



Dott. Gaetano Petrelli
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323.516881 - Fax 0323.581832

Cod.Fisc. PTR GTN 62D25 F848T P. IVA 01302980030

PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

Con legge 28 dicembre 2005 n. 263 (in Suppl. ord. n. 209 alla G.U. n. 301 del 28.12.2005) sono state dettate disposizioni correttive in materia processuale civile, che modificano parzialmente la disciplina, già contenuta nell'art. 2, comma 3, lett. e), del D.L. 14 marzo 2005 n. 35 (in G.U. n. 62 del 16.3.2005), convertito in legge 14 maggio 2005 n. 80 (in G.U. n. 111 del 14.5.2005); normativa, quest'ultima, relativa alle disposizioni del codice di procedura civile riguardanti le procedure esecutive immobiliari. Le disposizioni di quest'ultimo decreto, come sopra modificate, sono state poi prorogate ad opera del D.L. 30 dicembre 2005 n. 271 (in G.U. n. 303 del 30.12.2005).

Tra le modifiche più rilevanti - in vigore dal 1° marzo 2006 - si segnala quanto segue:

Pubblicità della vendita.

- in caso di espropriazione di beni immobili (o di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000 euro), l'avviso d'asta, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, deve essere altresì inserito in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. Analogamente, l'inserimento in determinati giornali, e l'effettuazione dell'eventuale pubblicità commerciale, devono essere eseguiti entro il suddetto termine di quarantacinque giorni (art. 490, commi 2 e 3 c.p.c.). Rimane anche la pubblicità da effettuarsi presso l'albo del tribunale per tre giorni consecutivi (art. 490, comma 1, c.p.c.). La pubblicità su giornali e su internet è quindi ora anch'essa obbligatoria, e non più facoltativa: viene quindi meno la distinzione tra pubblicità ordinaria e straordinaria, entrambe essendo ora indispensabili per la validità dei successivi atti processuali. Quanto all'oggetto della pubblicità, all'avviso d'asta sono aggiunti l'ordinanza di vendita e la perizia di stima; non è invece prevista la pubblicità della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c., anche se la stessa non può ritenersi vietata. A norma dell'art. 173 disp. att. c.p.c. (che rinvia all'art. 490 c.p.c.), anche l'istanza di vendita o assegnazione deve essere assoggettata alla medesima pubblicità.

A norma del nuovo art. 570 c.p.c., dell'ordine di vendita è dato, a norma dell'art. 490 c.p.c., pubblico avviso, da cui deve risultare tra l'altro il valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., il sito Internet sul quale e' pubblicata la relativa relazione di stima, il nome e del recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore.

Elezione di domicilio da parte del debitore.

- a norma dell'art. 492, comma 2, c.p.c., il pignoramento deve altresì contenere l'invito rivolto al debitore ad effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello

stesso giudice (regole, queste, di cui può giovare anche il professionista delegato alla vendita forzata).

Estensione del pignoramento ad altri beni.

- l'ufficiale giudiziario, quando constata che i beni assoggettati a pignoramento appaiono insufficienti per la soddisfazione del creditore procedente, invita il debitore ad indicare i beni utilmente pignorabili e i luoghi in cui si trovano. Della dichiarazione del debitore è redatto processo verbale che lo stesso sottoscrive. Se sono indicati beni dal debitore, questi, dal momento della dichiarazione, sono considerati pignorati anche agli effetti dell'articolo 388, terzo comma, del codice penale (art. 492, commi 3 e 4, c.p.c.). Non sembra che quest'ultima disposizione - relativa alla data in cui i beni si considerano pignorati - possa trovare applicazione agli immobili, per il cui pignoramento è richiesta, a tutela dei terzi, la trascrizione;

- all'art. 499 c.p.c., si stabilisce che ai creditori chirografari, intervenuti tempestivamente, il creditore pignorante ha facoltà di indicare, con atto notificato o all'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita o per l'assegnazione, l'esistenza di altri beni del debitore utilmente pignorabili, e di invitarli ad estendere il pignoramento se sono forniti di titolo esecutivo o, altrimenti, ad anticipare le spese necessarie per l'estensione. Se i creditori intervenuti, senza giusto motivo, non estendono il pignoramento ai beni indicati ai sensi del primo periodo entro il termine di trenta giorni, il creditore pignorante ha diritto di essere loro preferito in sede di distribuzione.

Conversione del pignoramento.

- è modificato l'art. 495 c.p.c.: il pignoramento deve inoltre contenere l'avvertimento che il debitore, ai sensi dell'articolo 495, può chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da lui depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, la relativa istanza unitamente alla somma necessaria. La conversione del pignoramento è quindi ora consentita solo "prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569". Una volta, quindi, pronunciata l'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c., la conversione del pignoramento immobiliare (e l'estinzione per tale motivo della procedura) non è più possibile;

Intervento nell'esecuzione e riparto.

- una modifica importantissima è quella apportata all'art. 499 c.p.c.: possono intervenire nell'esecuzione solamente:

1) - i creditori che nei confronti del debitore hanno un credito fondato su titolo esecutivo;

2) - i creditori che, al momento del pignoramento, avevano eseguito un sequestro sui beni pignorati ovvero avevano un diritto di prelazione risultante da pubblici registri o un diritto di pegno;

3) - i creditori che erano titolari di un credito di somma di denaro risultante dalle scritture contabili di cui all'articolo 2214 del codice civile; in questo caso al ricorso deve essere allegato, a pena di inammissibilità, l'estratto autentico notarile delle medesime scritture rilasciato a norma delle vigenti disposizioni. Il riferimento alle "vigenti disposizioni" sembra implicare la necessità (arg. ex art. 634, comma 2, c.p.c.) che dall'estratto risulti che le scritture contabili siano "bollate e vidimate nelle forme di legge e regolarmente tenute". Stante l'abolizione dell'obbligo di bollatura e vidimazione (nuovo art. 2215 c.c., come modificato dall'art. 8 della legge 18 ottobre 2001 n. 383), l'attestazione del notaio dovrà, in assenza di vidimazione volontaria, avere ad oggetto la numerazione progressiva in ogni pagina, e la regolare tenuta ai sensi dell'art. 2219 c.c.

(limitata quindi al profilo "formale": assenza di spazi in bianco, interlinee, abrasioni ecc.).

Viene quindi precluso l'intervento nel processo di esecuzione di creditori non muniti di titolo esecutivo o dei documenti probatori sopra indicati.

In sede di riparto, le somme spettanti ai creditori privi di titolo esecutivo, i cui crediti non siano stati riconosciuti dal debitore, non sono agli stessi distribuite, ma soltanto accantonate, in attesa evidentemente che venga da essi acquisito il titolo esecutivo, con distribuzione parziale a favore degli altri creditori titolati; l'accantonamento e' disposto dal giudice dell'esecuzione per il tempo ritenuto necessario affinché i predetti creditori possano munirsi di titolo esecutivo e, in ogni caso, per un periodo di tempo non superiore a tre anni (art. 510 c.p.c.). Più precisamente, all'udienza di comparizione il debitore deve dichiarare quali dei crediti per i quali hanno avuto luogo gli interventi egli intenda riconoscere in tutto o in parte, specificando in quest'ultimo caso la relativa misura. Se il debitore non compare, si intendono riconosciuti tutti i crediti per i quali hanno avuto luogo interventi in assenza di titolo esecutivo. In tutti i casi il riconoscimento rileva comunque ai soli effetti dell'esecuzione. I creditori intervenuti i cui crediti siano stati riconosciuti da parte del debitore partecipano alla distribuzione della somma ricavata per l'intero ovvero limitatamente alla parte del credito per la quale vi sia stato riconoscimento parziale. I creditori intervenuti i cui crediti siano stati viceversa disconosciuti dal debitore hanno diritto, ai sensi dell'articolo 510, terzo comma, all'accantonamento delle somme che ad essi spetterebbero, sempre che ne facciano istanza e dimostrino di avere proposto, nei trenta giorni successivi all'udienza di cui al presente comma, l'azione necessaria affinché essi possano munirsi del titolo esecutivo (art. 499, ultimo comma, c.c.).

Custodia dei beni pignorati.

- è modificato l'art. 559 c.p.c., in tema di custodia dei beni pignorati: il giudice, se custode dei beni pignorati è il debitore e salvo che per la particolare natura degli stessi ritenga che la sostituzione non abbia utilità, dispone, al momento in cui pronuncia l'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o disposta la delega delle relative operazioni, che custode dei beni medesimi sia la persona incaricata delle dette operazioni (quindi il notaio o altro professionista delegato), o l'istituto di cui al primo comma dell'articolo 534. A norma del novellato art. 560, il giudice, con l'ordinanza di nomina, stabilisce le modalità con cui il custode deve adoperarsi perché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita. Il custode provvede all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità.

Documentazione ipocatastale e certificato di destinazione urbanistica.

- è modificato l'art. 567 c.p.c., a norma del quale il creditore che richiede la vendita deve provvedere (non più entro sessanta ma) entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Non è più prescritta, in sede di deposito del ricorso, l'allegazione delle mappe censuarie e del certificato di destinazione urbanistica (per quest'ultimo è espressamente prevista l'acquisizione ad opera dall'esperto ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.c., ma lo stesso deve ritenersi per le mappe censuarie).

La documentazione ipocatastale può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. E' stata abrogata la disposizione che prevedeva la facoltà di deposito anche da parte di un qualsiasi creditore munito di titolo esecutivo, il che sembra restringere al solo creditore precedente l'onere di deposito della suddetta documentazione. Il termine di centoventi

giorni può essere prorogato una sola volta su istanza dei creditori o dell'esecutato, per giusti motivi e per una durata non superiore ad ulteriori centoventi giorni. Un termine di centoventi giorni e' inoltre assegnato al creditore dal giudice, quando lo stesso ritiene che la documentazione da questi depositata debba essere completata. Se la proroga non è richiesta o non è concessa, il giudice dell'esecuzione, anche d'ufficio, dichiara l'inefficacia del pignoramento relativamente al solo immobile per il quale non è stata depositata o integrata la prescritta documentazione. L'inefficacia è dichiarata con ordinanza, sentite le parti. Il giudice, con l'ordinanza, dispone la cancellazione (o la restrizione) della trascrizione del pignoramento. Il giudice dichiara altresì l'estinzione del processo esecutivo se non vi sono altri beni pignorati.

Relazione di stima e compiti dell'esperto.

Il nuovo art. 173-*bis* disp. att. c.p.c. disciplina in dettaglio il contenuto della relazione dell'esperto, che deve indicare l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; una sommara descrizione del bene; lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. Nulla invece si prevede in relazione ad altri profili di notevole importanza, tra cui ad esempio: l'accertamento del regime patrimoniale coniugale del soggetto esecutato; l'eventuale accatastamento o frazionamento catastale in quanto necessario alla vendita; l'accertamento dell'esistenza in vita di soggetti usufruttuari. Nulla si prevede, altresì, riguardo al successivo aggiornamento della relazione.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

Ordinanza di vendita.

In conseguenza delle modifiche apportate all'art. 569 c.p.c., il giudice entro trenta giorni dal deposito della documentazione *ex* art. 567, comma 2, c.p.c., nomina l'esperto, fissa entro centoventi giorni la comparizione delle parti e dei creditori, e quindi dispone con ordinanza la vendita, nella quale stabilisce le modalità con cui deve essere prestata la cauzione. La modalità ordinaria di vendita è quella senza incanto: viene fissato un termine non inferiore a novanta giorni, e non superiore a centoventi, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto in busta chiusa ai sensi dell'articolo 571; il giudice con la medesima ordinanza fissa, al giorno successivo alla scadenza del termine, l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573. Nella medesima ordinanza il giudice dispone la vendita con incanto, per il caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi dell'articolo 571, o nel caso in cui le offerte non siano superiori di 1/5 rispetto al valore di perizia, ovvero per il caso, infine, in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione.

Offerte senza incanto.

A norma del nuovo art. 570 c.p.c., dell'ordine di vendita è dato, a norma dell'art. 490 c.p.c., pubblico avviso, da cui deve risultare tra l'altro il valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., il sito Internet sul quale e' pubblicata la relativa

relazione di stima, il nome e del recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore.

Ai sensi del novellato art. 571 c.p.c., le offerte senza incanto devono essere depositate in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. L'offerta è irrevocabile, salvo che: 1) il giudice disponga la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573; 2) il giudice ordini l'incanto; 3) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. La norma fa riferimento solo al cancelliere - e non al notaio o altro professionista delegato - per la ricezione delle offerte senza incanto: sorge quindi il dubbio se la delega possa estendersi anche a tali attività. A norma dell'art. 572 c.p.c., se l'offerta è superiore ad 1/5 del valore di perizia, essa è senz'altro accolta; in mancanza, il giudice non può far luogo alla vendita se vi è il dissenso del creditore procedente, ovvero se il giudice ritiene che vi è seria possibilità di migliore vendita con il sistema dell'incanto. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza di vendita pronunciata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. In caso di più offerte senza incanto, il giudice invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, ex art. 573 c.p.c.

A norma del nuovo art. 173-quinquies disp. att. c.p.c., il giudice, con l'ordinanza di vendita di cui all'articolo 569, terzo comma, c.p.c., può disporre che la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'articolo 571 del medesimo codice possa avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo di bonifico o deposito su conto bancario o postale intestato alla procedura esecutiva, di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire e mediante la comunicazione, a mezzo telefax o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, di una dichiarazione contenente le indicazioni di cui allo stesso articolo 571. L'accredito di cui al primo comma deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto. Quando l'offerta presentata con le modalità di cui al primo comma è accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di novanta giorni.

Cauzione nella vendita all'incanto.

Ai sensi dell'art. 576, comma 1, n. 5, c.p.c., l'ammontare della cauzione richiesta agli offerenti non può essere superiore ad 1/10 del prezzo base d'asta.

A norma dell'art. 580 c.p.c., se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

Deposito delle spese della vendita all'incanto.

Nel nuovo testo dell'art. 580 c.p.c. non si parla più di deposito dell'ammontare approssimativo delle spese di vendita; non sembra, peraltro, che ciò incida sul potere del giudice dell'esecuzione (o del notaio o professionista delegato) di disporre tale deposito nell'ordinanza di vendita o nell'avviso d'asta.

Offerte dopo l'incanto.

La modifica dell'art. 584 c.p.c. reca importanti novità nella disciplina delle offerte dopo l'incanto, che devono ora essere superiori di 1/5 (non è più sufficiente 1/6) rispetto al prezzo di aggiudicazione.

Il termine di dieci giorni dall'incanto è perentorio solo per il primo offerente, in conformità a quanto già riteneva la giurisprudenza.

La cauzione da versarsi deve essere pari al "doppio della cauzione versata ai sensi dell'articolo 580": al doppio, quindi, della cauzione già parametrata rispetto al prezzo base d'asta originario (senza alcuna parametrizzazione, quindi, rispetto al valore di offerta attuale): con una rilevante innovazione, quindi, rispetto al passato, allorché la giurisprudenza riteneva che la cauzione non dovesse essere inferiore al decimo del prezzo proposto dall'offerente. Nulla si dice relativamente al deposito delle spese di vendita: non sembra vi sia motivo però per discostarsi dall'orientamento della giurisprudenza, che richiedeva il deposito nella misura fissata dal giudice o dal notaio delegato (Cass. 22 settembre 2000 n. 12544).

Alla gara possono partecipare, oltre gli offerenti in aumento e l'aggiudicatario, anche gli offerenti al precedente incanto che, entro il termine fissato dal giudice, abbiano integrato la cauzione nella misura di cui al secondo comma. E' quindi preclusa la partecipazione alla gara da parte di altri soggetti.

Della gara viene dato pubblico avviso a norma dell'art. 570 (che richiama a sua volta l'art. 490 c.p.c.): ciò comporta la necessità di reiterare l'intera pubblicità (affissione all'albo del tribunale, pubblicità su quotidiani, su internet, ecc.).

Nel caso di diserzione della gara, l'aggiudicazione diventa definitiva, ed il giudice pronuncia, salvo che ricorra giustificato motivo, a carico degli offerenti la perdita della cauzione, il cui importo è trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione. Pertanto la diserzione determina caducazione dell'offerta, e definitività dell'aggiudicazione a favore dell'aggiudicatario provvisorio del precedente incanto. Anche questa è una rilevante novità, posto che in passato la diserzione della gara determinava l'aggiudicazione a favore del nuovo offerente (Cass. 15 gennaio 1970 n. 88).

Finanziamenti all'aggiudicatario.

A norma dell'art. 585, comma 3, c.p.c., se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata. Si tratta del finanziamento, fondiario o meno, con concessione di ipoteca su cosa altrui, ex art. 2822 c.c., che verrà iscritta solo a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento (cfr. Petrelli, *Formulario notarile commentato*, II, Milano 2001, p. 842). La legge impone ora che il contratto di finanziamento debba prevedere l'erogazione diretta a favore della procedura; il decreto deve fare menzione di tale finanziamento, affinché il conservatore possa eseguire contestualmente trascrizione ed iscrizione. Resta ovviamente impregiudicata - anche se poco funzionale - la diversa prassi di stipulare il contratto di finanziamento contestualmente all'emanazione del decreto di trasferimento (nel qual caso la trascrizione può avvenire anche prima dell'iscrizione).

Decreto di trasferimento.

Viene precisato che deve essere ordinata, nel decreto di trasferimento, anche la cancellazione delle ipoteche e pignoramenti successivi alla trascrizione del pignoramento (ancorché, quindi, inefficaci ex art. 2913 c.c.). Ciò in conformità alla tesi, espressa in passato, che sollecitava a tal fine l'aggiornamento delle visure ipotecarie

prima dell'emanazione del decreto di trasferimento (cfr. Petrelli, *Profili di disciplina delle certificazioni sostitutive ex art. 567 c.p.c.*, in *Vita not.*, 1998, p. 1906 ss.). La disposizione si presta ad essere estesa alle altre formalità strumentali all'esecuzione (come i sequestri), ma non alle domande giudiziali, ed alle altre formalità di cui non può essere ordinata la cancellazione con decreto.

Operazioni di vendita successive al primo incanto andato deserto.

A norma dell'art. 591 c.p.c., in caso di diserzione del primo incanto, il giudice può ordinare un nuovo incanto; peraltro, nel caso in cui stabilisca diverse condizioni di vendita o fissi un nuovo prezzo, il giudice dispone una nuova procedura di vendita senza incanto (sempreché non ricorra una delle condizioni *ex art. 569*, comma 2, c.p.c., per scegliere invece la vendita con incanto), assegnando un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni, e non superiore a novanta, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571. Conseguentemente, anche nel caso in cui si sia proceduto inizialmente alla vendita con incanto, il secondo tentativo di vendita a prezzo o condizioni diverse deve, salvo eccezioni, aver luogo senza incanto.

Nel caso in cui venga fissato un nuovo prezzo base, quest'ultimo deve essere inferiore di un quarto a quello precedente (mentre in precedenza doveva essere inferiore di un quinto). La disposizione sembra dover essere interpretata nel senso che possa senz'altro procedersi alla vendita allo stesso prezzo e quindi senza ribasso (ad esempio nel caso di unico concorrente che non effettui offerte all'incanto); ma se si procede a ribasso, questo non possa essere superiore ad un quarto.

Delega delle operazioni di vendita.

Le modifiche apportate all'art. 591-bis c.p.c., ed alle disposizioni collegate, apportano rilevanti innovazioni alla disciplina delle deleghe. In particolare:

- la delega può ora aver luogo a favore di un notaio avente preferibilmente sede nel circondario o a un avvocato ovvero a un commercialista. La limitazione territoriale, sia pure non assoluta, è prevista per il solo notaio e non per gli altri professionisti;
- la delega deve essere limitata ai professionisti iscritti nei relativi elenchi di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni di attuazione del presente codice. Ciò comporta che i notai o altri professionisti che non hanno dato la propria disponibilità non possono essere delegati;
- la delega riguarda le operazioni di vendita da compiersi "secondo le modalità indicate al terzo comma del medesimo articolo 569", e quindi sia la vendita con incanto che quella senza incanto;
- con l'ordinanza di vendita il giudice stabilisce il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate, le modalità della pubblicità, il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell'articolo 571, le modalità di prestazione della cauzione, e il luogo ove si procede all'esame delle offerte e alla gara tra gli offerenti e ove si svolge l'incanto. Con una consistente limitazione, quindi, della discrezionalità del professionista delegato;
- le somme versate dall'aggiudicatario possono essere ora depositate, oltre che presso una banca, su un conto postale, come indicati dal giudice;
- nell'ambito dell'elencazione, contenuta nell'art. 591-bis c.p.c., dei poteri e doveri del professionista delegato, si precisa, tra l'altro, che lo stesso - nel determinare il valore dell'immobile - tiene conto, oltre che della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'articolo 569, primo comma, delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 173-bis, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del presente codice. Il professionista delegato, inoltre, provvede agli adempimenti previsti dall'articolo 570 e, ove occorrenti, dall'articolo 576, secondo comma; alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574; ad ordinare alla banca o all'ufficio postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura

dagli offerenti non risultati aggiudicatari. La restituzione ha luogo nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;

- si prevede che il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, da allegarsi al decreto di trasferimento, è quello "risultante dal fascicolo processuale" (sembra quindi che non sia prescritto un particolare aggiornamento del certificato, anche se dal momento di deposito dello stesso ad opera dell'esperto sono mutate le prescrizioni urbanistiche);

- si precisa espressamente che contro il decreto di trasferimento è proponibile l'opposizione agli atti esecutivi (i cui termini sono ora di venti giorni, e non più di cinque giorni);

- vengono modificati gli artt. 596 e 598 c.p.c., indicandosi ora anche il professionista delegato, accanto al giudice dell'esecuzione, come soggetto che ha il compito di formare il progetto di distribuzione, depositarlo in cancelleria, fissare l'udienza per l'audizione dei creditori, ordinare il pagamento delle singole quote. Tali disposizioni però mal si coordinano con l'art. 591-bis, n. 7, a norma del quale il professionista delegato provvede "alla formazione del progetto di distribuzione ed alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvede ai sensi dell'articolo 596";

- il contenuto dell'avviso d'asta è ora disciplinato dall'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c., in modo peraltro corrispondente alla precedente previsione;

- il nuovo art. 179-*bis* disp. att. c.p.c. prevede l'emanazione, e la successiva revisione triennale, di una tariffa unica per notai ed altri professionisti delegati;

- l'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. disciplina l'elenco dei professionisti delegabili, nel quale sono iscritti i professionisti che diano la propria disponibilità, da comunicarsi con periodicità triennale. Solo per i professionisti diversi dai notai, è prevista l'allegazione di schede formate e sottoscritte da ciascuno dei predetti professionisti, con cui sono riferite le specifiche esperienze maturate nello svolgimento di procedure esecutive ordinarie o concorsuali. Sono dettate preclusioni alla delega per i professionisti a cui siano state revocate deleghe per mancata osservanza delle direttive impartite.

Espropriazione di beni indivisi.

E' stato modificato l'art. 600 c.p.c., prevedendosi che - nel caso in cui la separazione in natura non è chiesta o non è possibile - il giudice dispone senz'altro che si proceda alla divisione a norma del codice civile, salvo che ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa, determinato a norma dell'articolo 568. La divisione diviene, quindi, la modalità preferenziale rispetto alla vendita della quota indivisa.

Opposizione agli atti esecutivi.

E' modificato l'art. 617 c.p.c., con un ampliamento del termine per proporre l'opposizione agli atti esecutivi (venti giorni, in luogo dei cinque giorni già previsti).

Sospensione del processo esecutivo.

A norma del nuovo art. 624-*bis* c.p.c., il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi. La sospensione è disposta per una sola volta. L'ordinanza è revocabile in qualsiasi momento, anche su richiesta di un solo creditore e sentito comunque il debitore.

Il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 del codice (art. 161-*bis* c.p.c.).

La nuova disciplina conferma la conclusione, in precedenza raggiunta, circa l'impossibilità per il notaio delegato di rinviare gli incanti in assenza di direttive da parte del giudice.

L'istanza di sospensione può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto. Sull'istanza, il giudice provvede nei dieci giorni successivi al deposito e, se l'accoglie, dispone, nei casi di cui al secondo comma dell'articolo 490, che, nei cinque giorni successivi al deposito del provvedimento di sospensione, lo stesso sia comunicato al custode e pubblicato sul sito Internet sul quale e' pubblicata la relazione di stima.

Estinzione del processo esecutivo.

A norma del nuovo art. 187-*bis* disp. att. c.p.c., introdotto dall'art. 2, comma 4-*novies*, del d.l. n. 35/2005, in ogni caso di estinzione o di chiusura anticipata del processo esecutivo avvenuta dopo l'aggiudicazione, anche provvisoria, o l'assegnazione, restano fermi nei confronti dei terzi aggiudicatari o assegnatari, in forza dell'articolo 632, secondo comma, del codice, gli effetti di tali atti. Dopo il compimento degli stessi atti, l'istanza di conversione del pignoramento non è più procedibile.

Delega per la vendita forzata di beni mobili registrati.

E' introdotto il nuovo art. 534-*bis* c.p.c., a norma del quale il giudice dell'esecuzione può, sentiti gli interessati, delegare all'istituto di vendite giudiziarie, ovvero in mancanza a un notaio avente sede preferibilmente nel circondario o a un avvocato o a un commercialista, iscritti nei relativi elenchi di cui all'articolo 179-*ter* delle disposizioni di attuazione del presente codice, il compimento delle operazioni di vendita con incanto ovvero senza incanto di beni mobili iscritti nei pubblici registri. La delega e gli atti conseguenti sono regolati dalle disposizioni di cui all'articolo 591-*bis*, in quanto compatibili.

Diritto transitorio.

Ai sensi dell'art. 2, comma 3-*sexies*, del d.l. 14 marzo 2005 n. 35, nel testo modificato dalla legge 28 dicembre 2005 n. 263, le nuove disposizioni sul processo esecutivo, contenute nei commi 3, lettera *e*), numeri da 2) a 43-*bis*) e 3-*ter*, lettere *a-bis*), *b*), *c*), *c-bis*), *d*), *e*) ed *f*), del medesimo art. 2 del d.l. n. 35/2005, entrano in vigore il 1° marzo 2006 e si applicano anche alle procedure esecutive pendenti a tale data di entrata in vigore. Quando tuttavia è già stata ordinata la vendita, la stessa ha luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore. L'intervento dei creditori non muniti di titolo esecutivo conserva efficacia se avvenuto prima del 1° marzo 2006.

Pertanto:

- se l'ordinanza di vendita è emessa entro il 28 febbraio 2006, anche i successivi atti processuali sono regolati dalle norme precedentemente in vigore;
- se l'ordinanza di vendita è emessa a partire dal 1° marzo 2006, la stessa ed i successivi atti esecutivi sono regolati dalle nuove disposizioni; mentre, in applicazione dei principi di diritto intertemporale, gli effetti, già esauritisi, degli atti processuali già compiuti rimangono assoggettati alle norme previgenti.

La legge 24 febbraio 2006 n. 52 (in G.U. n. 49 del 28.2.2006), in vigore dal 1° marzo 2006, contiene alcune importanti modifiche al processo esecutivo, che vanno ad integrare quelle già portate dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35, e successive modificazioni e proroghe.

E' modificato l'art. 492 c.p.c. in relazione alla forma del pignoramento; in particolare viene precisato, in relazione all'invito rivolto dall'ufficiale giudiziario al debitore ad indicare ulteriori beni utilmente pignorabili, che il pignoramento si considera perfezionato nei confronti del debitore esecutato, nel caso di beni mobili o crediti, dal

momento della dichiarazione, mentre - trattandosi di beni immobili - l'estensione non ha luogo automaticamente, dovendosi invece procedere ai sensi degli articoli 555 e seguenti c.p.c.

Lo stesso art. 492 c.p.c. precisa che l'ufficiale giudiziario, ai fini della ricerca delle cose e dei crediti da sottoporre ad esecuzione, quando non individua beni utilmente pignorabili oppure le cose e i crediti pignorati o indicati dal debitore appaiono insufficienti a soddisfare il creditore precedente e i creditori intervenuti, su richiesta del creditore precedente ed a spese di questi, invita il debitore a indicare il luogo ove sono tenute le scritture contabili e nomina un commercialista o un avvocato ovvero un notaio iscritto nell'elenco di cui all'articolo 179-ter disp. att. c.p.c. per il loro esame al fine dell'individuazione di cose e crediti pignorabili. Il professionista nominato può richiedere informazioni agli uffici finanziari sul luogo di tenuta nonché sulle modalità di conservazione, anche informatiche o telematiche, delle scritture contabili indicati nelle dichiarazioni fiscali del debitore e vi accede ovunque si trovi, richiedendo quando occorre l'assistenza dell'ufficiale giudiziario territorialmente competente. Il professionista trasmette apposita relazione con i risultati della verifica al creditore istante e all'ufficiale giudiziario che lo ha nominato, che provvede alla liquidazione delle spese e del compenso. Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge, con decreto del Ministro della giustizia sono definiti i compensi spettanti al professionista per l'accesso e l'esame delle scritture contabili ai sensi dell'articolo 492 del codice di procedura civile (art. 21 della legge n. 52/2006).

Viene poi modificato l'art. 571 c.p.c., relativamente alla vendita immobiliare senza incanto, eliminando - tra le ipotesi in cui non ricorre l'irrevocabilità dell'offerta - il caso in cui «il giudice disponga la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573».

L'art. 39-*quater* del D.L. 30 dicembre 2005 n. 273 (in G.U. n. 303 del 30.12.2005), come aggiunto dalla legge di conversione 23 febbraio 2006 n. 51 (in G.U. n. 49 del 28.2.2006) ha prorogato al 1° marzo 2006 l'entrata in vigore delle modifiche al processo civile - ed in particolare quelle relative alle nuove procedure esecutive immobiliari, ed alle nuove disposizioni sul titolo esecutivo - disposte con l'art. 2, comma 3, lett. *e*), del D.L. 14 marzo 2005 n. 35, convertito in legge 14 maggio 2005 n. 80, e con legge 28 dicembre 2005 n. 263. La proroga al 1° marzo 2006 era stata già disposta con il D.L. 30 dicembre 2005 n. 271 (in G.U. n. 303 del 30.12.2005), poi decaduto per mancanza di conversione nei termini.