed i diritti spettanti agli aventi causa dall'erede»*.

Questo regime di opponibilità e, dunque, i rapporti tra pignoramento (o ipoteca) e diritto di abitazione del coniuge superstite non dovrebbero mutare in ragione del fatto che alla vendita del cespite che ne è gravato si proceda in sede esecutiva o in occasione del giudizio di divisione che ne deriva.

DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Ai sensi dell'art. 555 cpc, il bene oggetto del pignoramento deve essere indicato con riferimento agli estremi richiesti per l'individuazione del bene ipotecato, in conformità a quanto previsto dall'art. 2826 cc, per cui l'immobile deve essere identificato nella nota mediante l'indicazione dei dati di identificazione catastale, che, loro volta, rinviano – per gli immobili censiti a Catasto Fabbricati – a una determinata scheda depositata, tenendo presente che fino agli anni 80 gli immobili venivano accatastrati con scheda planimetrica, numero di protocollo e anno, mentre ora è necessario per il trasferimento che il bene sia censito, cioè individuato in mappa.

È noto che i dati catastali devono presentare:

a).la conformità soggettiva, cd. l'allineamento della ditta catastale a mezzo di individuazione della ditta stessa e dei diritti assegnati a ciascun soggetto (es. l'immobile è stato pignorato come appartenente per $\frac{1}{2}$ della piena proprietà a Tizio e $\frac{1}{2}$ della piena proprietà a Caio. Nella visura catastale, dunque, si troverà nella parte relativa alla sezione intestatari attuali: Tizio e Caio con l'indicazione del diritto e delle quote, tenendo presente che se non viene indicato nulla si presume che siano titolari di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà);

b).la conformità oggettiva, ossia la corrispondenza dello stato di fatto dei dati e delle planimetrie catastali con l'effettivo stato dei luoghi).

Tale accertamento compete all'esperto stimatore, il quale deve procedere alla verifica:

- della piena corrispondenza dei dati catastali con i soggetti che risultano intestatari del bene nei registri immobiliari, quali risultano dalla certificazione ipotecaria agli atti, con segnalazione delle omesse volture e di ogni errata o inesatta intestazione;
- della conformità dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con le planimetrie catastali.

L'allineamento e la conformità catastale sono, dunque, ricavabili dalla perizia, nella quale l'esperto avrà eventualmente comunicato e illustrato graficamente la non corrispondenza di qualche dato e proceduto, se autorizzato dal Giudice dell'esecuzione, alla variazione catastale.

Rapporto tra vendita forzata e la normativa in materia di conformità dei dati catastali di cui al decreto legge n. 78 del 31 maggio 2010, successivamente convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30 luglio 2010

Il decreto n. 78/2010 ha introdotto l'art. 29 comma 1 bis che prevede che «*gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale*»

Si ritiene che la disposizione non si applichi ai decreti di trasferimento, emessi in esito a procedure esecutive individuali per:

- 1).il dato testuale della norma che si riferisce ad atti tra vivi;
- 2).la finalità tributaria della disposizione;
- 3).la qualifica della sanzione comminata come nullità civilistica;
- 4).il consolidato orientamento della giurisprudenza costituzionale secondo cui l'esercizio in giudizio di un diritto sostanziale perfetto non potrebbe trovare ostacoli in una disciplina fiscale che persegua scopi estranei al giudizio medesimo, a pena di una sua incostituzionalità per violazione dell'art. 24 Cost.

Tuttavia, è evidente che la disposizione in esame finisce per incidere o condizionare in qualche modo lo svolgimento del procedimento giudiziale

Se è vero che la dichiarazione di conformità (a carico dell'attuale intestatario) giova anche all'acquirente del diritto reale negoziato, oltre che sotto il profilo della validità dell'acquisto, in funzione della garanzia (sempre più stringente) di regolarità catastale dei beni acquistati, tale esigenza è rilevante anche per l'aggiudicatario in sede di vendita giudiziale, in considerazione:

- a).delle possibili sanzioni e degli accertamenti cui il nuovo titolare potrebbe trovarsi esposto;
- b).delle difficoltà che lo stesso potrebbe incontrare in caso di rivendita;
- c).della generale completezza delle informazioni, del principio di trasparenza e della tutela dell'affidamento che ha ispirato la scrittura del recente art. 173 disp. att. cpc e tutta la disciplina di liquidazione forzata.

Per tali motivi si ritiene che:

1).l'esperto debba tener presente la norma cosicché nella relazione di stima, oltre alla indicazione catastale, deve farsi riferimento alle planimetrie e alla conformità ad esse dello stato di fatto;

2).in caso di difetto di planimetrie depositate in catasto o di difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni e le medesime (così come anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato), se ne dia specifica avvertenza in perizia e in avviso di vendita.

La corretta informazione relativa a questi elementi (anche se non previsti a pena di nullità e anche laddove non sfocino in un *aliud pro alio*), oltre che utile per la valutazione di congruità del prezzo, è coerente con il rispetto dei principi generali che ormai informano tutte le vendite giudiziali aperte al pubblico: di trasparenza, di pubblicità, di tutela dell'affidamento ingenerato nei terzi e di stabilità della vendita, tutti principi destinati a realizzare la “migliore vendita possibile” nel rispetto delle regole di mercato.

In sintesi, dunque, fermo che la legge n. 122/2010 di conversione del DL n. 78/2010 in materia di conformità dei dati catastali, per quanto non applicabile direttamente agli atti giudiziari, è oggi più che mai indispensabile l'effettuazione delle verifiche richieste da detta legge, non solo ai fini della esatta vendita coattiva del bene, ma anche ai fini di rendere edotti gli aggiudicatari sulle “non conformità catastali”, ai fini poi della regolarizzazione delle stesse anche per i successivi trasferimenti e dei relativi costi.

In tale ottica, ove il delegato riscontri una difformità, che – come detto – non inficia la vendita, nel caso in cui la perizia sia già stata depositata, potrebbe comunque procedere alla vendita coattiva inserendo nell’avviso di vendita che vi è un errore nella conformità soggettiva dei dati catastali e che l’aggiudicatario dovrà farsi carico della variazione, con costi che potranno essere indicati dall’esperto con nota integrativa da pubblicare su internet unitamente alla perizia.

Viceversa: non sono rilevanti gli altri dati, quali ad esempio il piano e il numero civico!

Ai fini della corretta identificazione dell'immobile, l'indirizzo ed il piano non incidono su consistenza o classamento, in quanto hanno un valore puramente "informativo", tenuto conto che l'identificazione, ai fini catastali, è assicurata dal numero mappale e dall'eventuale subalterno (art. 4 D.M. 2 gennaio 1998 n. 28).

In questi casi, infatti, non è possibile procedere alla correzione, perché un'eventuale denuncia di variazione potrebbe non essere accettata dagli Uffici, stante le istruzioni impartite con la Circolare n. 3/3405 di prot. del 14 ottobre 1989, con la quale gli Uffici sono stati invitati a non accettare denunce di variazione afferenti mutazioni ininfluenti nei confronti della consistenza e del classamento.

Posto che tale difformità non sono tali da incidere sulla consistenza ovvero sull'attribuzione della classe e della categoria e che è possibile procedere alla vendita coattiva del bene, sarebbe opportuno indicare tale discrasia nel decreto di trasferimento.

ERRONEA INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI

L'erronea indicazione dei dati catastali comporta di regola la nullità del pignoramento. Questo principio deve, però, essere interpretato alla luce degli insegnamenti della Corte di Cassazione: purché rilevi nella procedura esecutiva non è sufficiente l'omissione o l'erronea descrizione di un elemento identificativo dell'oggetto del pignoramento, ma occorre che si individui un difetto descrittivo tale da comportare una reale incertezza nella individuazione del diritto o del bene (cfr. Cass. 18 luglio 2011 n. 15729).

Da ultimo, Cass. 15 settembre 2020 n. 19123, che ha evidenziato che l'imprecisione contenuta nel solo atto di pignoramento – e non negli atti successivi quali la nota di trascrizione, la perizia di stima e l'avviso di vendita – non determina la nullità dell'atto di pignoramento stesso per il principio di conservazione degli atti processuali, salva l'assoluta incertezza sul bene gravato.

I precedenti L'ordinanza in commento fa espresso richiamo a Cass. 3 aprile 2015, n. 6833 (Pres. Salmè, Est. De Stefano), che, tra gli altri, aveva ribadito l'efficacia dell'atto di pignoramento in cui vi fossero errori nell'indicazione catastale del bene immobile aggredito, emendati nella nota di trascrizione.

INDICAZIONE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO DEI DATI CATASTALI NON PIU' ATTUALI

L'indicazione nell'atto di pignoramento dei dati catastali non più attuali non vizia l'atto, ove non vi sia comunque incertezza sulla fisica identificazione dei beni ed ove sussista continuità tra i dati catastali precedenti e quelli corretti all'atto dell'imposizione del vincolo, riscontrabile dall'esame della visura catastale storica.

Al riguardo, Cass. 7 novembre 2013 n. 25055: Gli errori o le improprietà di identificazione del bene negli atti di provenienza non potrebbero giammai essere opponibili, di per sé soli considerati, ai terzi di buona fede che abbiano diligentemente compulsato i registri immobiliari, i quali pignorano in modo corretto ciò che in testa al debitore risulta da questi al momento del pignoramento; d'altra parte, in tale contesto, l'indicazione, nel pignoramento e nella sua nota di trascrizione, di dati catastali non aggiornati al momento del pignoramento stesso ..non vizia né l'uno né l'altra, ove non vi sia comunque incertezza sulla fisica identificazione dei beni ed ove sussista continuità tra i dati catastali precedenti e quelli corretti all'atto dell'imposizione del vincolo, sì che l'erroneità, di per sé considerata, non comporti confusione sui beni o perfino un riferimento a beni ontologicamente differenti.

Conforme, Cass. 7 marzo 2022 n. 7342.

Va, infine, evidenziato che il pignoramento, nonostante l'art. 555 cpc non lo chiarisca espressamente, **deve recare l'esatta identificazione dei soggetti creditori e debitori a favore e a carico dei quali va poi eseguita la trascrizione.**

In tal caso, quando sia erroneamente indicato il nominativo e tale errore generi incertezza, il pignoramento è invalido e tanto anche perché la ricerca è effettuata su base personale. Al fine di verificare l'esatta identificazione dei soggetti (che in mancanza potrebbe generare una serie di problemi soprattutto al momento della trascrizione del decreto di trasferimento) il delegato dovrà procedere all'esame dei certificati anagrafici, del pignoramento e della nota di trascrizione e nel caso relazionare immediatamente al Giudice dell'esecuzione.

NOTA DI TRASCRIZIONE

Il contenuto della nota è stabilito dell'art. 2659 cc e precisamente:

- il cognome ed il nome, il luogo e la data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile, la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo;
- il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;
- il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme, o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;
- la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'art. 2826 cc e quindi la natura, il comune in cui si trova e i dati di identificazione catastale).

La nota è elemento fondamentale per due ordini di motivi:

-da un lato, il pignoramento si perfeziona e produce i suoi effetti nei confronti dei terzi dalla data della trascrizione;

-dall'altro, ciò che è opponibile ai terzi è il contenuto della nota, tanto che essi sono tenuti a consultare solo i registri immobiliari ed a fare affidamento su quanto ivi riportato, senza necessità di effettuare controlli ulteriori o di esaminare il titolo.

L'omissione o l'inesattezza di alcuna delle indicazioni richieste nelle note non nuoce alla validità della trascrizione se non induce incertezza sui soggetti, sui beni o sul rapporto cui essa si inerisce e consente di identificare senza possibilità di equivoci gli elementi essenziali del rapporto (cfr. Cass. 11 aprile 2006 n. 264). In tal caso è sufficiente la mera rettifica con i dati esatti dell'atto.

Viceversa, se l'inesattezza della nota è tale da incidere sulla identificazione del bene e ciò comporta una incertezza assoluta sul bene pignorato la trascrizione è inopponibile nei confronti del terzo di buona fede (cfr. Cass. 8 marzo 2005 n.5002), posto che il legislatore ha inteso dare rilievo invalidante a tali inesattezze solo laddove esse “determinino un'inidoneità della nota all'individuazione dell'atto da trascriversi (cioè della notizia da pubblicizzare) nei suoi profili personali ed oggettivi” (cfr. Cass. Civ. 08/03/1950).

...però attenzione...

In tal caso per i terzi varrà la nuova trascrizione, con la conseguenza che devono considerarsi opponibili al creditore le formalità *medio tempore* intervenute, ragion per cui appare necessaria l'integrazione della certificazione notarile sino all'avvenuta rettifica.

Diversamente se l'errore riguarda sia la nota che l'atto, avremmo una vera e propria rinnovazione, ossia un nuovo pignoramento da riunirsi al precedente ma con effetti *ex novo*.

CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI/ CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA

Devono essere esaminati i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, o della certificazione notarile sostitutiva, effettuate ai sensi dell'art. 567 cpc, al fine di verificare che sia rispettata la continuità ventennale a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento.

La finalità della documentazione è quella di consentire al Giudice dell'esecuzione il controllo della effettiva titolarità in capo all'esecutato della proprietà dei beni pignorati, oltre che l'esatta individuazione del bene pignorato con i dati catastali che devono essere inseriti nel decreto di trasferimento e nella relativa nota di trascrizione, l'individuazione dei creditori iscritti, ai quali devono essere indirizzate le notifiche previste dagli artt. 498 e 591-*bis* cpc, dei diritti reali o personali di godimento (cfr. gli artt. 2812, 2913, 2919, 2923 cc), di domande giudiziali o altri vincoli opponibili al creditore precedente ed ai creditori intervenuti.

COME SI EFFETTUA IL CONTROLLO?

Il controllo della titolarità dell'immobile pignorato in capo all'esecutato è effettuato sulla base del certificato delle trascrizioni, sia verificando che non esistano trascrizioni "a carico" dell'esecutato, relative ad atti traslativi della proprietà o costitutivi di diritti reali limitati sul bene medesimo; sia verificando che esista, "a favore" dello stesso esecutato, la trascrizione del relativo titolo di acquisto.

La giurisprudenza ha in più occasioni riconosciuto che "*soggetto passivo dell'espropriazione immobiliare su bene gravato da ipoteca è colui al quale risultano intestati i beni nei registri immobiliari*", consentendo soltanto a chi - tra l'iscrizione dell'ipoteca e la trascrizione del pignoramento ha trascritto domanda diretta ad ottenere l'accertamento giudiziale della sottoscrizione apposta in calce alla scrittura privata contenente un contratto di compravendita del bene espropriato - la facoltà di proporre opposizione di terzo all'esecuzione, e di chiedere la sospensione del processo di opposizione in attesa della definizione del pregiudiziale giudizio per il quale era stata trascritta la domanda (cfr. Cass. 18 febbraio 1995 n. 1324).

Un cenno merita la particolare questione degli atti di acquisto *mortis causa* che rilevano nel ventennio.

Più precisamente, nel caso in cui l'immobile pignorato sia pervenuto per successione, è necessario che il soggetto a favore del quale il bene viene trasferito abbia accettato l'eredità espressamente ovvero tacitamente.

Non vi sono problemi quando, pur non risultando in capo all'esecutato la trascrizione dell'acquisto *mortis causa*, risulti dalla documentazione ipocatastale che lo stesso ha compiuto un atto dispositivo dei beni facenti parte dell'asse ereditario (es. iscrizione di ipoteca volontaria sui beni ereditari – Cass. 23 giugno 1958 n.2226-, proposta di contratto relativa al bene ereditario fatta dal chiamato all'eredità al terzo – Cass.25 marzo1965 n.497-, partecipazione alla divisione ereditaria – Cass, 11 marzo 1988 n.2403-, proposizione di domande giudiziali aventi ad oggetto i beni ereditari- Cass 12 luglio 1974 n.2091- o volte a far dichiarare la nullità di disposizioni testamentarie-Cass. 23 giugno 1958 n.2226), atti che la giurisprudenza ha ritenuto configurare accettazione tacita dell'eredità.

Tuttavia, tali atti di disposizione saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero ancora se di essi si dia atto con una sentenza.

Non sono sufficienti ai fini della accettazione:

La trascrizione della denuncia di successione non può in alcun modo costituire prova della proprietà in capo all'esecutato, in quanto trattasi di una semplice dichiarazione di scienza cui sono obbligati i chiamati all'eredità (non necessariamente accettanti la medesima cfr. art. 28 comma 2 D.lgs. 31/10/1990 n. 346) con valenza eminentemente fiscale e non qualificabile come titolo di acquisto della proprietà (Cass. 9 gennaio 1964 n. 37; Cass. 26 luglio 1977 n. 3342 Cass. 28 maggio 1984 n. 3263; Cass. 28 agosto 1986 n. 5275).

L'intestazione catastale dei beni ha anch'essa valore esclusivamente amministrativo, non risultando alcuna dichiarazione nella quale l'esecutato si dichiari proprietario dei beni pignorati; in altre parole non vi è alcuna presunzione che la voltura catastale sia stata eseguita su richiesta dell'esecutato.

L'immissione nel possesso dei beni ereditati non equivale di per sé sola ad accettazione dell'eredità, tenuto conto che potrebbe dipendere da una mera tolleranza da parte degli altri chiamati all'eredità (Cass. 17 novembre 1999 n. 12753).

...e più genericamente il compimento di meri atti di conservazione del patrimonio ereditario.

Ove si verifichi tale ipotesi il delegato dovrà procedere all'immediata comunicazione al Giudice dell'esecuzione, in quanto sarà necessario procedere alla regolarizzazione della continuità delle trascrizioni, verificando l'esistenza di atti idonei alla trascrizione della accettazione dell'eredità, tenuto conto che tale mancanza determina – tra l'altro – l'inefficacia delle successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente, che – tuttavia - può venir meno a seguito della trascrizione tardiva della formalità mancante.

La trascrizione dell'accettazione può avvenire dopo la trascrizione del pignoramento?

La risposta è affermativa in virtù dell'effetto prenotativo dell'art. 2650 cc, per cui il creditore procedente può provvedere a saldare la continuità delle trascrizioni entro il termine dell'udienza ex art. 569, co. 2, cpc (cfr. Cass. 10 marzo 1992, n. 2849) ovvero entro un termine stabilito dal Giudice dell'esecuzione ovvero, in mancanza di atti idonei alla suddetta trascrizione, promuovere entro il termine domanda giudiziale di accertamento del diritto del chiamato sul bene oggetto di pignoramento o ancora introducendo actio interrogatoria ex art. 481 cc al fine di accertare la volontà del chiamato di accettare o meno l'eredità.

ATTENZIONE AI BENI DI PROVENIENZA EREDITARIA!!

Il creditore non può espropriare la quota di un singolo bene ereditario (come anche la quota di un bene rientrante in un qualsiasi tipo di comunione, comprendente più beni della stessa specie), salvo che tutti i coeredi non si accordino per assegnarlo al debitore in conto della sua quota.

Si è, infatti, osservato che sarebbe inammissibile la creazione di una comunione particolare su quel bene, né sarebbe consentito un trasferimento meramente aleatorio, in quanto potrebbe, per effetto della divisione, essere assegnato al debitore un altro bene compreso nella massa e il pignoramento eseguito sull'altro immobile, non assegnato al debitore, non potrebbe conseguire i suoi effetti.

Cosa deve fare il creditore?

Il creditore deve promuovere, prima dell'esecuzione, in via surrogatoria lo scioglimento della comunione o, in alternativa, espropriare la quota del debitore sull'intera massa comune se questa è omogenea, cioè formata di soli beni mobili o immobili o crediti (cfr. Cass. 13 agosto 1964 n. 2308 e Cass. 23 ottobre 1967 n. 2615) ovvero la quota di spettanza del debitore limitatamente a tutti i beni indivisi di una singola specie compresi nella comunione.

In giurisprudenza ..

Cass. 19 marzo 2013, n.6809 ha statuito che è possibile procedere al pignoramento del bene indiviso, se questo è ricompreso in una comunione ereditaria, allorquando l'esecuzione forzata abbia ad oggetto l'intera quota del comproprietario limitata ad una singola specie di beni della comunione (mobili, immobili, crediti) e che, una volta avviata la fase dell'esecuzione, il Giudice dell'esecuzione può disporre la separazione della quota, se possibile, o procedere alla divisione o altrimenti ordinare la vendita della quota indivisa. Al contrario, non è possibile procedere con l'esecuzione forzata sulla quota di un singolo bene indiviso appartenente ad un compendio ereditario composto di beni della stessa specie: il pignoramento potrebbe infatti non conseguire i suoi effetti per inesistenza nel patrimonio del debitore, ben potendo, in sede di divisione, essere assegnato al debitore una parte di un altro bene appartenente alla massa, differente da quello aggredito dal creditore procedente.

INDIVIDUAZIONE DEL PRIMO ATTO TRASLATIVO ANTERIORE AL VENTENNIO

Sempre in ordine alla completezza della documentazione ipocatastale, va verificata la sussistenza del titolo di provenienza ultraventennale dell'immobile pignorato, segnalando al Giudice dell'esecuzione l'eventuale mancanza.

Al riguardo, **l'acquisizione di tale atto:**

- non è un onere a carico del creditore previsto dall'art. 567 cpc;
- ma è necessaria ai fini del controllo dell'esistenza di una delle condizioni dell'azione esecutiva e, cioè, l'appartenenza del bene alla parte esecutata sulla base di indici formali, quali sono quelli legati alla continuità delle trascrizioni nei registri immobiliari.

Risalire all'ultimo acquisto idoneamente trascritto, anteriore al ventennio, a favore dell'esecutato o dei suoi danti causa, è – infatti – la necessaria premessa per conferire attendibilità alle risultanze infraventennali cui, per sintesi legislativa, si è riferito il legislatore.

In giurisprudenza, Cass. 11 giugno 2019 n. 15597 che sul punto ha stabilito che:

(a).il titolo da cui partire per la ricostruzione del ventennio deve essere un atto inter vivos a carattere traslativo;

(b).la mancata produzione di tale atto va iscritta nel perimetro degli art. 484 e 175 cpc, per cui la sanzione sarà la chiusura anticipata del processo esecutivo, non essendo possibile porre in vendita il bene;

(c).il regime del relativo termine fissato per l'acquisizione documentale sarà quello ordinatorio di cui all'articolo 152 e 154 cpc (Cass. 27 gennaio 2017 n. 2044);

(d).diversamente dal caso in cui il creditore non fornisca - nel termine fissato ex art 567 cpc comma 3 - la certificazione del ventennio letteralmente richiamata, perché in tal caso l'estinzione della procedura sarà tipica.

LE CONSEGUENZE NON SONO DI POCO CONTO..

Cambia il regime di impugnazione (opposizione agli atti/reclamo).

Ma soprattutto

La differenza è rilevante per la diversità della sanzione che potrebbe colpire il creditore inadempiente, perchè questi potrà, in applicazione del principio secondo cui *ad impossibilia nemo tenetur*, dimostrare l'impossibilità incolpevole della produzione della detta documentazione e pertanto ottenere che si giunga alla vendita pur senza tale titolo, peraltro talvolta di quasi impossibile reperimento (si pensi ad esempio ai ben noti casi in cui i beni erano di proprietà di IACP).

AVVISI 498 CPC

Va verificata la sussistenza di creditori iscritti ai quali dover notificare l'avviso ex art. 498 cpc, nel caso tale adempimento non risultasse già effettuato.

La funzione della disposizione in esame è quella di salvaguardare, favorendone in ogni modo la partecipazione al processo, i creditori muniti di diritto di prelazione risultante dai pubblici registri, in considerazione del c.d. effetto purgativo della vendita forzata, che consente all'acquirente di ottenere il bene libero da pesi e vincoli di qualsiasi natura.

Ulteriore avente diritto all'avviso è, in forza dell'art. 158 disp. att. cpc, il creditore che abbia un sequestro conservativo risultante dall'atto di pignoramento o dai pubblici registri; anche in tal caso la funzione è quella di consentire al creditore di partecipare all'espropriazione e alla distribuzione del ricavato.

QUALI SONO LE CONSEGUENZE DELL'OMISSIONE DELL'AVVISO?

L'omissione dell'avviso non vizia la procedura di vendita, non essendo la sanzione della nullità posta da alcuna disposizione.

La conseguenza dell'omesso avviso sarà soltanto che il creditore procedente risponda, a norma dell'art. 2043 cc, dei danni subiti dai creditori iscritti a seguito del provvedimento di vendita emesso illegittimamente, giacché la mancata notifica dell'avviso si ritiene possa concretizzare un fatto illecito.

ATTO DI AVVISO 599 C.P.C.

Va verificata inoltre l'eventuale sussistenza di comproprietari ai quali dover notificare l'avviso ex art. 599 cpc, nel caso tale adempimento non risultasse già effettuato.

A proposito dei beni in comproprietà, occorre ricordare che i comproprietari non esecutati debbono essere avvisati dell'esistenza della procedura, con avvertimento a non lasciar separare del debitore la sua quota, nonché invitati a comparire innanzi al Giudice dell'esecuzione per l'emissione di uno dei provvedimenti di cui all'art. 600 cpc

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI TRASCritte PRIMA DEL PIGNORAMENTO

Devono essere indicate le eventuali formalità trascritte in data antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento, come ad esempio:

-altro pignoramento, per il quale il custode/delegato provvederà a consultare il ruolo presso la cancelleria del tribunale, verificandone l'attuale pendenza (o meno), rendendone edotto il Giudice dell'esecuzione al fine dell'emissione del provvedimento di cui all'art. 561 c.p.c.;

-domanda giudiziale avente ad oggetto l'immobile pignorato, per la quale il custode/delegato provvederà a consultare il ruolo presso la cancelleria del tribunale ove è incardinato il giudizio, verificandone l'oggetto e l'attuale pendenza (o meno) e acquisendo ogni utile informazione sull'evoluzione e/o l'esito dello stesso, rendendone edotto il GE al fine di consentirgli l'adozione degli opportuni provvedimenti (essenzialmente, la notifica dell'atto di avviso, la cui necessità è stata estesa dalla Suprema Corte ad esempio anche all'attore che abbia trascritto prima del pignoramento la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di trasferimento dell'immobile).

Altro caso frequente..

Sequestro o confisca penale, per i quali il custode provvederà a richiedere e acquisire presso il competente ufficio giudiziario copia del provvedimento in questione - in versione integrale, al fine di rendere edotto il Giudice dell'esecuzione del titolo di reato per cui è insorto il vincolo.

Invero, la valutazione del conflitto tra il sequestro (prima) e la confisca (dopo) e le azioni esecutive nel tempo è stata caratterizzata da un dato normativo complesso e da un discordante quadro giurisprudenziale rispetto ai quali **solo** per i sequestri e le confische direttamente disciplinate dal Codice antimafia o comunque soggetti alla relativa disciplina in virtù di uno specifico richiamo (cfr. art. 12-sexies, d.l. n. 306 del 1992, conv. conv. in l. n. 356 del 1992) è pacifico il principio della prevalenza della misura penale rispetto al procedimento espropriativo civile.

Per le confische (definite come) “ordinarie”, ossia non soggette alla disciplina del codice antimafia, in mancanza di una regolamentazione che, in via diretta o in forza di un richiamo, si sia occupata della questione (almeno fino all'entrata in vigore dell'art. 104 bis disp. att c.p.p.) ed essendo preclusa l'integrazione in via analogica di tale lacuna, la disciplina è stata finora ricavata dal sistema con pronunce contrastanti.

CREDITORI INTERVENUTI

Vanno verificati gli eventuali atti di intervento, segnalando se vi sia o meno intervento non titolato.

L'obiettivo è quello di mettere in moto il subprocedimento di riconoscimento dei crediti entro l'udienza ex art. 569 c.p.c. e dopo tale udienza per verificare che vi sia sempre un creditore munito di titolo esecutivo per dare impulso alla procedura.

MOTIVO:

L'esecuzione non può essere promossa né proseguita in assenza di un titolo valido ed efficace, per cui in presenza di un provvedimento che incide sull'efficacia del titolo esecutivo, la procedura deve necessariamente arrestarsi (***salvo la presenza di altri creditori che abbiano titolo per proseguire***).

POSIZIONE DEL DEBITORE

Se l'esecutato è una persona fisica e se il suo acquisto non è avvenuto per donazione o successione, va verificato se ha contratto matrimonio ed in tal caso va individuato il regime patrimoniale della famiglia.

La formalità del coniugio risulta presso il Comune di residenza, ma per le eventuali annotazioni deve essere acquisito, ove non presente agli atti, l'estratto di matrimonio presso il Comune dove è stato celebrato.

Attenzione alle discrasie...

Se l'estratto non riporta annotazioni, che, invece, risultino dall'atto di matrimonio, si pone il problema delle conseguenze pratiche in ordine all'affidamento ingenerato dal documento siffatto.

Ci risponde Cass. 10 luglio 2008 n. 18870: tenuto conto che per la pubblicità richiesta dagli artt. 162 e 163 cc, ai fini dell'opponibilità ai terzi delle convenzioni matrimoniali, è necessaria e sufficiente l'annotazione a margine dell'atto di matrimonio iscritto nel Registro depositato presso gli uffici del comune di celebrazione, le risultanze erronee non sarebbero in grado di influenzare il regime di opponibilità mentre possono essere causa di responsabilità a carico dell'ufficiale di Stato civile.

A proposito del regime patrimoniale dei coniugi,

Cass. 14 marzo 2013 n. 6575: la comunione legale è una comunione senza quote; perciò, nei rapporti coi terzi, ciascuno dei coniugi, mentre non ha diritto di disporre della propria quota, può tuttavia disporre dell'intero bene comune.

Pertanto, se il debitore ha acquisito il cespite da pignorare da coniugato in comunione ed al momento di iniziare l'esecuzione immobiliare tale regime è ancora vigente, il creditore non dovrà effettuare il pignoramento per l'intero.

Il coniuge non debitore va considerato come soggetto passivo dell'espropriazione in concreto operata, con diritti e doveri identici a quelli del coniuge debitore esecutato: tale sua condizione imporrà la notificazione anche a lui del pignoramento, con conseguente trascrizione dello stesso, come pure l'applicazione al medesimo delle disposizioni di cui all'art. 498 c.p.c. e dell'art. 567 c.p.c., vale a dire la necessità dell'avviso ai suoi creditori iscritti personali e deposito della documentazione c.d. ipotecaria almeno ventennale a lui relativa, al fine di non pregiudicare i diritti di terzi validamente costituiti anche da/contro di lui sul medesimo bene.

Le conseguenze di ciò saranno:

-se il pignoramento è stato effettuato per la quota ideale contro il debitore, l'improcedibilità dell'esecuzione;

-se il pignoramento è stato effettuato per l'intero contro il debitore ma l'altro coniuge non è stato coinvolto, il pignoramento resta valido ed opponibile, ma deve comunque procedersi a rinotifica al coniuge non esecutato con la conseguente rettifica della nota di trascrizione (potrebbe essere sufficiente anche solo una precisazione nel quadro D) e ad effettuare, anche nei suoi confronti, le integrazioni di cui all'art. 498 c.p.c. e all'art. 567 c.p.c.

Discorso diverso se i coniugi hanno sciolto – prima della procedura – la comunione tra di essi esistente.

In ordine agli effetti dello scioglimento della comunione legale rispetto ai beni già in essa ricadenti:

-Cass. Civ. 5 aprile 2017 n. 8803, chiamata a decidere sull'effetto della dichiarazione di fallimento sulla comunione legale dei coniugi, secondo la quale i beni non sono più assoggettati al regime di comunione legale bensì al regime di comunione “ordinaria”;

-Cass. Civ. 28 febbraio 2018 n. 4676, secondo la quale la convenzione matrimoniale non determinerebbe l'automatica trasformazione della comunione legale in comunione ordinaria, in quanto i coniugi devono convenire di sottrarre i beni già oggetto di comunione legale al regime della comunione legale stessa.

.....ma l'attività del custode/professionista delegato non è finita...

FINO ALL'UDIENZA EX ART. 569 CPC IL CUSTODE DEVE COLLABORARE CON L'ESPERTO STIMATORE

La consulenza tecnica d'ufficio costituisce la fonte principale, fondamentale ed a volte l'unica fonte di informazione, sia per gli organi della procedura, che per ogni possibile soggetto interessato all'acquisto, essendo pubblicizzata sui siti internet ex art. 490 cpc, ma anche principalmente, per l'aggiudicatario, in quanto la perizia e quindi tutti gli elementi di essa che saranno riprodotti dal delegato nell'avviso di vendita e, quindi, nel decreto di trasferimento, costituiranno l'unico strumento utile per la attuale e futura circolazione del bene.

Da qui l'importanza della collaborazione tra il custode e l'esperto stimatore per la formazione dei lotti .

La corretta formazione dei lotti va effettuata, tenendo conto dell'eventuale esistenza di vincoli (anche se non trascritti) di pertinenzialità ed invendibilità separata, fra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari e di vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge.

MA ANCHE DA RAGIONI DI OPPORTUNITA'!

Da qui l'importanza della collaborazione tra il custode e l'esperto stimatore per la formazione dei lotti.

La suddivisione in lotti dovrà essere evitata laddove la individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato.

Più specificatamente, laddove siano stati pignorati ad es. un appartamento ed un'autorimessa, ubicati nel medesimo fabbricato, o due appartamenti catastalmente distinti ma che di fatto costituiscono una sola unità immobiliare, in quanto occorrono opere per la loro separazione, oppure due o più appezzamenti di terreno tra loro contigui, anche se identificati in catasto come unità separate, oppure un fabbricato ed un terreno contigui, i beni in linea di massima dovranno essere individuati come un lotto unico dall'esperto e come tali dovranno essere venduti.

Parimenti, laddove un bene non goda di accesso autonomo, ma per raggiungerlo sia necessario passare attraverso un altro dei beni pignorati, i beni medesimi dovranno essere individuati come un unico lotto, al fine di evitare la necessità di costituire una servitù di passaggio.

Il tutto fermo restando che sarà sempre necessario valutare per ogni lotto oltre il valore dell'unità immobiliare così come sopra composta, anche il valore dei singoli beni che la compongono (ad es. appartamento ed autorimessa, utile ad es nell'ipotesi di riduzione del pignoramento o di separata vendita per altri motivi.

Celebrata l'udienza ex art. 569 cpc, il Giudice dell'esecuzione, *salvo che non ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita*, provvederà con ordinanza alla delega al compimento delle operazioni di vendita ad un professionista scelto nell'elenco ex art. 179 ter disp. att. cpc.

Che cosa è l'ordinanza di delega?

Definizione tratta dal documento del CSM:

L'ordinanza è un atto complesso, poiché, oltre ad avere un contenuto dispositivo (*nomina del professionista*), ha un contenuto "**programmatico**" poiché descrive i compiti del delegato e reca anche le indicazioni operative che il giudice dell'esecuzione ritiene di fornire al delegato.

CONTENUTO DELL'ORDINANZA DI DELEGA

L'ordinanza può essere più o meno dettagliata, a seconda del livello di specificità che il Giudice vuole adottare e del controllo che egli vuole esercitare sulle attività dei delegati: tanto più la delega sarà circostanziata, tanto meno saranno le possibili disomogeneità tra le condotte dei vari delegati e minore il ricorso all'art. 591 ter cpc.

Il contenuto minimo dell'ordinanza di delega non può essere omissivo ed è quello indicato dalla legge all'art. 591 bis comma 1 cpc, che è espressione del potere direttivo del Giudice, e precisamente:

- il termine finale per il completamento delle operazioni delegate;
- lo svolgimento entro il termine di un anno dall'emissione dell'ordinanza di un numero di esperimenti di vendita non inferiore a tre;
- la determinazione delle modalità di pubblicità;
- l'indicazione del luogo in cui si procede alla presentazione delle offerte e alla loro disamina nonché alla eventuale gara.

Il successivo comma 2^ elenca le attività demandate al professionista delegato.

In particolare, il professionista delegato provvede:

- alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568 comma 1 cpc;
- alla predisposizione dell'avviso di vendita e degli adempimenti pubblicitari;
- alla deliberazione sull'offerta e sulla gara tra gli offerenti;
- all'aggiudicazione dell'immobile e alla redazione del verbale di vendita;
- sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 cpc;
- ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario e dell'assegnatario a norma dell'art. 508 cpc;
- alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita e di tutti quelli autorizzati in caso di diserzione del precedente;
- alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al Giudice dell'esecuzione;

(continua)

(segue)

- alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento;
- alla formazione del progetto di distribuzione e alla sua trasmissione al Giudice dell'esecuzione (*nonché alla fissazione dell'audizione delle parti per la discussione del progetto di distribuzione ex art. 596 cpc*);
- a 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 degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;
- alla redazione del verbale delle operazioni di vendita;
- alla rimessione degli atti al giudice dell'esecuzione in caso di mancato versamento del saldo prezzo;
- alle operazioni consequenziali in caso di offerta pervenuta in applicazione della cd. vendita privata.

L'ordinanza di delega è

-*per il Giudice dell'esecuzione* lo strumento con il quale dirigere l'operato del professionista delegato;

-*per il professionista delegato* *lex specialis* di quella determinata espropriazione con riferimento alle modalità, ai tempi e alle condizioni della vendita.

ATTENZIONE!!!!

La Cassazione con la sentenza n. 18421/2022 ha stabilito che **le disposizioni adottate dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di delega circa *gli adempimenti, i termini e in generale le condizioni alle quali l'esperimento di vendita* deve svolgersi sono posti a presidio delle esigenze di certezza, legittimità, trasparenza, correttezza ed efficienza che sovrintendono al sistema dell'esecuzione forzata**, sicché le parti del processo esecutivo hanno pieno diritto a farne valere la violazione mediante opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 cpc, non essendo tenuti a dimostrare di aver subito uno specifico pregiudizio.

NELLA FASE CHE PRECEDE LA VENDITA:

RICHIEDERE IL PAGAMENTO DEL FONDO SPESE PER SOSTENERE LE SPESE DI PUBBLICITÀ E LA TRASMISSIONE DEL CONTRIBUTO DI PUBBLICAZIONE SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE!

Il professionista delegato NON deve anticipare i costi di pubblicità e tanto anche in considerazione delle conseguenze derivanti dalla mancata corresponsione del fondo spese stabilito nell'ordinanza di delega ovvero della trasmissione del contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche!

Al riguardo,

-Cassazione n. 21549 del 27 luglio 2021 secondo la quale il mancato rispetto del termine fissato dal giudice per il versamento di un fondo spese, impedisce al processo esecutivo di raggiungere il suo scopo e ne legittima la chiusura anticipata, qualora il creditore non faccia istanza per una proroga del termine o per una rimessione in termini.

Nb. Si tratta di una di quelle ipotesi atipiche che determinano la chiusura anticipata del processo, che non è in grado di conseguire il suo scopo (cioè il soddisfacimento delle ragioni del creditore procedente);

-Cassazione n. 8113 del 14 marzo 2022 secondo cui il *mancato rispetto del termine perentorio per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche per colpevole inerzia del creditore determina l'estinzione (tipica) dell'esecuzione forzata ex art. 631-bis c.p.c. lo stesso.*

NELLA FASE DI PREDISPOSIZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

1).VERIFICA DEL REGIME TRIBUTARIO APPLICABILE ALLA VENDITA E CONSEGUENZIALE INDICAZIONE NELL'AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato è chiamato ad attivarsi, attraverso interpello agli uffici fiscali, al fine di chiarire il regime tributario applicabile alla vendita e di darne pubblicità, nonché dopo la vendita ad invitare l'aggiudicatario ad effettuare un deposito di denaro in conto spese di trasferimento, al fine di evitare che le ragioni dell'Erario siano obliterare, potendo lo stesso professionista incorrere in responsabilità, in caso di versamento a sue mani delle somme occorrenti.

In questo senso, *Cass. civ. n. 15912/2022*: secondo cui in tema di espropriazione immobiliare, la valutazione circa l'assoggettamento della vendita ad imposta con riferimento all'individuazione del tributo, al regime dell'operazioni e alla liquidazione del dovuto, compete non al Giudice dell'esecuzione ma all'Agenzia delle Entrate, con cui il professionista delegato deve interloquire.

Ed ancora..

Quali sono le conseguenze dell'omesso pagamento delle imposte?

Ce lo dice la Corte di Cassazione, che con l'ordinanza del 15 gennaio 2019 n. 724 ha accolto il ricorso, annullando l'avviso di accertamento e la responsabilità del contribuente nei confronti del quale era stato emesso l'avviso di liquidazione per il mancato versamento dell'importo di registro derivante dal decreto di trasferimento.

In punto di diritto nel momento in cui il soggetto che partecipa alla vendita all'incanto deposita la somma di denaro a titolo di fondo spese per il trasferimento, il notaio o il professionista agisce quale sostituto del cancelliere ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.lgs n. 347 del 1990, dovendo essere individuato come l'unico soggetto tenuto al pagamento delle imposte ipotecarie e catastali, oltre che di registro.

2).VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' NON CANCELLABILI CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO E CONSEGUENZIALE INSERIMENTO DI TALE CIRCOSTANZA NELL'AVVISO DI VENDITA

Una volta emesso il decreto di trasferimento, il vincolo del pignoramento ha svolto la funzione di cui all'art. 2910 cc e la soddisfazione dei creditori non è più garantita dal bene ma dalla somma ricavata dalla liquidazione.

Per questo motivo il decreto di trasferimento contiene, *ex art. 586, comma 1, c.p.c.* l'ordine di cancellare le trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario *ex art. 508 c.p.c.*) anche successive alla trascrizione del pignoramento.

Il Giudice NON ordina la cancellazione di altre formalità (es. fondo patrimoniale o domande giudiziali proposte da terzi nei confronti dell'esecutato per l'accertamento del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento).

Attenzione presenza di tali formalità!!!!

In tal caso è buona regola inserire nell'avviso di vendita tale circostanza!

NELLA FASE CHE PRECEDE LA VENDITA:

1).RISPETTO DELLE DIRETTIVE IN ORDINE ALL'ESPLETAMENTO DEGLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

L'insufficiente o irregolare pubblicità costituisce motivo di opposizione agli atti esecutivi idoneo ad incidere anche sull'atto di aggiudicazione, con evidenti effetti anche per l'acquirente, e deve essere fatta valere mediante lo strumento dell'opposizione agli atti esecutivi, ex art. 617 c.p.c., a pena di inammissibilità, nel termine di decadenza che decorre dalla pronuncia del decreto di trasferimento, poiché esso costituisce il primo atto del Giudice successivo all'aggiudicazione.

Trattandosi di nullità che riguarda gli atti della vendita e non gli atti che “*hanno preceduto la vendita*”, non opera in favore dell'aggiudicatario la previsione di cui all'art. 2929 c.c..

Il principio costituisce ormai *ius receptum* nella giurisprudenza della Cassazione.

In questi termini si sono pronunciate, ad esempio, Cass. civ., sez. III, 18 aprile 2005 n. 8006; Cass. civ., sez. III, 11 dicembre 1995 n. 12653; Cass. civ., sez. III, 13 dicembre 1962, n. 3340

NEL CORSO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

1) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI CUI ALL'ART. 504 CPC

L'art. 504 cpc prevede la “cessazione della vendita forzata”, allorquando il prezzo già ricavato dalla vendita di alcuni lotti raggiunga complessivamente l'importo delle spese di esecuzione e quello dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese.

La norma è funzionale a rimediare all'eventuale “eccesso dell'espropriazione”, al pari – ad esempio – delle disposizioni sulla riduzione del pignoramento (art. 496 c.p.c.) e sul cumulo dei mezzi di espropriazione (art. 483 c.p.c.).

Quando la vendita è delegata, il provvedimento è adottabile in via provvisoria dal professionista incaricato, con la necessità di successiva ratifica da parte del giudice, come previsto dall'art. 163 disp. att cpc.

...CONCLUDE LE OPERAZIONI DI VENDITA ...

**1).COMUNICARE AGLI OFFERENTI NON RESISI AGGIUDICATARI
L'ESITO DELLA VENDITA ATTRAVERSO PEC**

**2).COMUNICARE AGLI OFFERENTI NON RESISI AGGIUDICATARI
L'ESITO DELLA VENDITA ATTRAVERSO PEC**

**3).RICHIEDERE ALL'AGGIUDICATARIO SE LA CUSTODIA DEBBA O
MENO PROCEDERE ALLA LIBERAZIONE DEL PIGNORATO**

**...A SEGUITO DEL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE
DI PROCEDURA A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO E DELLA CONSEGNA
DELLA MODULISTICA ANTIRICICLAGGIO...**

PREDISPORRE LA MINUTA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il decreto di trasferimento rappresenta il momento conclusivo della fase di liquidazione (volta a convertire in danaro l'immobile espropriato) e consente di attribuire all'aggiudicatario lo stesso diritto di cui è titolare il debitore.

Ma attenzione..

È SOLO dal momento della pronunzia del decreto che si determina l'effetto traslativo, non già dalla mera aggiudicazione ovvero dal versamento del saldo prezzo (in questo senso Cass. 18 gennaio 2001 n. 697; Cass. 15 aprile 1980 n. 2463).

Tuttavia, **sin dal momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario è titolare di una posizione giuridica tutelata**, ovvero di un diritto, a carattere processuale e sostanziale, ad ottenere il trasferimento dell'immobile, diritto subordinato alla condizione del versamento del prezzo nel termine perentorio stabilito dalla legge o dal giudice.

Le conseguenze non sono di poco conto!

(1).Responsabilità del debitore per danneggiamento all'immobile: la giurisprudenza è conforme nel riconoscere la configurabilità di *“un obbligo di diligenza e di buona fede a carico dei soggetti tenuti alla custodia e conservazione del bene aggiudicato, così da assicurare la corrispondenza tra quanto ha formato oggetto della volontà dell'aggiudicatario e quanto venduto”* (così Cass., 30/06/2014, n. 14765; Cass. 17/02/1995, n. 1730). Pertanto, qualora l'aggiudicatario lamenti la perdita o il danneggiamento dell'immobile aggiudicato prima del deposito del decreto di trasferimento, è stata ravvisata la responsabilità risarcitoria ex art. 2043 c.c. del proprietario del bene che deteneva l'immobile in concorso con eventuali terzi materiali autori del danneggiamento (Cass., 30/06/2014, n. 14765) oppure del custode giudiziario per violazione della diligenza del buon padre di famiglia (parametro espressamente previsto dall'art. 67 c.c.) nell'osservanza dei doveri attinenti alla conservazione dell'integrità materiale del cespite, ad esempio per la omessa adozione di mezzi adeguati ad evitare intrusioni o danneggiamenti al cespite (Cass. 17/02/1995, n. 1730);

(2).Tempo di consegna del bene all'aggiudicatario

Ipotesi particolari nella redazione del decreto di trasferimento: La successione nella titolarità del diritto dopo la trascrizione del pignoramento.

(a).Trasferimento *inter vivos* della *res* pignorata dopo il pignoramento: l'acquisto della *res* pignorata è inefficace rispetto al creditore precedente ed a quelli intervenuti ai sensi degli artt. 2913 e 2914, n. 1, c.c.. In quest'eventualità il decreto di trasferimento vada comunque emesso nei confronti del debitore esecutato.

(b).Decesso del debitore dopo la trascrizione del pignoramento: il decreto di trasferimento va pronunciato nei confronti del debitore, senza che rilevi la trascrizione dell'accettazione dell'eredità *ex art.* 2648 c.c..

(c).Decesso dell'aggiudicatario prima dell'emissione del decreto di trasferimento: tale evento risulta inidoneo ad interferire con la prosecuzione della procedura e il diritto va dunque trasferito all'aggiudicatario, indipendentemente dalla circostanza che gli eredi abbiano richiesto al giudice la pronuncia del decreto in proprio favore. Tra **aggiudicazione e decreto di trasferimento intercorre, difatti, un inscindibile nesso di dipendenza**, così come ci ha chiarito Cass., 15 aprile 1980, n. 2463; più di recente Cass. 19 luglio 2005, n. 15222.

...EMESSO IL DECRETO DI TRASFERIMENTO ...

IL PROFESSIONISTA DELEGATO PROCEDERA':

AGLI ADEMPIMENTI CONNESSI AL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- 1).NEL TERMINE DI SESSANTA GIORNI ALLA SUA REGISTRAZIONE
- 2).NEL TERMINE DI TRENTA GIORNI ALLA SUA TRASCRIZIONE
- 3).ALLA LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- 4).ALLA SUCCESSIVA MATERIALE CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA'

ALLE ATTIVITA' DELEGATE PROPEDEUTICHE ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

- 1).RICHIESTA PRECISAZIONI DEI CREDITI
- 2).DEPOSITO ISTANZE DI LIQUIDAZIONE DEI PROPRI COMPENSI

Attenzione ..

Il decreto di trasferimento è immediatamente esecutivo e non necessita per la sua attuazione del decorso del termine della mancata opposizione.

Sul punto, Cass. SS.UU. n. 28387 del 14 dicembre 2022 secondo cui il decreto di trasferimento immobiliare, di cui all'art. 586 cpc comporta l'immediato trasferimento del bene, purgato e libero dai pesi indicati dalla norma o ricavabili dal regime del processo esecutivo, con conseguente obbligo per il conservatore dei registri immobiliari di procedere alla cancellazione dei gravami immediatamente, incondizionatamente e, in ogni caso, indipendentemente dal decorso dei termini previsti per la proposizione delle opposizioni agli atti esecutivi avverso il provvedimento traslativo.

Importante conseguenza operativa ..

Non bisogna richiedere il certificato di non proposta opposizione ed è possibile subito dopo la trascrizione del decreto procedere alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli

Vi può essere pregiudizio per i creditori ipotecari? NO!

L'ipoteca "fisiologicamente" estinta in forza del decreto che conclude la fase della vendita forzata proietta i suoi effetti nella successiva fase della ripartizione del ricavato, conservando la collocazione preferenziale del credito cui ineriva. E ciò per l'effetto "purgativo" della estinzione dei vincoli e gravami esistenti sul bene staggito (pignoramenti, sequestri conservativi, ipoteche e altri diritti di prelazione) che risponde alla funzione propria dell'espropriazione immobiliare, ove appunto, una volta realizzatosi il trasferimento del diritto all'esito della vendita forzata, gli originari vincoli (tanto quello pignoratizio, finalizzato alla liquidazione del bene, quanto quello ipotecario, finalizzato all'acquisizione di un diritto di prelazione sul ricavato ai sensi dell'art. 2808 cc) si trasferiscono dal bene espropriato alla somma di denaro in cui esso si è convertito.

Ancora sulle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli..

Come detto, con il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 cpc il Giudice dell'esecuzione ordina la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi gravanti sul pignorato ma ...ABBIAMO DELLE ECCEZIONI ALL'EFFETTO PURGATIVO DELLA VENDITA FORZATA SULLE IPOTECHE!

(1).Assunzione del debito da parte dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.: si tratta di un accollo del debito proposto dall'aggiudicatario e autorizzato dal Giudice dell'esecuzione, per effetto del quale:

-il creditore (titolare di una causa legittima di prelazione sull'immobile pignorato) conserva la propria garanzia, di grado anteriore rispetto a quella di altri eventuali creditori dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario), con conseguente parziale rinuncia all'effetto purgativo della vendita forzata;

-la concessione dell'autorizzazione comporta l'esclusione dal piano di riparto del creditore ipotecario, che non può più pretendere dall'esecutato (ormai liberato) il saldo del debito.

(2).Subentro nel mutuo ex art. 41 TUB: l'aggiudicatario (o l'assegnatario) può, anche senza autorizzazione del giudice, subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore purché, entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione), corrisponda direttamente al creditore fondiario l'importo garantito da ipoteca ex art. 2855 c.c..

ED INFINE ..

IL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE!!!

MODALITA' DI PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO

Per espressa previsione di legge il progetto deve essere composto di due parti:

- a) progetto di graduazione che tenga conto delle cause di prelazione e del tempo degli interventi (che possono essere tempestivi o tardivi) stabilendo l'ordine progressivo in ragione del quale saranno soddisfatti i creditori concorrenti;
- b) progetto di distribuzione in cui saranno indicati specificamente i singoli importi riconosciuti a ciascun creditore, con la indicazione dettagliata sia dei creditori ammessi alla partecipazione immediata alla distribuzione in ragione dei titoli prodotti e/o del riconoscimento del debito da parte del debitore che dei creditori in favore dei quali saranno accantonate delle somme in attesa del titolo esecutivo (in ottemperanza all'art. 510 cpc)

PRIMO STEP.. INDIVIDUARE LA MASSA ATTIVA DA DIVIDERE

Art. 509 cpc, la massa attiva o somma ricavata è composta:

- dal prezzo delle cose vendute o dal conguaglio in caso di assegnazione;
- dalle rendite o dai proventi delle cose pignorate;
- dalla somma ricavata dalla conversione del pignoramento;
- dalla perdita della cauzione e dal risarcimento del danno da parte dell'aggiudicatario inadempiente;
- dalle sanzioni contro gli offerenti non comparsi (pari alla confisca di un decimo della cauzione) e dagli offerenti in aumento di un quinto non comparsi (pari alla confisca dell'intera cauzione).

Alla massa attiva così come determinata vanno le spese sostenute per la liquidazione dei beni del debitore, spese che godono del privilegio di cui all'art. 2770 c.c.

Le spese di procedura, che riconoscono la collocazione con preferenza rispetto “ad ogni altro credito anche pignoratizio o ipotecario”, sono individuate dagli artt. 2755, 2770 e 2777 co 1 cc e sono quelle sostenute nell'interesse comune dei creditori.

La *ratio legis* che consentirà di discernere le spese privilegiate rispetto a quelle non privilegiate, dunque, è quello dell'essere state effettuate nell'interesse comune dei creditori per conservare la garanzia patrimoniale del debitore e dei suoi garanti ovvero per il proficuo svolgimento della procedura esecutiva.

Tra le spese di giustizia vanno comprese:

- pignoramento e compimento degli atti esecutivi necessari e prodromici allo svolgimento ed al compimento della vendita forzata;
- spese borsuali, competenze di avvocato con riferimento al creditore pignorante o a quello munito di titolo che ha dato impulso alla procedura;
- spese di giustizia per la fase successiva al pignoramento: spese di custodia, onorario del custode e le spese di pubblicità;
- spese di giustizia relative al pagamento dei compensi spettanti agli ausiliari o ai delegati;
- spese di giustizia relative ad atti diretti a conservare la garanzia patrimoniale quali l'azione surrogatoria o la separazione dei beni del defunto;
- spese di giustizia connesse al sequestro conservativo a condizione che questo si sia convertito in pignoramento e che tale pignoramento abbia determinato la instaurazione del processo esecutivo;
- le spese relative al giudizio di divisione nelle procedure in cui tale fase endo-processuale rientri sotto la disciplina dell'art.600 cpc, così come modificato con le riforme del 2005 e del 2006, intesa come fase liquidativa della quota espropriata;
- spese sostenute dall'Erario per l'ammissione al gratuito patrocinio, ai sensi dell'art.135 co 2 DPR 30.5.02 n 115 (TU in materia di spese di giustizia);
- spese di manutenzione straordinaria dell'immobile pignorato necessarie alla conservazione della garanzia patrimoniale generica, compiute nell'interesse comune dei creditori, finalizzate ad evitare che si arrechino danni a terzi nel caso in cui il cespite staggito sia stato liberato e non vi sia un occupante che si trovi nella detenzione del bene medesimo

Non rientrano tra le spese privilegiate:

-le spese propedeutiche all'attivazione della procedura esecutiva come quelle sostenute dal creditore per ottenere il titolo giudiziale prima dell'inizio della procedura espropriativa (tali spese seguono la graduazione del credito fatto valere dal creditore che le ha sopportate);

-le spese sostenute per ottenere un sequestro giudiziario (che non ha natura conservativa) o per l'esercizio dell'azione revocatoria (che giova solo a chi la propone atteso che, come è noto, la sentenza di eventuale accoglimento della domanda revocatoria non comporta l'annullamento dell'atto negoziale impugnato ma la sola inefficacia relativa dello stesso nei confronti dell'attore del relativo giudizio).

Sono escluse, in generale, dal privilegio di cui agli artt. 2755 e 2770 c.c., le spese affrontate dal creditore procedente e dai creditori intervenuti che non risultano funzionali all'utile conclusione della fase liquidativa [che dovranno essere collocate nello stesso grado del credito fatto valere dal creditore che ha compiuto gli esborsi (Cass.2003/8634; 3985/2003)] e quelle spese sostenute per il pignoramento di un immobile già pignorato (la Cass.2008/23847 ha però ritenuto che laddove si tratti di procedure riunite e la prima procedura si estingua assurgono a spese nell'interesse comune quelle poste in essere dall'ulteriore creditore pignorante); nonché le spese sostenute dal creditore per l'estensione del pignoramento nell'ipotesi prevista dall'art. 499 co 4 cpc.

CASI PARTICOLARI

SPESE DI PRECETTO

Soluzioni divergenti sono offerte dalla dottrina per quanto concerne le spese sostenute dal creditore procedente per le spese di precetto.

Secondo alcuni il precetto non crea alcun vincolo giuridico sui beni della successiva espropriazione per cui le relative spese non potrebbero godere di alcuna collocazione privilegiata.

Altra parte della dottrina, al contrario, ritiene che il precetto costituisce attività propedeutica all'azione esecutiva, per cui le relative spese dovrebbero ricevere collocazione privilegiata in virtù del nesso teleologico che avvince l'atto di precetto alla successiva espropriazione.

Personalmente preferisco la seconda impostazione che risulta conforme con il principio di impulso processuale necessario da parte del creditore istante, motore della procedura esecutiva anche nella fase a questa antecedente ma necessaria del precetto, della possibilità di considerare anche tale attività preparatoria compiuta nell'interesse comune dei creditori e per evitare di effettuare troppi distinguo in relazione alle numerose spese sostenute dal creditore procedente.

SPESE PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Generalmente sono assistite dal privilegio di cui all'art. 2770 c.c. le spese sostenute presso la Conservatoria dei RR.II. per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli, come spese di giustizia sostenute nell'interesse comune dei creditori.

Non si pongono particolari problemi se esse sono sostenute direttamente dal custode o dal delegato ex art 591 bis n 11 cpc con fondi prelevati dal saldo del prezzo di vendita.

Diversa è l'ipotesi in cui le spese all'uopo necessarie siano state sostenute direttamente dall'aggiudicatario.

Si ritiene, in proposito, che l'aggiudicatario non possa essere ritenuto un creditore del debitore esecutato in senso tecnico, non è un contraddittore necessario in sede di riparto, ha diritto al rimborso delle spese a tale titolo anticipate, non deve spiegare intervento ex art 499 cpc, ben potendo accedere al riparto previa semplice istanza supportata dalla prova dell'avvenuto pagamento dei relativi oneri.

Importante sul punto è l'orientamento della S.C. che ha precisato che il Giudice dell'Esecuzione, o quello delegato al fallimento, può, con proprio provvedimento, porre le spese per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito a carico dell'aggiudicatario, anziché a carico del debitore o della massa fallimentare, come disposto dagli artt. 2878 c.c. e 586 cpc, poiché il principio dell'obbligo del pagamento delle spese predette a carico del debitore non può dirsi inderogabile, non essendo tale inderogabilità sancita da alcuna norma di legge e non avendo esso ad oggetto situazioni soggettive indisponibili.

La Suprema Corte ha precisato che tali spese godono del regime privilegiato nell'ipotesi in cui nessuna regolamentazione delle stesse è contenuta nell'ordinanza di vendita ed il cancelliere dovendo conseguire di ufficio la cancellazione delle ipoteche (artt. 2884 e 2878 n 7 c.c.) disposta dal decreto di cui all'art. 586 cpcp, le chiede in anticipazione all'aggiudicatario come al più immediato interessato al trasferimento del bene: se costui le paga anticipandole dunque ha diritto al loro rimborso privilegiato, rientrando le stesse tra quelle di giustizia o sostenute per l'espropriazione nell'interesse comune dei creditori di cui all'art. 2770 co 1 c.c.

Diversa è l'ipotesi in cui nell'ordinanza con la quale il giudice dell'esecuzione aveva indetto l'asta pubblica era stato espressamente stabilito che le spese connesse alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile da vendere dovessero gravare sull'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, decidendo di partecipare all'asta alle condizioni tutte specificamente indicate nel relativo avviso, ha fatto una valutazione in termini di convenienza economica dell'investimento a farsi che comprende tutti gli oneri accessori al prezzo di aggiudicazione.

In tal caso le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli rimangono a carico dell'aggiudicatario quale ulteriore componente del prezzo (Cass. 25 luglio 2002 n 2002).

SPESE PER LE OPPOSIZIONI

La possibilità di riconoscere il privilegio relativo alle spese di giustizia anche alle spese sostenute per i giudizi di opposizione, proposti ai sensi degli artt. 615, 617 e 619 cpc è generalmente riconosciuta nelle sole ipotesi in cui tali opposizioni abbiano ad oggetto la contestazione della proprietà del bene o della sua pignorabilità, trattandosi di eccezione che investe la posizione di tutti i creditori e che potrebbe determinare la chiusura anticipata del processo.

In applicazione del principio guida che ispira tutta la disciplina delle spese privilegiate, ovvero l'essere state sostenute nell'interesse comune dei creditori (come nelle fattispecie sopraricordate), devono, allora, ricomprendersi nelle spese ammesse al privilegio anche quelle relative alle opposizioni agli atti esecutivi con cui si contesta la legittimità di un atto del procedimento la cui caducazione comporterebbe “*a cascata*” l'estinzione della procedura esecutiva.

Il criterio discriminatore, dunque, risulta essere sempre quello dell'utilità dell'attività difensiva espletata dal singolo partecipante all'esecuzione in relazione all'utile prosecuzione del processo esecutivo allo scopo di ottenere la liquidazione del pignorato.

In quest'ottica, si ritiene in dottrina che dovrebbe essere riconosciuto il privilegio alle spese sostenute dal creditore che si sia costituito per ottenere il risultato suddetto nelle procedure cautelari introdotte dal debitore nel corso della procedura esecutiva al fine di ottenere il rigetto della richiesta da quest'ultimo formulata di sospensione.

SPESE DEL CREDITORE INTERVENUTO

A parte le spese fatte dal creditore intervenuto nell'interesse comune dei creditori, da soddisfare in prededuzione dalla massa attiva, in virtù del privilegio che le assiste (artt. 2755, 2770 e 2777 c.c.), le altre spese sostenute dal creditore procedente e da quelli intervenuti sono collocate nello stesso grado del credito, e possono trovare soddisfazione, al pari del credito per capitale e interessi, solo nel caso in cui vi sia capienza. In virtù dell'espressa precisione dell'art. 95 cpc, secondo cui sono a carico di chi ha subito l'esecuzione le spese sostenute dal creditore procedente e da quelli intervenuti che partecipano utilmente alla distribuzione, il recupero delle spese sostenute dai creditori può trovare realizzazione solo se i predetti partecipino utilmente alla distribuzione in esito ad una esecuzione che sia risultata fruttuosa (cfr.: Cass. 4695/99), nel senso che abbia consentito la realizzazione di una massa attiva da distribuire, formata da quanto proviene dall'assoggettamento ad esecuzione forzata del patrimonio del debitore (art. 2740 c.c.), comprensivo di beni e di crediti, a carico del quale vengono quindi in definitiva a gravare le spese di esecuzione (cfr.: Cass. 10724/00; 8634/2003).

PAGAMENTO DELLE SPESE CONDOMINIALI

Per consolidato orientamento giurisprudenziale il debitore esecutato, malgrado l'incardinamento della procedura esecutiva, rimane proprietario esclusivo dell'immobile fino al momento dell'emissione del decreto di trasferimento (per tutte, Cass. civ. n. 7242 del 21 marzo 2013), tanto che il custode giudiziario non può dirsi possessore dell'immobile pignorato, essendone soltanto un mero detentore qualificato (Cass. civ. 12877/2016).

Qualora il custode provvedesse al versamento delle quote condominiali si consentirebbe ad un credito che per legge ha natura chirografaria di incidere sulla successiva distribuzione del ricavato, finendo per usufruire di una prededuzione e/o di un privilegio creati in via di fatto.

PAGAMENTO DELLE SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DA PARTE DEL CUSTODE

Il pagamento delle spese di manutenzione straordinaria è una questione che nel tempo è stata assai dibattuta.

Cass. civ. 2875/1976 secondo cui **l'obbligo di anticipare le spese di manutenzione sui beni pignorati grava in linea di principio sul creditore procedente e, in caso di inerzia di quest'ultimo, sul custode**, che dovrà anticiparle per poi successivamente chiederne il rimborso nel rendiconto ovvero rinunciare all'incarico;

-Tribunale di Napoli (ordinanza) del 24 ottobre 2014, est. Salvatore Di Lonardo, il quale ha ritenuto che **il creditore ha diritto di sottoporre ad esecuzione i beni del debitore nello stato in cui si trovano senza essere tenuto a sopportare alcun onere economico per l'esecuzione di opere finalizzate a salvaguardarne l'integrità o il valore di realizzo**; e ciò anche quando il bene, proprio per le condizioni in cui si trova, è fonte di pericolo per la pubblica o privata incolumità.

Tale conclusione è suffragata dalla considerazione che **il pignoramento non fa venire meno il diritto domenicale del proprietario, il quale deve ritenersi unico responsabile ai sensi dell'art. 2053 c.c. per i danni cagionati a terzi a seguito della rovina del bene.**

Tale responsabilità permane anche nel caso in cui nel corso della procedura vi sia stata la sostituzione del custode, la cui attività deve intendersi limitata agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiti, di cui è tipica manifestazione l'accantonamento di eventuali frutti ai fini della pretesa azionata in via esecutiva.

Tutto ciò non esclude che, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, il creditore, volendo conseguire il massimo profitto dalla vendita, possa farsi carico spontaneamente delle spese occorrenti per la manutenzione straordinaria dell'immobile;

-Cass. civ. 12877/2016 che ha criticato l'impostazione della sentenza 2875/1976 cit., ritenendo che la configurazione di un obbligo di anticipazione a carico (e in proprio) del custode giudiziario è poco congeniale al sistema di sostanziale generalizzazione della nomina del custode "terzo estraneo" conseguente alla riforma del 2005 e neppure giustificato dalla natura di munus di natura pubblicistica allo stesso affidato.

In altri termini, **il custode giudiziario non può dirsi tenuto a provvedere personalmente al pagamento delle spese di manutenzione straordinaria.**

Tali spese, che devono essere assolutamente necessarie "a preservare l'oggetto del pignoramento, nel senso di non farlo scomparire di fatto dal punto di vista reale e/o economico" e, dunque, finalizzate al mantenimento in fisica e giuridica esistenza dell'immobile pignorato, spettano - al più - al creditore procedente.

Tali spese,

-se corrisposte dal custode con i fondi della procedura, saranno prededucibili, nel senso che l'importo relativo non entrerà a far parte dell'attivo;

-se anticipate dal creditore procedente, andranno a questi rimborsate come spese privilegiate ex art. 2770 c.c..

Rimangono escluse, per converso, dal novero delle spese necessarie, da porsi in via di anticipazione a carico del creditore procedente, quelle spese che non abbiano un'immediata funzione conservativa della stessa integrità del bene e, quindi, le spese dirette alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, così come gli oneri di gestione condominiale.

E mi avvio verso la conclusione..

Tirando le fila del discorso, possiamo affermare che se i poteri di controllo e quelli direttivi spettano al Giudice dell'esecuzione, al professionista delegato competono, dunque, tutte quelle incombenze finalizzate alla trasformazione del bene pignorato in denaro, che comprendono una serie di operazioni materiali ma anche attività di carattere non esecutivo, che presuppongono il compimento di valutazioni comparative di interessi e l'assunzione di decisioni di carattere discrezionale.

Per quant'ovvio, *in ogni momento delle operazioni il delegato può rivolgersi al Giudice dell'esecuzione, al fine di chiedere direttive o indicazioni, ovvero al fine di chiedere soluzione a difficoltà insorte durante lo svolgimento dell'incarico.*

È lo stesso delegato, quindi, a dover e poter valutare quali siano le questioni per le quali sollecitare l'intervento formale del Giudice e quali invece risolvere autonomamente.

Il professionista deve, al fine di evitare di porre nel nulla il risultato deflattivo della delega, affrontare e risolvere le questioni che ineriscono l'esercizio della delega, accertando la ricorrenza dei presupposti di legge e di fatto per il compimento dei propri atti e degli adempimenti esecutivi: solo qualora il contrasto fra le parti appaia indissolubile o la questione travalichi l'ordinario, appare giustificato il ricorso al Giudice dell'Esecuzione.

Sorge, dunque, il problema del raccordo tra il Giudice dell'esecuzione e il professionista delegato, disciplinato dall'art. 591 ter cpc (ricorso al Giudice dell'esecuzione).

Al riguardo, bisogna tener conto dei seguenti fattori:

- 1).il professionista delegato nell'esercizio delle attribuzioni indicate nell'ordinanza di delega agisce in modo autonomo, dovendosi attenere alle direttive in essa fissate dal Giudice ma senza essere a questi legato da un rapporto di subordinazione in senso gerarchico;
- 2).il Giudice conserva la titolarità del potere di direzione del processo esecutivo: può dirigere ed indirizzare l'operato del delegato e intervenire nel caso di adempimento non corretto della funzione della delega mediante lo strumento della revoca;
- 3).a parte l'ordinanza di delega con la quale il Giudice, come detto, impartisce al delegato le linee guida fondamentali per il compimento delle operazioni di vendita, il rapporto tra il Giudice e il delegato è deformalizzato o comunque soggetto a vincoli formali molto ridotti;
- 4).la parte può sollecitare il potere di controllo del Giudice nei confronti degli atti compiuti dal professionista;
- 5).le contestazioni dell'atto del delegato vengono valutate di volta in volta dal Giudice anche in ordine ad un'eventuale sospensione della procedura

Alla luce di tali circostanze, si è ritenuto in dottrina di poter distinguere tre modelli di rapporti tra il Giudice e il delegato e precisamente:

A).SUPERAMENTO DELLE DIFFICOLTA' DA PARTE DEL DELEGATO IN VIA AUTONOMA

In tal caso il delegato, trovatosi in difficoltà nello svolgimento delle operazioni, decide di risolvere autonomamente la problematica, avvalendosi del potere conferitogli con la delega e della propria conoscenza senza sottoporre la questione al Giudice.

È vero pensare che, così agendo, il delegato potrebbe esporsi al reclamo della parte e, al contempo, esporre la procedura al rischio di un'opposizione agli atti esecutivi, ma è altrettanto vero che l'assunzione delle decisioni è necessaria tutte le volte in cui la difficoltà incontrata dal delegato abbia natura tale da apparire improbabile l'eventualità di una fondata contestazione della soluzione adottata dal delegato a fronte del sicuro rallentamento delle operazioni di delega

B).RICORSO INFORMALE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Tale modalità di raccordo è la conseguenza diretta ed immediata della natura deformalizzata del rapporto che lega il Giudice e il professionista, che, pur ritenendo di poter risolvere autonomamente la questione, decide di avere un conforto nel Giudice dell'Esecuzione conferendo “informalmente” con lui.

In tal caso, il “consiglio” non vincola il delegato, il quale per quant'ovvio resta responsabile della scelta operativa adottata;

C).RICORSO FORMALE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Tale modalità è espressamente disciplinata dall'art. 591 ter cpc e compete al delegato.

LA MIA IDEA???

Per quanto mi riguarda ritengo che il delegato debba rilevare il problema e studiare la possibile soluzione, conferire con il Giudice dell'esecuzione per condividere la scelta operativa ed, all'esito, depositare una relazione nella quale rappresentare il problema e proporre la soluzione per la successiva autorizzazione.

È necessario, infatti, che il professionista abbia un atteggiamento reattivo nei confronti della procedura, non limitandosi a sollevare il problema, ma tentando nei limiti delle proprie competenze di trovare una possibile soluzione, condividendo in ogni caso le problematiche con il Giudice dell'esecuzione, il quale ha il potere di dirigere e coordinare il processo esecutivo impartendo le direttive al delegato.



Grazie per l'attenzione!