

La delega al professionista delle operazioni di vendita immobiliare

MAURO BERNARDI

Giudice delegato presso il Tribunale di Mantova

Sommario: Premessa - **1.** L'atto di delega; **2.** Il professionista delegato; **3.** L'attività delegata; **3.1** Custodia dell'immobile; **3.2** Determinazione del valore; **3.3** Redazione e notificazione dell'avviso di vendita (art. 576 c.p.c.); **3.4** Ricezione o autenticazione della nomina ex art. 583 c.p.c.; **3.5** Ricezione dell'offerta d'acquisto; **3.6** Celebrazione della vendita; **3.7** Redazione del verbale di vendita; **3.8** Ricezione del pagamento del prezzo; **3.9** Autorizzazione all'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario (art. 508 c.p.c.); **3.10** Adozione dei provvedimenti conseguenti all'aumento di un quinto (art. 584 c.p.c.); **3.11** Fissazione di ulteriori incanti; **3.12** Predisposizione della bozza del decreto di trasferimento; **3.13** Esecuzione delle formalità conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento; **3.14** Formazione della bozza del progetto di distribuzione; **4.** Le attività riservate al Giudice; **5.** La disciplina transitoria.

Premessa. La legge 14 maggio 2005, n. 80¹ ha esteso la facoltà, già prevista dalla legge 3 agosto 1998, n. 302 a favore dei notai, di delegare sia le operazioni di vendita immobiliare (v. art. 591 bis c.p.c.) che quelle di vendita di beni mobili registrati (v. art. 534 bis c.p.c.) ad altre categorie di professionisti, consolidando così la tendenza dell'ordinamento alla c.d. degiurisdizionalizzazione di alcune attività ritenute materiali, tendenza che appare ulteriormente rafforzata nel decreto legislativo 9 gennaio 2006, n. 5 di riforma della legge fallimentare, ove è previsto che sarà il curatore o altro professionista abilitato e da lui delegato a provvedere alla alienazione degli immobili.² A tutto ciò va aggiunto che con legge 28 dicembre 2005, n. 263 è stata prevista la possibilità di delegare ai professionisti in questione anche le vendite conseguenti al procedimento di scioglimento di comunioni di beni mobili e immobili.³

¹ L'entrata in vigore della legge 15 maggio 2005, n. 80 è stata fissata al 1 gennaio 2006 dall'art. 8 del d.l. 30 giugno 2005, n. 115, convertito con legge 17 agosto 2005, n. 168 poi prorogata per la data del 1 marzo 2006 a seguito del d.l. 30 dicembre 2005 n. 273 convertito con legge 23 febbraio 2006 n. 51.

² v. art. 107 d. lgs. 5/06 la cui entrata in vigore è prevista per la data del 16 luglio 2006.

³ v. art. 2 l. 263/05 di modifica degli artt. 787 e 788 c.p.c.

Per quanto concerne l'espropriazione immobiliare, dopo la presentazione dell'istanza di vendita da parte del creditore e decorso il termine per il deposito dei documenti elencati dall'art. 567 c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione dovrà disporre la convocazione del creditore procedente, dei creditori iscritti ma non intervenuti nonché del debitore e, ove non sorgano contestazioni e decida di disporre la vendita⁴, potrà far proseguire il procedimento avanti a sé oppure delegare le relative operazioni ad un professionista.

1. L'atto di delega

La delega delle operazioni di vendita prevista dal novellato art. 591 bis c.p.c. può essere conferita sia dal Giudice dell'Esecuzione (sentiti gli interessati) ma, si ritiene, anche dal Giudice Delegato (v. art. 105 l.f. che richiama le disposizioni del processo esecutivo in quanto compatibili) ed è contenuta nell'ordinanza con cui viene disposta la vendita.

Si tratta di un provvedimento di natura discrezionale, impugnabile con l'opposizione agli atti esecutivi di cui all'art. 617 c.p.c., tramite la quale potranno dedursi le questioni relative all'ammontare delle spese conseguenti al conferimento della delega avuto riguardo al valore dell'immobile o la particolare complessità o delicatezza del procedimento.

Nell'ambito della procedura concorsuale di cui al R.D. n. 267/1942, l'opportunità di delegare la vendita è ravvisabile nei casi in cui il fallito sia proprietario della quota di un immobile appartenente anche ad altri soggetti già assoggettati all'esecuzione immobiliare e ciò al fine di alienare contestualmente l'immobile ed evitare manovre speculative.

Ove l'espropriazione nei confronti dei titolari fosse già iniziata prima della dichiarazione di fallimento, il medesimo risultato potrà essere conseguito mediante il subentro del Curatore ai sensi dell'art. 107 l.f. nella procedura esecutiva (facoltà prevista anche nell'art. 107 l.f. nel testo novellato); in alternativa non rimane che coordinare le attività nel senso di fare coincidere la data fissata avanti al Giudice dell'Esecuzione ed al Giudice Delegato per la vendita, mentre è di assai dubbia praticabilità la riunione dei procedimenti esecutivi avanti ad uno stesso Giudice.

Per effetto della riforma può essere delegata sia la vendita con incanto che quella senza incanto la quale può concernere anche l'esecuzione fondiaria ma non quella esattoriale stante l'esclusiva competenza del concessionario.

⁴ A seguito della novella la preferenza è stata accordata al sistema della vendita senza incanto che meglio risponde all'esigenza di evitare fenomeni di turbamento dell'asta -v. art. 569 II co. c.p.c. - ma correttivi diretti alla medesima finalità sono stati introdotti anche per la vendita con incanto: v. artt. 580 II co. e 584 u.c. c.p.c.

Si ritiene che la delega possa anche essere parziale, atteso che il processo esecutivo si articola in una sequenza di subprocedimenti. Per tale ragione deve ritenersi ammissibile la revoca dell'incarico, peraltro espressamente prevista dall'art. 179 ter disp. att. c.p.c. per il caso di inosservanza del termine fissato dal Giudice ovvero delle direttive dallo stesso impartite ex art. 591 bis I co. c.p.c..

Al fine di coordinare le attività con il Giudice appare opportuna la formazione di un sottofascicolo al fine di raccogliere gli atti relativi alle operazioni di vendita.

2. Il professionista delegato

I professionisti ai quali la delega delle operazioni di vendita può essere conferita sono quelli individuati dall'art. 179 ter att. c.p.c. (avvocati e commercialisti oltre ai notai) sicché deve considerarsi viziata la delega conferita a soggetti non iscritti negli appositi elenchi.

Va ricordato che il Giudice, nell'atto di delega, deve indicare il termine entro cui le operazioni debbono essere svolte e il mancato rispetto dello stesso comporta la revoca dell'incarico e la cancellazione temporanea dall'albo.

Il professionista delegato deve considerarsi ausiliario del giudice con applicazione della disciplina di cui agli artt. 63 e segg. c.p.c. e da ciò consegue che egli non potrà rifiutare l'incarico neppure nell'ipotesi di mancata corresponsione del compenso (previsto da apposito regolamento emanato ai sensi dell'art. 179 bis att. c.p.c.).

3. L'attività delegata

3.1 Custodia dell'immobile: il Giudice, su istanza del creditore, con l'ordinanza con cui delega le operazioni di vendita (in parte qua non impugnabile ed avente efficacia di titolo esecutivo per il rilascio), ove ricorrano le condizioni di cui all'art. 559 c.p.c., nomina quale custode il professionista delegato oppure l'Istituto di Vendite Giudiziarie ovvero altro soggetto in caso di indisponibilità dei primi.

Il Giudice deve indicare le modalità per consentire agli interessati di esaminare il cespite.

Il custode, con l'autorizzazione del G.E., amministra e gestisce l'immobile (ad es. riscuote i canoni, stipula affitti oppure locazioni che non rimangono assoggettate alla disciplina vincolistica⁵ ed è abilitato ad esercitare le azioni per

⁵ Cfr. Cass. S.U. 20 gennaio 1994, n. 459; il rinnovo della locazione richiede parimenti l'autorizzazione del giudice: vedasi Cass. 3 ottobre 2002, n. 15297 affermando un principio valevole anche nella disciplina contenuta nel novellato art. 560 c.p.c.

conseguirne la disponibilità (deve ritenersi che non abbia bisogno di autorizzazione del Giudice per nominare un difensore); egli ha inoltre il potere di liberare l'immobile anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se costoro non lo esentano.

3.2 Determinazione del valore. L'indicazione effettuata dall'esperto (nominato dal G.E. avanti al quale presterà il giuramento per assumere l'incarico di procedere alla relazione di stima, sulla base di un quesito che potrà essere formulato dal professionista, elaborato che dovrà presentare i contenuti previsti dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.) non è vincolante, mentre il richiamo all'art. 568 III co. c.p.c. ha il significato di impedire al delegato di determinare il valore unicamente in base al reddito dominicale o alla rendita catastale;⁶ si dovranno peraltro valutare le osservazioni contenute nelle note eventualmente dimesse dalle parti ex art. 173 bis IV co. disp. att. c.p.c..

Deve ritenersi che il prezzo vada autonomamente determinato anche nel caso di cespite assoggettato a disciplina che ponga vincoli nella determinazione del prezzo di vendita,⁷ atteso che il limite è volto unicamente ad evitare speculazioni da parte dei privati, evenienza che non ricorre nel caso della vendita forzata.

Analoghe considerazioni vanno svolte con riguardo agli appartamenti costruiti su aree destinate all'edilizia popolare ed economica per i quali la legge pone limiti (temporali e soggettivi) alla possibilità di alienazione che, in sede esecutiva, può invece avvenire liberamente essendo estranee ad essa finalità speculative.⁸⁸

3.3 Redazione e notificazione dell'avviso di vendita (artt. 570 e 576 II co. c.p.c.): il professionista dovrà indicare un termine compreso fra novanta e centoventi giorni entro il quale gli interessati potranno far pervenire le offerte irrevocabili di acquisto ex art. 571 c.p.c. (l'art. 173 quinquies disp. att. c.p.c. prevede particolari modalità di presentazione delle offerte e cioè tramite accredito della somma con bonifico o deposito su conto bancario o postale intestato alla

⁶ In alcuni uffici giudiziari è invalsa la prassi di ribassare il valore per tenere conto del disposto di cui all'art. 2922 c.c. e tale criterio potrà essere seguito considerato che il professionista non è vincolato al valore stimato dall'esperto.

⁷ Ad esempio la legislazione sulla ricostruzione di immobili situati in aree colpite da eventi sismici, interventi per i quali sono previsti finanziamenti pubblici.

⁸ V. Cass. 5 agosto 1987, n. 6748; Cass. 17 dicembre 1980, n. 6517.

procedura e comunicazione della volontà di partecipare alla vendita a mezzo telefax o posta elettronica).

Egli determina inoltre le modalità con cui deve avvenire la vendita (ad es. a corpo o a misura), provvedendo ad indicare il sito internet sul quale è pubblicata la relazione di stima, il nome ed il numero telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore, la formazione di lotti,⁹ la determinazione del prezzo base, il giorno della vendita (subito dopo la scadenza del termine per presentare le offerte ex art. 571 c.p.c.), le eventuali forme della pubblicità straordinaria, le modalità con cui deve essere prestata la cauzione e la misura della stessa (che non può essere superiore al decimo del prezzo base: v. art. 576 n. 5 c.p.c.), l'entità delle spese e delle offerte in aumento, il termine per il versamento della cauzione e del prezzo, l'indicazione della destinazione urbanistica, gli estremi della concessione o della concessione in sanatoria ovvero la menzione della loro mancanza, con l'avvertimento che l'acquirente potrà beneficiare del condono (v. art. 173 quater disp. att. c.p.c.). Ulteriori dati da menzionare riguardano l'indicazione circa la occupazione dell'immobile da parte di terzi (da individuarsi tramite il perito incaricato della stima: cfr. art. 173 bis att. c.p.c.), l'eventuale esistenza del vincolo storicoartistico¹⁰ o di quello di bonifica ambientale (v. art. 17 d. lgs. 5-2-1997 n. 22) nonché la specificazione del soggetto sul quale graveranno le spese per la cancellazione delle formalità che possono anche essere poste a carico dell'aggiudicatario.¹¹

Il professionista delegato dovrà inoltre fissare il termine entro cui il creditore procedente dovrà effettuare la notifica dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari iscritti che non siano comparsi avanti al G.E. (v. art. 569 u.c. c.p.c.).

Se nel termine stabilito non sono state presentate le offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure se esse non sono efficaci (secondo quanto previsto da tale norma) o se si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 III co. c.p.c. (dissenso del creditore procedente o convincimento che vi è seria possibilità di una migliore vendita con il sistema dell'incanto nell'ipotesi in cui sia stata offerto un prezzo pari al valore di stima ma non superiore ad un quinto del medesimo) o, infine, ove la vendita senza incanto non possa aver luogo per qualunque ragione,

⁹ E' possibile che, frazionando gli immobili, venga a costituirsi la servitù per destinazione del padre di famiglia: v. in proposito Cass. 18 febbraio 1983, n. 1248; sarà per converso possibile esprimere, nell'ordinanza di vendita, la disposizione contraria che impedisce, ex art. 1062 c.c., il sorgere della servitù.

¹⁰ V. Cass. 27 giugno 1986, n. 4282.

¹¹ V. Cass. 25 luglio 2002, n. 10909; si ritiene peraltro che le spese per la cancellazione di ipoteca sostenute dall'aggiudicatario abbiano natura privilegiata ex art. 2770 c.c.: in tal senso vedasi Cass. 11 febbraio 1980, n. 929.

si dovrà procedere con le forme della vendita con incanto (v. art. 569 III co. c.p.c.).

3.4 Ricezione o autenticazione della nomina ex art. 583 c.p.c.: la nomina può essere fatta con semplice scrittura privata e, ritenendosi possibile la ratifica da parte del rappresentato, è sufficiente il deposito del mandato nel termine di tre giorni, mandato che pertanto non deve essere necessariamente antecedente.¹²

3.5 Ricezione dell'offerta di acquisto: l'offerta va depositata nel luogo stabilito dal G.E. (che appare opportuno indicare presso lo studio del professionista delegato) secondo le modalità indicate dall'art. 571 u.c. c.p.c. volte a garantire maggiormente la segretezza degli offerenti.

3.6 Celebrazione della vendita: l'incanto non richiede la partecipazione di creditori muniti di titolo esecutivo¹³ sicché, in caso di loro mancanza, non si dovranno rimettere gli atti al Giudice dell'esecuzione ex art. 631 c.p.c.. Nel caso di vendita senza incanto (che costituisce la forma ordinaria di alienazione forzata) ed ove l'offerta d'acquisto sia efficace alla stregua dei criteri forniti dall'art. 571 II co. c.p.c., il professionista deve deliberare sulla stessa ed in proposito l'art. 572 c.p.c. prevede varie eventualità: a) se l'offerta è superiore al valore di stima del cespite aumentato di un quinto, essa viene accolta; b) nell'ipotesi in cui l'offerta sia invece inferiore a tale valore non si può dare corso alla vendita qualora vi sia il dissenso del creditore precedente ovvero se il delegato ritenga che sussista una seria possibilità di migliore vendita con il sistema dell'incanto: in tal caso dovrà essere fissata una nuova data per la vendita secondo le modalità e i termini previsti dall'art. 569 c.p.c..

In ogni caso di presenza di più offerenti dovrà essere disposta la gara fra gli stessi.

Ove occorra procedere con il sistema della vendita con incanto il professionista procederà alle relative operazioni e ad aggiudicare il cespite ex art.

¹² E' diversa la disciplina contenuta nell'art. 579 c.p.c., atteso che il mandatario speciale deve immediatamente spendere il nome del mandante e giustificare i propri poteri. Va segnalato che, di recente, la Corte di Cassazione, mutando il proprio precedente orientamento, ha ritenuto che l'offerta alla gara conseguente all'aumento di sesto possa essere effettuata dall'aggiudicatario provvisorio anche a mezzo di procuratore speciale: v. Cass. 13 gennaio 2005, n. 578; per l'opposto orientamento v. Cass. 12 aprile 1988, n. 2871.

¹³ V. Cass. 19 luglio 2004, n. 13354; Cass. S.U. 27 ottobre 1995, n. 11178.

581 c.p.c..

3.7 Redazione del verbale di vendita: in esso si dovranno descrivere le attività svolte (non è però necessario menzionare tutte le offerte in aumento effettuate, essendo sufficiente riportare l'esito della gara) ed i soggetti ammessi, individuare l'aggiudicatario (provvisorio nel caso di vendita con incanto) al quale andrà richiesto il regime patrimoniale se si tratta di persona fisica avuto riguardo alla disciplina della comunione legale fra coniugi (v. art. 177 lett. a c.c.), ricevere la dichiarazione di eventuale dissenso alla vendita da parte del creditore procedente (v. art. 572 c.p.c.).

All'esito della gara il professionista dovrà ordinare alla banca o all'ufficio postale la restituzione della cauzione e di ogni altra somma versata agli offerenti non aggiudicatari. In proposito va rammentato che l'art. 580 II co. c.p.c. dispone che, nel caso di vendita con incanto, all'offerente non aggiudicatario il quale non vi abbia partecipato senza documentato e giustificato motivo andrà restituita la cauzione ma nei limiti dei nove decimi e ciò al fine di scoraggiare manovre di disturbo dell'asta.

Si discuteva se il verbale sia atto notarile o processuale: l'estensione dei soggetti abilitati ad effettuare le operazioni di vendita fa propendere per la seconda ipotesi. È sufficiente che il verbale sia sottoscritto dal solo professionista (in alcuni uffici è però invalsa la prassi di raccogliere la firma di tutti i partecipanti in particolare a conferma della volontà di ritirarsi dalla gara prima della scadenza del termine per proporre una nuova offerta) mentre non si ritiene necessaria la contestualità della redazione del verbale che non è soggetto a registrazione.

3.8 Ricezione del pagamento del prezzo: il pagamento va effettuato con assegni e dovrà provvedersi al deposito presso l'istituto bancario o l'ufficio postale designato dal G.E.; in caso di mancato versamento del prezzo il professionista dovrà segnalarlo al Giudice per i provvedimenti di competenza (v. art. 587 c.p.c.) e, all'esito della decisione del Giudice, indire un nuovo incanto.

Nel caso di vendita a creditore ipotecario ovvero ove l'aggiudicatario sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca, il professionista delegato potrà, con proprio provvedimento, limitare il versamento alla sola parte del prezzo occorrente per le spese ed il soddisfacimento dei creditori che risulteranno capienti (v. artt. 591 bis n. 6 e 585 II co. c.p.c.).

Merita poi segnalare che, ove il versamento del prezzo avvenga con il pagamento diretto delle somme in favore della procedura a seguito di un contratto di finanziamento e contestuale accensione di ipoteca di primo grado sul cespite

venduto, nel decreto di trasferimento va fatta espressa menzione di tale atto (v. art. 585 III co. c.p.c.).

3.9 Autorizzazione all'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario (art. 508 c.p.c.): si tratta di una modalità di pagamento del prezzo tramite accollo con liberazione del debitore di cui andrà fatta menzione nel decreto di trasferimento.

3.10 Adozione dei provvedimenti conseguenti all'aumento di un quinto (art. 584 c.p.c.): andrà effettuato un nuovo avviso a norma dell'art. 570 c.p.c. e, al nuovo incanto, potranno partecipare gli offerenti in aumento, l'aggiudicatario, gli offerenti al precedente incanto che abbiano integrato la cauzione nella misura fissata dall'art. 584 II co. c.p.c. nonché coloro che siano rimasti sino a quel momento estranei al procedimento esecutivo.¹⁴

In caso di diserzione della gara, l'aggiudicazione già pronunciata diviene definitiva ed il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione affinché si pronunci sulla eventuale perdita della cauzione.

3.11 Fissazione di ulteriori incanti. In caso di asta deserta (nella vendita con incanto) il professionista provvede sull'eventuale istanza di assegnazione (v. art. 590 c.p.c.); in mancanza della stessa ovvero ove ritenga di non accoglierla, provvederà ad indire una nuova vendita indicando un prezzo base inferiore di un quarto rispetto a quello precedente con facoltà di stabilire diverse condizioni di vendita (ad esempio prevedendo una vendita frazionata in singoli lotti) e forme di pubblicità: ove venga fissato un nuovo prezzo o nuove condizioni di vendita dovrà essere assegnato un termine non superiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro il quale potranno essere formulate proposte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Il delegato, nelle ipotesi di cui sopra, potrà anche proporre l'amministrazione giudiziaria su cui competente a decidere è il Giudice dell'Esecuzione.

Nel caso di vendita con incanto il professionista dovrà inoltre provvedere a fissare una nuova asta ove l'aggiudicatario non abbia versato il prezzo ed il G.E., ex art. 587 c.p.c., lo abbia dichiarato decaduto (v. art. 591 bis II co. n. 9 c.p.c.).

Secondo una pronuncia,¹⁵ in caso di mancata effettuazione della pubblicità straordinaria disposta dal professionista, non vi sarebbe incanto deserto e l'asta

¹⁴ Sono i c.d. offerenti tardivi: cfr. Cass. S.U. 22 luglio 1993, n. 8187.

¹⁵ V. Trib. Torino 4 aprile 2000, in Foro It., 2004, I, 1293.

dovrà essere rifissata alle stesse condizioni di quella precedente.

3.12 Predisposizione della bozza del decreto di trasferimento: tale atto va redatto al momento della ricezione del pagamento e ad esso va allegato il certificato di destinazione urbanistica, risultante dal fascicolo processuale (che potrebbe quindi avere perso efficacia per decorso del termine di un anno dal rilascio) se richiesto dalla legge: tale inciso allude alla circostanza che il c.d.u. non è necessario nel caso di vendita di terreni di superficie inferiore a 5.000 m.q. costituenti pertinenza di edifici censiti al catasto urbano). La bozza deve contenere la descrizione del cespite che deve essere conforme a quella contenuta nella ordinanza di vendita (v. art. 586 c.p.c.) laddove gli eventuali errori materiali concernenti l'individuazione del cespite potranno essere emendati tramite la procedura di correzione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 287 c.p.c.:¹⁶ peraltro o si ammette che analogo potere abbia anche il professionista che provvederà con proprio atto oppure il rimedio sembra essere quello di ricorrere al Giudice dell'Esecuzione ex art. 591 ter c.p.c.

Occorre altresì rammentare che, dovendo l'identificazione dei beni trasferiti essere compiuta in base alle indicazioni del decreto di trasferimento (v. art. 586 c.p.c.), vanno aggiunti quei beni a cui gli effetti del pignoramento si estendono automaticamente ai sensi dell'art. 2912 c.c., ancorché non espressamente menzionati nel predetto decreto e salvo che non ricorrano elementi tali da far ritenere che, in sede di vendita, si sia inteso escludere l'applicazione dell'anzidetta estensione: ne consegue che se il provvedimento di aggiudicazione e di trasferimento non dispone diversamente, l'estensione della vendita deve essere quella prevista dalla legge per il pignoramento.¹⁷

L'atto in questione deve inoltre contenere l'ordine di cancellazione delle formalità indicate dall'art. 586 c.p.c. e l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile (va segnalato che la novella alla legge fallimentare non contiene più il richiamo alle norme sul processo esecutivo e, quindi, al disposto di cui all'art. 586 c.p.c. che prevede che il decreto sia titolo esecutivo contenente l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto).

L'intestazione dell'immobile andrà effettuata solamente a favore dell'aggiudicatario e, quindi, non sarà possibile emettere il decreto di trasferimento a favore di altro soggetto altrimenti verrebbe elusa la tassazione sul doppio trasferimento. E' però ammissibile l'accordo, anteriore all'incanto, con il quale le parti stabiliscono che una sola di esse concorra

¹⁶ Cfr. Cass. 17 luglio 1991, n. 7930.

¹⁷ In tal senso vedasi Cass. 10 ottobre 1987, n. 7522 e v. anche Cass. 16 novembre 2000, n. 14863.

all'asta con l'impegno di trasferire all'altra, in caso di aggiudicazione la metà di detto bene¹⁸ così come gli offerenti potranno indicare in quale quota l'immobile dovrà essere loro intestato. E' da ritenere che possa partecipare all'incanto la società di capitali il cui atto costitutivo sia stato redatto ma non ancora iscritto alla Camera di Commercio purchè al momento dell'emissione del decreto di trasferimento tale formalità sia stata espletata: l'art. 2331 c.c. (cui fanno rinvio gli artt. 2454, 2523 e 2463 c.c.) prevede infatti la responsabilità illimitata a carico di coloro che hanno agito per la società nel caso di operazioni compiute prima dell'iscrizione ed inoltre che, ove l'operazione sia stata successivamente approvata dall'ente, anch'esso ne assume la responsabilità ed è tenuto a rilevare coloro che hanno agito per esso.

3.13 Esecuzione delle formalità conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento. Il professionista delegato dovrà provvedere alla registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, ad effettuare le prescritte comunicazioni alla P.A. previste per gli atti volontari di trasferimento (v. l'art 12 d.l. 21 marzo 1978, n. 59 convertito con legge 18 maggio 1978, n. 191 nonché l'art. 2556 c.c.), alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni (anche di quelle successive alla trascrizione del pignoramento) nonché al pagamento delle imposte gravanti sul cespite.

Per quanto concerne le comunicazioni per l'esercizio della prelazione va osservato che nel caso di vendita di immobile di interesse storico-artistico la comunicazione al Ministero per l'eventuale esercizio della prelazione va fatta dall'aggiudicatario (v. art. 59 d. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42).

Va ricordato che nel caso di vendita forzata (individuale o fallimentare), secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, non spetta la prelazione nei casi previsti in materia di locazione dagli artt. 3 l. 431/98 e 38 l. 392/78¹⁹ e di eredità dall'art. 732 c.c.,²⁰ atteso che si tratta di istituto che si applica solo ai trasferimenti volontari; nel caso dei contratti agrari di cui all'art. 8 l. 590/65, l'esclusione è direttamente prevista dal testo normativo.²¹

La comunicazione deve invece venire effettuata in relazione alla fattispecie di cui all'art. 3 l. 223/91 (affitto di azienda appartenente ad impresa assoggettata a procedura concorsuale²²) e a tale incombente deve provvedere il professionista delegato atteso che egli deve porre in essere tutta l'attività necessaria per la

¹⁸ Cfr. Cass. 20 marzo 1982, n. 1814.

¹⁹ V. Cass. 16 dicembre 1996, n. 11225.

²⁰ V. Cass. 7 luglio 1999, n. 7056.

²¹ V. Cass. 12 ottobre 1982, n. 5264.

²² V. Cass. 5 maggio 2000, n. 5643.

successiva emissione del decreto di trasferimento.

In materia fallimentare va segnalata una pronuncia secondo cui in caso di subentro del fallimento ex art. 80 l.f. ad un contratto d'affitto di azienda che prevedesse una clausola di prelazione convenzionale, tale clausola non sarebbe incompatibile con il sistema fallimentare e pertanto l'interessato può farla valere con l'apposito subprocedimento.²³

3.14 Formazione del progetto di distribuzione:²⁴ l'art. 591 bis II co. n. 12 c.p.c. prevede che il professionista predisponga la bozza del progetto e la trasmetta al G.E. laddove gli artt. 596 e 598 c.p.c. prevedono che il professionista predisponga non già la bozza del progetto ma il progetto stesso e fissi l'udienza di comparizione delle parti, nell'ambito della quale, ove non sorgano contestazioni o comunque si raggiunga l'accordo fra i creditori, il delegato dovrà dare atto a verbale dell'avvenuta approvazione ordinando il pagamento delle quote: è qui ravvisabile un difetto di coordinamento fra tali disposizioni nel senso che la predisposizione del progetto di distribuzione non è attività riservata al G.E., ma va notato che il Giudice potrebbe limitare la delega alla formazione della sola bozza del progetto di distribuzione (in tal caso per applicazione analogica dell'art. 596 c.p.c. il professionista dovrà predisporre tale atto entro il termine di trenta giorni dal versamento del prezzo).

E' da ritenersi applicabile l'art. 179 att. c.p.c. e, pertanto, il progetto potrà anche consistere nella mera graduazione dei creditori partecipanti all'esecuzione; operativamente appare opportuno inviare la bozza del progetto ai creditori in analogia con quanto previsto dalla disciplina fallimentare onde raccoglierne le eventuali osservazioni.

In tema di predisposizione del progetto di riparto va ricordato l'orientamento ormai consolidato della Cassazione secondo cui il divieto di applicazione di interessi anatocistici è rilevabile d'ufficio.²⁵

A questo punto il professionista provvederà a trasmettere il fascicolo o il sottofascicolo alla cancelleria del Tribunale.

4. Le attività riservate al Giudice

Spetta al giudice dirigere la procedura e decidere eventuali controversie: ad egli (con ricorso) può rivolgersi il professionista delegato per risolvere eventuali difficoltà sia materiali che giuridiche (v. art. 591 ter c.p.c.): contro il decreto emesso dal giudice su ricorso del professionista e

²³ V. Cass. 11 febbraio 2004, n. 2576.

²⁴ Tale attività non è delegabile al professionista in caso di procedura concorsuale attesa la competenza esclusiva del Curatore.

²⁵ Cfr. ex multis Cass. 19 maggio 2005, n. 10599.

contro gli atti del medesimo è possibile proporre unicamente il reclamo, rimedio per il quale la legge non prevede un termine (secondo alcuni si applica quello previsto dall'art. 617 c.p.c. mentre secondo altri si dovrebbe fare riferimento a quello di cui all'art. 739 c.p.c.: la prima tesi sembra preferibile in quanto ricava la disciplina all'interno della medesima materia) e non invece il rimedio di cui all'art. 617 c.p.c.. L'ordinanza che decide il reclamo è impugnabile ex art. 617 c.p.c..

Sono riservate alla competenza del Giudice delegante le seguenti attività:

- opposizione agli atti esecutivi (v. art. 569 c.p.c.);
- determinazione delle forme ordinarie di pubblicità (cfr. art. 490 c.p.c. che prevede, fra l'altro, la pubblicazione della relazione di stima su appositi siti internet individuati dal Ministro della Giustizia: v. art. 173 ter att. c.p.c.), indicazione del luogo di presentazione delle offerte e di svolgimento delle operazioni di vendita;
- nomina dell'esperto stimatore di cui raccoglie il giuramento (art. 569 c.p.c.);
- nomina del custode (art. 559 c.p.c.);
- autorizzazione alla amministrazione e gestione del cespite da parte del custode (art. 560 c.p.c.);
- designazione dell'istituto di credito o dell'ufficio postale (i libretti postali sono da qualche anno fruttiferi) ove effettuare i depositi per la vendita (art. 591 bis c.p.c.);
- dichiarazione di decadenza ex art. 587 c.p.c. con le statuizioni conseguenti (v. art. 177 att. c.p.c.);
- dichiarazione di eventuale perdita della cauzione in caso di mancata partecipazione alla gara da parte degli offerenti in aumento di quinto ex art. 584 u.c. c.p.c.;
- decisione in ordine alla amministrazione giudiziaria del cespite (v. art. 591 c.p.c.);
- sospensione della vendita (v. artt. 591 ter, 586, 624 e 624 bis c.p.c.; art. 20 l. 23 febbraio 1999, n. 44);
- emissione del decreto di trasferimento (art. 586 c.p.c.).

Merita segnalare che, a seguito della novella al codice, l'istanza di conversione del pignoramento (su cui provvede il G.E.) potrà essere proposta solo prima che il Giudice decida sulla vendita ex art. 569 c.p.c. (v. art. 495 c.p.c.) e non, come era previsto in precedenza, finchè non si sia avuta l'aggiudicazione.

5. La disciplina transitoria

L'art. 1 co. VI della legge 28 dicembre 2005, n. 263 dispone che la nuova disciplina del processo esecutivo (che è contenuta in tale atto normativo nonché nel d.l. 14 marzo 2005, n. 35 convertito con legge 14 maggio 2005, n. 80) si applichi anche alle procedure esecutive pendenti alla data della sua entrata in vigore (1 marzo 2006) e che, tuttavia, quando è già stata ordinata la vendita, la stessa ha luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore.

Premesso che nel caso di successione nel tempo di leggi processuali vale il principio *tempus regit actum*²⁶ sicché, salvo disposizione contraria, la validità dell'atto processuale deve essere apprezzata con riguardo alla disciplina vigente al momento del suo compimento e tenuto altresì conto che il processo esecutivo si articola in una successione di subprocedimenti autonomi,²⁷ ove prima dell'entrata in vigore della

27

riforma fosse stata disposta la vendita dovranno applicarsi le regole in quel momento vigenti.

Nell'ipotesi in cui si fosse proceduto nelle forme della vendita con incanto e questo fosse andato deserto troveranno applicazione le norme riformate di cui agli artt. 590 e 591 c.p.c..

Ove fossero parzialmente pendenti i termini per proporre offerte in aumento ex art. 584 c.p.c., tale fase resterà regolata dalla disciplina anteriore.

²⁶ Cfr. Cass. 22 maggio 2000, n. 6099.

²⁷ Cfr. Cass. S.U. 27 ottobre 1995, n. 11178.