



DOCUMENTO DI RICERCA

IL CONTROLLO SUGLI ATTI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO (ART. 534-TER C.P.C., ART. 591- TER C.P.C. E 168 DISP. ATT. C.P.C.)

AREA DI DELEGA CNDCEC

Funzioni giudiziarie e ADR

CONSIGLIERE DELEGATO

Giovanna Greco

18 GENNAIO 2023



A cura della Commissione di studio “Esecuzioni mobiliari e immobiliari”

Consigliere delegato

Giovanna Greco - *Segretario CNDCEC e Consigliere delegato Area “Funzioni giudiziarie e ADR”*

Presidente

Monica Pestilli

Componenti

Francesco Arcidiacono
Barbara Bonafiglia
Francesca Casella
Erika Capobianco
Serena D’Agostino
Patricia Di Tullio
Stefania Fiertler
Roberto Franceschi
Patrizia Rosanna Goffi
Maria Inzirillo
Emma Ioppi
Nicoletta Mazzagardi
Manuel Mereu

Provvidenza Mirabile Aliquò
Alessandra Moscone
Sara Pennacchi
Renato Penza
Marisa Pezzella
Mauro Regardi
Pasqualino Riccioni
Vittoria Rossotto
Gaetana Rota
Sergio Salvatori
Enrico Villano
Emanuela Zannoni
Maurizio Zingales

Esperti

Chiara Cutolo
Ernestina De Medio
Antonino Geraci

Raffaele Rossi
Francesco Turco

Fondazione Nazionale di Ricerca dei Commercialisti

Cristina Bauco



Sommario

PREMESSA	2
1. INTRODUZIONE	2
2. QUADRO SINOTTICO 534-TER – 591-TER – 168 DISP. ATT. C.P.C.	4
3. LA DISCIPLINA DELL'ART. 591-TER C.P.C.	5
4. LA STABILIZZAZIONE DEGLI ATTI	6
5. I SOGGETTI LEGITTIMATI A PROPORRE IL RECLAMO EX ART. 591-TER C.P.C.	7
6. APPLICAZIONE AI PROCEDIMENTI PENDENTI: LE DISPOSIZIONI EX ART. 35 COMMA 1 LEGGE 29/12/2022	8
7. LE RESPONSABILITÀ DEL CUSTODE E DEL PROFESSIONISTA DELEGATO	9
8. L'APPROVAZIONE TACITA DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE E PAGAMENTI DEMANDATI AL PROFESSIONISTA DELEGATO (ART. 591-BIS, 596, 597, 598 C.P.C.).	10
8.1. La distribuzione delle somme ricavate come esito fisiologico del procedimento esecutivo.	10
8.2. Il principio di "utile" distribuzione delle somme e l'art. 164-bis disp. att. c.p.c. (Cass., 10 giugno 2020, n. 11116)	11
8.3. Il piano di riparto e l'ordine di collocazione dei crediti. Le spese di giustizia e il principio di "anticipazione"	12
8.4. I Tempi e i modi della formazione del progetto alla luce della riforma Cartabia	14
8.5. L'approvazione tacita del progetto e gli altri casi	15
8.6. La chiusura del conto di procedura. Considerazioni	16
8.7. Esempio di verbale dell'udienza innanzi al Professionista delegato	17
9. LE MODIFICHE AGLI ARTT. 585 E 586 C.P.C. I RICHIAMI ALLA DISCIPLINA IN MATERIA DI ANTIRICICLAGGIO E ADEGUATA VERIFICA (D.LGS. 231/2007) NELLE PROCEDURE DI ESECUZIONE FORZATA IMMOBILIARE	18



Premessa

Il documento si sofferma sulle funzioni del professionista delegato alle vendite e sulle novità di maggior impatto per le attività dello stesso introdotte dalla Riforma Cartabia al fine di potenziarne l'attività e di eliminare alcune incertezze interpretative dovute ai precedenti e reiterati interventi di novellazione delle disposizioni sulla delega.

Dopo aver esaminato la disciplina del reclamo ex art. 591-ter c.p.c., oggetto di analisi è la fase della distribuzione del ricavato che risulta gestita dal professionista cui la Riforma Cartabia ha attribuito sia la predisposizione del progetto di distribuzione, sia la convocazione delle parti dinanzi a sé per l'audizione e la discussione sul progetto.

L'ultima parte del documento si sofferma sulle previsioni di cui agli artt. 585 e 586 c.p.c., affrontando il tema degli obblighi di adeguata verifica prescritti dell'art. 22 d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 e fornendo mirate soluzioni per i professionisti delegati.

1. Introduzione

La legge 26 novembre 2021, n. 206, all'art. 1 comma 12 lettera l) ha pronosticato la sostanziale riscrittura della disciplina del reclamo avverso gli atti del professionista delegato, demandando al Governo di «prevedere un termine di 20 giorni per la proposizione del reclamo al giudice dell'esecuzione avverso l'atto del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-ter del codice di procedura civile e prevedere che l'ordinanza con cui il giudice dell'esecuzione decide il reclamo possa essere impugnata con l'opposizione di cui all'art. 617 dello stesso codice».

Nella Relazione illustrativa della legge delega si spiega che: «*La proposta modifica è volta a rafforzare la stabilità del decreto di trasferimento. Infatti, in base al vigente articolo 591-ter del codice di procedura civile (così come interpretato da Cass. 12238/2019), il reclamo avverso l'atto del delegato (i cui atti non sono suscettibili di opposizione ex articolo 617 del codice di procedura civile) non costituisce un mezzo di impugnazione da esperire entro un certo lasso di tempo, decorso il quale l'atto si stabilizza; al contrario, eventuali vizi nell'attività del delegato possono essere fatti valere proponendo opposizione avverso l'atto esecutivo conclusivo della fase liquidativa e, cioè, avverso il decreto di trasferimento. Ciò determina una nociva instabilità del provvedimento traslativo della proprietà del cespite staggito, la quale può essere eliminata stabilendo un termine entro il quale dolersi degli atti del delegato (e decorso il quale eventuali vizi antecedenti non potrebbero più essere denunciati) innanzi al giudice dell'esecuzione, la cui ordinanza potrebbe essere impugnata entro il termine decadenziale ex articolo 617 del codice di procedura civile, evitando qualsivoglia ripercussione dei vizi sul decreto ex art. 586 del codice di procedura civile.*



Le motivazioni che hanno spinto il legislatore a stimolare una simile modifica vanno ravvisate nel farraginoso e instabile sistema derivante dal pregresso art. 591-ter c.p.c. secondo cui quando, nel corso delle operazioni di vendita, insorgevano difficoltà, il professionista delegato poteva rivolgersi al giudice dell'esecuzione, il quale provvedeva con decreto. Le parti e gli interessati potevano proporre reclamo avverso il decreto, nonché avverso gli atti del professionista delegato, con ricorso allo stesso giudice dell'esecuzione, il quale provvedeva con ordinanza: il ricorso non sospendeva le operazioni di vendita, salvo che il giudice dell'esecuzione, concorrendo gravi motivi, disponesse la sospensione. Contro l'ordinanza del giudice era ammesso reclamo al collegio entro quindici giorni dalla conoscenza dell'ordinanza, ai sensi dell'art. 669-terdecies c.p.c.: del collegio non poteva far parte il giudice dell'esecuzione.

Il soggetto interessato aveva, dunque, l'onere di proporre il reclamo previsto dal previgente art. 591-ter c.p.c. avverso il provvedimento con il quale il giudice dell'esecuzione avesse impartito istruzioni al professionista delegato, prima che le istruzioni reputate erranee o inopportune fossero eseguite: in mancanza, era inammissibile il reclamo al giudice dell'esecuzione avverso l'atto del delegato, una volta che le istruzioni avessero esaurito la loro funzione, restando tuttavia impregiudicata la facoltà di qualunque interessato di proporre reclamo avverso gli atti successivi del delegato affetti da illegittimità derivata ovvero opposizione agli atti esecutivi ex art. 617, comma 2, c.p.c. avverso il primo atto del giudice dell'esecuzione conclusivo della relativa fase, ivi incluso il decreto di trasferimento, per vizi propri o derivati da precedenti difetti della sequenza procedurale, compresi quelli già fatti valere mediante i reclami di cui all'art. 591-ter c.p.c., ancorché rigettati dal giudice dell'esecuzione e dal collegio.

Ne discendeva che:

- tutti gli atti del professionista delegato erano reclamabili dinanzi al giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c.;
- gli atti con i quali il giudice dell'esecuzione avesse dato istruzioni al professionista delegato o avesse deciso sul reclamo avverso i di lui atti avevano contenuto meramente ordinatorio e non vincolavano il giudice dell'esecuzione nell'adozione dei successivi provvedimenti della procedura;
- il reclamo al collegio avverso gli atti suddetti del giudice dell'esecuzione metteva capo a un provvedimento che non aveva natura decisoria e non era suscettibile di passare in giudicato e, come tale, non era soggetto a ricorso straordinario per cassazione ex art. 111, comma 7, Cost.;
- eventuali nullità verificatesi nel corso delle operazioni delegate al professionista e non rilevate nel procedimento di reclamo ex art. 591-ter c.p.c. potevano essere fatte valere impugnando, ai sensi dell'art. 617, comma 2, c.p.c., il primo provvedimento successivo adottato dal giudice dell'esecuzione.

Il d.lgs. 149/2022, nel recepire le disposizioni dei principi e criteri direttivi recati dalla legge delega, ha dovuto semplicemente trasporre nel corpo dell'art. 591-ter c.p.c. per le vendite delegate di beni



immobili e dell'art. 534-ter c.p.c. quanto alle vendite delegate di beni mobili registrati, nonché nell'art. 168 disp. att. c.p.c. per le vendite mobiliari tramite ufficiale incaricato, le modifiche suggerite dalla stessa legge delega che, come si legge nella Relazione illustrativa al d.lgs. 149/2022, *“appaiono senza dubbio funzionali allo scopo: esse eliminano i due principali problemi posti dalla disciplina del reclamo avverso gli atti del professionista delegato, ovvero la mancata indicazione del termine per la presentazione del reclamo e la previsione del reclamo al collegio come strumento di impugnazione dell’ordinanza del giudice dell’esecuzione”*.

2. Quadro sinottico 534-ter – 591-ter – 168 disp. att. c.p.c.

Come accennato, oltre all'art. 591-ter c.p.c. in tema di espropriazione immobiliare (cui testualmente era riferita la legge delega), ragioni di coerenza sistematica hanno imposto di novellare nello stesso senso anche i corrispondenti e speculari istituti concernenti l'espropriazione mobiliare: il reclamo avverso gli atti del professionista delegato o del commissario (articolo 534-ter c.p.c.) ed il reclamo contro l'operato dell'ufficiale incaricato della vendita (art. 168 disp. att. c.p.c.)¹.

Art. 534-ter c.p.c.	Art. 591-ter c.p.c.	Art. 168 disp. att. c.p.c.
<p>Quando, nel corso delle operazioni di vendita, insorgono difficoltà il professionista delegato o il commissario possono rivolgersi al giudice dell'esecuzione, il quale provvede con decreto.</p> <p>Avverso gli atti del professionista delegato o del commissario è ammesso reclamo delle parti e degli interessati, da proporre con ricorso al giudice dell'esecuzione nel termine perentorio di venti giorni dal compimento dell'atto o dalla sua conoscenza. Il ricorso non sospende le operazioni di vendita, salvo che il giudice dell'esecuzione, concorrendo gravi motivi, disponga la sospensione.</p> <p>Sul reclamo di cui al secondo comma, il giudice dell'esecuzione provvede con ordinanza, avverso la quale è ammessa l'opposizione ai sensi dell'art. 617.</p>	<p>Quando nel corso delle operazioni di vendita insorgono difficoltà, il professionista delegato può rivolgersi al giudice dell'esecuzione, il quale provvede con decreto.</p> <p>Avverso gli atti del professionista delegato è ammesso reclamo delle parti e degli interessati, da proporre con ricorso al giudice dell'esecuzione nel termine perentorio di venti giorni dal compimento dell'atto o dalla sua conoscenza. Il ricorso non sospende le operazioni di vendita, salvo che il giudice dell'esecuzione, concorrendo gravi motivi, disponga la sospensione.</p> <p>Sul reclamo di cui al secondo comma, il giudice dell'esecuzione provvede con ordinanza, avverso la quale è ammessa l'opposizione ai sensi dell'art. 617.</p>	<p>All'atto della costituzione dell'attore [165 c.p.c.] o, se questi non si è costituito, all'atto della costituzione del convenuto [166 c.p.c.], su presentazione della nota d'iscrizione a ruolo, il cancelliere iscrive la causa nel ruolo generale [38, 71, 72, 80 disp. att.].</p> <p>Contemporaneamente il cancelliere forma il fascicolo d'ufficio [36 disp. att.], nel quale inserisce la nota di iscrizione a ruolo, copia dell'atto di citazione, delle comparse e delle memorie in carta non bollata, e successivamente, i processi verbali di udienza [126 c.p.c.], i provvedimenti del giudice, gli atti d'istruzione e la copia del dispositivo delle sentenze [72, 73, 76, 89, 96, 111, 123-bis, 126 disp. att.].</p>

¹ In tal senso, A. Teodoldi, *La riforma dell'esecuzione forzata: le novità del d.lgs. n. 149/2022*, in www.giustiziainsieme.it.



3. La disciplina dell'art. 591-ter c.p.c.

Il legislatore si è preoccupato di modificare l'art. 591-ter c.p.c. in modo da garantire sia al professionista delegato che al *quisque* interessato all'acquisto dell'immobile che, al più tardi al momento dell'aggiudicazione, si possa avere la certezza che i vizi che affliggono il procedimento di vendita non potranno essere più dedotti.

Ai sensi del previgente articolo 591-ter c.p.c., come accennato nell'introduzione, quando nel corso delle operazioni di vendita insorgevano difficoltà, il professionista delegato poteva rivolgersi al giudice dell'esecuzione il quale provvedeva con decreto; le parti e gli interessati potevano proporre reclamo avverso il decreto nonché avverso gli atti del professionista delegato con ricorso allo stesso giudice dell'esecuzione il quale provvedeva con ordinanza contro l'ordinanza del giudice dell'esecuzione era ammesso reclamo al collegio entro 15 giorni dalla conoscenza legale dell'ordinanza ai sensi dell'art. 669-terdecies c.p.c.

Il soggetto interessato dunque poteva proporre il reclamo previsto dal previgente 591-ter avverso il provvedimento del giudice con il quale fossero state impartite istruzioni al professionista delegato, ma una volta che le istruzioni avessero esaurito la loro funzione, diveniva inammissibile il reclamo avverso l'atto del delegato, pur restando sempre possibile il reclamo avverso gli atti successivi viziati da illegittimità derivata così come restava ammissibile l'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 avverso l'atto del giudice dell'esecuzione conclusivo della fase (decreto di trasferimento) per vizi non propri del decreto stesso ma derivati da invalidità degli atti presupposti.

Il legislatore della riforma ha voluto intervenire proprio sui tratti caratteristici dell'istituto, creando un meccanismo di stabilizzazione degli atti del sub procedimento di vendita volto a scongiurare il rischio che i vizi di esso si potessero riversare sul decreto di trasferimento.

Infatti, l'eliminazione del reclamo al collegio e la sostituzione con l'opposizione agli esecutivi, da una parte, assicura un percorso giurisdizionale pieno e, dall'altra, cristallizza il divenire della fase della vendita costituendo una preclusione processuale che impedisce che violazioni non tempestivamente dedotte siano lamentate per il tramite dell'opposizione agli atti esecutivi dispiegata contro il decreto di trasferimento che dunque sarà sempre passibile di impugnativa ma soltanto per vizi suoi propri e non già per distorsioni verificatesi durante la vendita.

Fino alla riforma Cartabia, gli atti del delegato si impugnavano soltanto con l'articolo 591-ter del codice di rito; il reclamo non era soggetto ad un termine; la mancata impugnazione dell'atto non comportava decadenza dalla stessa potendo i vizi dell'atto del delegato propagarsi fino al decreto di trasferimento che ove emesso ratificando l'atto illegittimo, restava a sua volta viziato per effetto della eventuale illegittimità dell'atto posto in essere dal professionista.



In sostanza, se il reclamo non fosse stato proposto avverso l'atto del delegato, il decreto di trasferimento poteva essere opposto anche per quel vizio che non si era fatto valere con il reclamo.

Ove invece il reclamo fosse stato proposto si sarebbe aperto un subprocedimento che esitava in un provvedimento del giudice dell'esecuzione – ed esattamente un'ordinanza – a sua volta reclamabile *ex art. 669-terdecies*. Ne conseguiva che il reclamo non dava luogo ad una decisione idonea al giudicato valevole *erga omnes*.

Con il d.lgs. 149/2022 si opera in modo che:

- 1) viene introdotto un termine perentorio per produrre reclamo: l'atto del delegato deve essere impugnato nel termine di 20 giorni dalla conoscenza legale o di fatto dello stesso;
- 2) la mancata impugnazione non determina più la propagazione dei vizi che potrebbero andare ad affliggere di riflesso il decreto di trasferimento, ma l'atto, al pari di quelli interni del processo, si sana per decorso del termine;
- 3) l'ordinanza con cui il giudice dell'esecuzione decide *prima face* il reclamo sarà impugnabile ai sensi dell'art. 617 c.p.c.: il legislatore sostituisce il rimedio del 669-terdecies c.p.c. introdotto con la riforma del 2015, con il rimedio di cui all'art. 617 c.p.c. e quindi con l'opposizione agli atti esecutivi che esiterà in una decisione idonea al giudicato.

4. La stabilizzazione degli atti

Il nuovo sistema prefigura un meccanismo di progressiva stabilizzazione degli atti del delegato alla vendita (e di sanatoria dei vizi del relativo subprocedimento) che si forma prima dell'emissione del decreto di trasferimento: l'atto si stabilizza se non è impugnato nei venti giorni successivi alla sua conoscenza e, in caso di impugnazione, il meccanismo di stabilizzazione è quello generale dell'opposizione *ex art. 617 c.p.c.* (ripristinando il rimedio analogo a quello previsto dalla disciplina anteriore alla riforma del 2015) e, quindi, al successivo controllo della Corte di Cassazione².

Nella traduzione in articolato, per dissipare eventuali dubbi interpretativi, si è precisato che le modifiche interessano – seguendo pedissequamente la legge delega – il reclamo proposto da parti e interessati avverso l'atto del professionista (e non già il *reclamo motu proprio* da questi sollevato al giudice dell'esecuzione, in quanto originato non da questioni di diritto bensì da mere difficoltà materiali), che il termine per il reclamo (venti giorni dal compimento dell'atto o dalla sua conoscenza) ha natura perentoria.

² Così A. Verde, in *Guida al ricorso ex art. 591-ter dopo la riforma Cartabia*, in <https://www.studioassociatoborselli.it/guida-al-ricorso-ex-art-591-ter-dopo-la-riforma-cartabia>.



5. I soggetti legittimati a proporre il reclamo ex art. 591-ter c.p.c.

Dal punto di vista soggettivo, la disposizione (come quella previgente) fa riferimento alle parti e agli altri interessati.

L'individuazione di quest'ultima categoria (gli "interessati") può essere delineata richiamando quanto elaborato dalla giurisprudenza in materia di opposizione agli atti esecutivi³ secondo cui veniva richiesta una duplice condizione⁴:

- che vi fosse un collegamento processuale tra la posizione del terzo e le attività svolte nel procedimento di espropriazione;
- che l'interessato allegasse uno specifico e concreto pregiudizio sostanziale derivante dal vizio denunciato.

Alla luce di tali canoni interpretativi, deve ritenersi che, in linea di principio, legittimato a proporre il ricorso sarà sicuramente il soggetto che abbia presentato un'offerta, specie laddove si rilevino vizi relativi alla fase della valutazione di offerte presentate da altri⁵.

Sotto il profilo dell'interesse, andrà valutata in via preliminare (e incidentale) la validità dell'offerta presentata da chi propone il ricorso, poiché appare chiaro che, laddove quest'ultima fosse a sua volta invalida, andrebbe escluso che la proposizione e la coltivazione dell'impugnazione possa procurare un risultato utile.

Si ritiene che il ricorrente debba farsi portatore di un interesse finale e non già di un mero interesse strumentale, di per sé inidoneo ad assurgere alla condizione imposta dall'art. 100 c.p.c.⁶

Nei casi in cui si posta questione in ordine alla illegittimità dell'aggiudicazione a chi abbia presentato una c.d. offerta minima, sull'offerente graverà l'onere, in alternativa:

- a) di dimostrare di aver presentato una offerta valida (e quindi illegittimamente esclusa);
- b) di dimostrare che ricorrevano i presupposti per disporre la ripetizione dell'esperimento di vendita (come disciplinati dall'art. 572 c.p.c.).

I soggetti "terzi" (e dunque ulteriori rispetto al creditore ed al debitore) devono in definitiva provare che sussista un collegamento processuale tra la propria posizione e l'attività svolta nel procedimento di espropriazione (sotto forma di un "contatto" intercorso tra il terzo e le operazioni di vendita poste in essere nel processo), nonché, che sussista uno specifico interesse ad agire sotto forma di pregiudizio direttamente collegato all'atto esecutivo oggetto di impugnazione (in un caso il Tribunale di Napoli ha

³ Cfr. Cass. 13.10.1986, n. 5995; Cass. 8.10.1999, n. 11287; Cass. 7.2.2002, n. 1653; Cass. 10.10.1996, n. 8857.

⁴ A. Auletta, *Il ricorso al G.E. secondo la novellata disciplina di cui all'art. 591-ter c.p.c.: una prima lettura*, in <https://www.inexecutivis.it/approfondimenti/saggio/2023/il-ricorso-al-g.e.-secondo-la-novellata/>.

⁵ A. Auletta, *cit.*, in <https://www.inexecutivis.it/approfondimenti/saggio/2023/il-ricorso-al-g.e.-secondo-la-novellata/>.

⁶ Così espressamente, A. Auletta, *cit.*



escluso la legittimazione del fideiussore obbligato in solido, ma diverso dal soggetto passivo dell'espropriazione promossa ad istanza del creditore).

In definitiva, una diversa individuazione dell'ambito dei soggetti legittimati potrebbe generare la vanificazione della *ratio* del rimedio, per come riformato, trasformandolo in una sorta di strumento di controllo democratico della legittimità degli atti del procedimento di vendita⁷.

È dubbio, in ragione di quanto detto, che la semplice circostanza del mancato espletamento di una visita all'immobile sia di per sé sufficiente a rendere ammissibile la proposizione del ricorso: in questo caso il ricorrente dovrà dimostrare se e in che modo la suddetta circostanza abbia inciso sulla mancata presentazione dell'offerta e quindi sulla legittimità dell'intero procedimento.

6. Applicazione ai procedimenti pendenti: le disposizioni ex art. 35 comma 1 legge 29/12/2022

Le nuove disposizioni in materia di esecuzione forzata introdotte dal d.lgs. 149/2022 si applicano ai procedimenti esecutivi iniziati dal 1° marzo 2023.

Occorre, dunque, fare riferimento:

- per l'espropriazione forzata, al perfezionarsi del pignoramento (art. 491 c.p.c.);
- per l'esecuzione in forma specifica per consegna di beni mobili, all'accesso dell'ufficiale giudiziario (art. 606 c.p.c.);
- per l'esecuzione in forma specifica per rilascio di beni immobili, al perfezionarsi della notifica dell'avviso di slogging (art. 608, comma 1, c.p.c.);
- per l'esecuzione in forma specifica per obblighi di fare e di non fare, al ricorso al giudice dell'esecuzione per determinarne le modalità (art. 612 c.p.c.);
- per la nuova disciplina delle misure coercitive di cui all'art. 614-bis c.p.c., all'emanazione dei provvedimenti di condanna che le contengono (purché sia stata ritualmente formulata la relativa istanza, anche in sede di precisazione delle conclusioni), con la possibilità, sempre dal 1° marzo 2023, di chiederle anche al giudice dell'esecuzione mediante ricorso ex art. 612 c.p.c., quando non siano state richieste nel giudizio di cognizione o quando il titolo esecutivo sia diverso da un provvedimento di condanna (ad es., un atto pubblico o un verbale di conciliazione, giudiziale o stragiudiziale).

L'abrogazione della formula esecutiva vale per i precetti la cui notifica si perfezioni a far tempo dal 1° marzo 2023.

⁷ Sempre A. Auletta, *cit.*



Come accennato, due novità vigono dal 22 giugno 2022. Si tratta, più partitamente, di:

- la competenza per l'espropriazione di crediti della P.A., attribuita ai tribunali nei quali ha sede l'ufficio dell'Avvocatura dello Stato, nel cui distretto il creditore ha la residenza, il domicilio, la dimora o la sede (art. 26-bis, comma 1, c.p.c.);
- l'avviso al debitore esecutato e al terzo pignorato di avvenuta iscrizione a ruolo del pignoramento presso terzi, a pena di inefficacia dello stesso e di estinzione *ex officio* della procedura (art. 543, commi 5 e 6, c.p.c.).

7. Le responsabilità del custode e del professionista delegato

Il professionista delegato alle operazioni di vendita è ausiliario del giudice e, in tale veste, svolge una funzione pubblica, finalizzata all'esatta realizzazione della vendita forzata ed alla certezza dei conseguenti trasferimenti.

Da tale qualificazione giuridica discende che a carico del professionista delegato inadempiente ai propri doveri è configurabile – in quanto ausiliario del giudice – una responsabilità civile di natura extracontrattuale, secondo il paradigma dell'art. 2043 c.c., nell'ipotesi in cui si sia verificato un danno ingiusto a carico di una delle parti del processo esecutivo o di terzi interessati (si pensi, ad es., all'aggiudicatario).

Per determinare l'ambito della responsabilità civile del delegato occorre, in primo luogo, fare riferimento all'ordinanza di delega della vendita (emessa ex artt. 569 e 591-bis c.p.c.), considerato che questa costituisce *lex specialis* della singola espropriazione per la quale è stata emessa, con riferimento in particolare a modalità, tempi e condizioni della delega.

Pertanto, qualora sia possibile accertare che le c.d. "gravi e ripetute irregolarità nella gestione della delega" abbiano determinato una violazione delle condizioni di vendita fissate con l'ordinanza ex art. 569 del c.p.c., da ciò non potrà che conseguire l'illegittimità derivata dell'atto del delegato, per violazione del provvedimento di delega che, come visto, costituisce la fonte dei poteri del professionista e, per l'effetto, l'illegittimità dell'aggiudicazione (che può essere fatta valere da tutti i soggetti del processo esecutivo, compreso tra questi lo stesso debitore esecutato).

Dalla qualificazione come ausiliario del professionista delegato alle vendite sembra discendere, secondo alcuni, la possibilità di applicazione del regime di responsabilità delineato dall'art. 64 c.p.c., con limitazione della stessa ai soli casi di colpa grave nell'esecuzione degli atti.

Dalla medesima qualificazione come ausiliario deriva, inoltre, il potere di controllo del giudice sulla regolarità delle attività compiute, da esercitarsi nelle forme di cui all'art. 591-ter c.p.c. e, per traslato, un reciproco obbligo di informativa.



Anche il custode viene oggi considerato un ausiliario del giudice e un gestore autonomo dei beni che gli vengono affidati che deve amministrare con la diligenza del buon padre di famiglia come prevede l'art. 67, ult. comma, c.p.c.

Malgrado la costruzione pubblicistica che di tale figura sia stata fatta e l'assenza di ogni rapporto privatistico tra il custode e i titolari delle cose affidate alla sua custodia, si ritiene che nei confronti di questi ultimi egli possa assumere una responsabilità di natura extracontrattuale, ovviamente per il caso in cui cagioni ai medesimi un danno derivante dall'inosservanza dei doveri su di lui incombenti nella rivestita qualità.

Al fine di andare esente da responsabilità, egli dovrà dimostrare di aver tenuto, come richiede la norma, un comportamento diligente alla stregua del buon padre di famiglia.

Per l'espletamento dell'incarico che gli è stato conferito, inoltre, il custode deve intendersi legittimato ad avvalersi anche dell'ausilio di soggetti terzi e, qualora per fare ciò sia costretto ad assumere obbligazioni verso terzi, dovrà intanto adempierle in proprio, per poi chiederne il rimborso in sede di corresponsione del compenso (i terzi, invece, non avranno alcun diritto di pretendere l'adempimento delle obbligazioni sorte in loro favore nei confronti dell'autorità giudiziaria).

Sia in dottrina che in giurisprudenza è stato a tal proposito precisato che il personale che l'ausiliare assumerà, andrà a svolgere attività lavorativa sotto il suo controllo e le sue direttive.

In caso di mancata esecuzione dell'incarico affidatogli, il custode può essere condannato a una pena pecuniaria che non può essere inferiore a 250 euro e superiore 500 euro⁸.

8. L'approvazione tacita del progetto di distribuzione e pagamenti demandati al Professionista delegato (art. 591-bis, 596, 597, 598 c.p.c.).

8.1. La distribuzione delle somme ricavate come esito fisiologico del procedimento esecutivo.

Nel suo fisiologico procedere, il processo esecutivo è strutturato per "fasi" tendenzialmente autonome, finalizzate all'unico obiettivo di procedere alla migliore liquidazione possibile del bene pignorato (c.d. massimizzazione del ricavato), al fine di garantire al massimo grado la soddisfazione dei

⁸ In forza delle modifiche apportate all'art. 67, comma 1, c.p.c. dall'art. 45, co. 8, della l. 18 giugno 2009, n. 69.



creditori; e tanto, anche nell'interesse dello stesso debitore al soddisfacimento delle sue obbligazioni nella più ampia misura e alle migliori condizioni possibili⁹.

Lo scopo del processo di espropriazione forzata è quello della "alienazione del bene pignorato come mezzo per la soddisfazione dei crediti". Seguendo il percorso motivazionale della celebre sentenza a Sezioni Unite del 27 ottobre 1995, n. 11178, il processo esecutivo si presenta strutturato non già come una sequenza continua di atti preordinati a un unico provvedimento finale – secondo lo schema proprio del processo di cognizione –, bensì come una successione di autonomi subprocedimenti, tutti per l'appunto protesi all'esposto scopo soddisfattivo.

Nell'espropriazione forzata immobiliare – che inizia con la notifica, *ex latere debitoris*, dell'atto di pignoramento (art. 491 c.p.c.) – invero si ha:

- 1) la fase di autorizzazione della vendita, conclusa dalla relativa ordinanza (art. 569 c.p.c.);
- 2) la fase di vendita, che, sulla base dell'ordinanza di delega, quale *lex specialis* della procedura di gara, inizia con la pubblicazione dell'avviso di vendita (art. 570 c.p.c.) e si conclude, all'esito dell'asta ormai senza incanto, con l'aggiudicazione (artt. 572 c.p.c.);
- 3) la fase di trasferimento del bene (art. 586 c.p.c.);
- 4) la fase finale di distribuzione del ricavato (artt. 510, 512, 596 e 598 c.p.c.).

Ciò, oltre alle fasi eventuali, e di non frequente ricorrenza, dell'assegnazione (artt. 588 e 589 c.p.c.) e dell'amministrazione giudiziaria (art. 591 c.p.c.).

Per mera completezza espositiva (non interessando il profilo in esposizione, l'attività di delega, in quanto strumento attivabile esclusivamente anteriormente all'emissione dell'ordinanza ex art. 569 c.p.c.), va osservato che deroga alla menzionata scansione il procedimento di conversione (art. 495 c.p.c.), nel cui alveo il giudice dell'esecuzione procede alla distribuzione delle somme nel corso delle udienze interlocutorie.

8.2. Il principio di "utile" distribuzione delle somme e l'art. 164-bis disp. att. c.p.c. (Cass., 10 giugno 2020, n. 11116)

Dovendo il processo esecutivo tendere alla miglior soddisfazione del credito, va disposta (previa – opportuna e per vero doverosa – segnalazione del professionista delegato, il quale ha il "controllo" delle circostanze di fatto e diritto determinanti, anche in ragione del raggiunto prezzo-base, la concreta inappetibilità del bene) la chiusura anticipata della procedura ex art. 164-bis disp. att. c.p.c. quando risulta che "non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori,

⁹ Cfr. da ultimo Cass., 28 marzo 2022, n. 9877, in tema di liberazione dell'immobile e di inopponibilità alla procedura esecutiva della locazione c.d. a canone vile.



anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo”.

Si badi, l’istituto dell’antieconomicità¹⁰ non costituisce uno strumento a tutela dell’interesse del debitore a non vedere svenduto il proprio immobile, ma istituto “a tutela dell’interesse dell’amministrazione della giustizia”, teso a “evitare, con inutile dispendio di risorse processuali comunque limitate e da utilizzare invece in modo da far conseguire un’utilità effettiva al creditore, la prosecuzione sine die di procedure esecutive inidonee a consentire il soddisfacimento degli interessi dei creditori”.

L’esecuzione deve realizzare un “ragionevole o apprezzabile soddisfacimento dell’interesse dei creditori”: va disposta la chiusura anticipata della procedura ai sensi dell’art. 164-bis disp. att. c.p.c. ove risulti *“in base ad un giudizio prognostico basato su dati obiettivi anche come raccolti nell’andamento pregresso del processo, che il bene sia in concreto invendibile o che la somma ricavabile nei successivi sviluppi della procedura possa dar luogo ad un soddisfacimento soltanto irrisorio dei crediti azionati e a maggior ragione se possa consentire soltanto la copertura dei successivi costi di esecuzione”*¹¹.

8.3. Il piano di riparto e l’ordine di collocazione dei crediti. Le spese di giustizia e il principio di “anticipazione”

Come si è accennato, la fase della predisposizione e dell’approvazione del piano di riparto costituisce il momento conclusivo del processo esecutivo, in cui il creditore procedente e i creditori intervenuti ex art. 499 c.p.c. ottengono la soddisfazione dei propri crediti per il tramite della distribuzione del ricavato dalla vendita del compendio staggito.

Il concorso dei creditori nel riparto del ricavato è sintetizzato in essenza dall’art. 2741 c.c., a mente del quale *“i creditori hanno eguale diritto di essere soddisfatti sui beni del debitore, salve le cause di prelazione”*.

Dunque, quanto all’ordine di collocazione dei crediti, la soddisfazione delle pretese creditorie ha luogo sulla base della graduazione determinata dalla sussistenza di cause legittime di prelazione.

La massa utilmente distribuibile va determinata al netto delle spese di giustizia ex art. 2770 c.c. (“crediti per le spese di giustizia fatte per atti conservativi o per l’espropriazione di beni immobili nell’interesse comune dei creditori”): in via preliminare devono essere soddisfatti detti crediti, poiché trattasi di spese assistite dal privilegio di cui agli artt. 2755 c.c. (ai sensi del quale *“i crediti per spese di giustizia fatte per atti conservativi o per l’espropriazione di beni mobili nell’interesse comune dei creditori hanno*

¹⁰ Su tale aspetto è doveroso richiamare la relazione al disegno di legge di conversione del d.l. 12 settembre 2014, n. 132 che ha aggiunto l’art. 164-bis disp. att. c.p.c.

¹¹ Cass., 10 giugno 2020, n. 11116.



privilegio sui beni stessi”), 2770 c.c. (il quale dispone che *“i crediti per le spese di giustizia fatte per atti conservativi o per l’espropriazione di beni immobili nell’interesse comune dei creditori sono privilegiati sul prezzo degli immobili stessi”*) e 2777 c.c. (in forza del quale *“I crediti per spese di giustizia enunciati dagli articoli 2755 e 2770 sono preferiti ad ogni altro credito anche pignoratizio o ipotecario”*).

Sulla questione è opportuno soffermarsi brevemente, ponendo l’aspetto risvolti pratici non infrequentemente problematici.

In estrema sintesi, il credito per spese di giustizia, privilegiato, è il credito per le spese del processo esecutivo; non siamo al cospetto di un credito autonomo, ma di un credito accessorio al credito azionato dal creditore precedente (o dal creditore “diligente” che compia in concreto atti di impulso dell’esecuzione, anticipandone i costi), per il quale, a differenza di quanto accade per il giudizio di cognizione, non vige il principio della soccombenza ma la regola di cui all’art. 95 c.p.c., secondo cui sono a carico di chi ha subito l’esecuzione le spese sostenute dal creditore precedente e/o da quelli intervenuti che partecipano utilmente alla distribuzione, quali spese da questi “anticipate” ex art. 8 d.P.R. n. 115/2002, a seguito dell’ordine in termini del giudice dell’esecuzione.

Le spese di giustizia pongono un problema di loro esatta individuazione¹².

A questo proposito va osservato che, sebbene il creditore precedente o comunque diligente potrebbe aver sostenuto numerose spese per la tutela giurisdizionale del proprio credito (in particolare: spese legali nel giudizio di cognizione, spese preliminari al giudizio di esecuzione e spese dell’esecuzione), soltanto alcune di esse sono assistite dal privilegio in esame, e precisamente quelle fatte nell’interesse comune di tutti i creditori; le altre spese sostenute dal creditore precedente e/o da quelli intervenuti sono collocate nello stesso grado del credito cui si riferiscono.

Convergono indubbiamente nelle spese di giustizia le spese del pignoramento (notifica e trascrizione), le spese di conversione del sequestro, le spese di iscrizione a ruolo (e di contributo unificato), le spese della documentazione ipocatastale (o della certificazione notarile sostitutiva), le spese per gli Ausiliari (Esperto stimatore, Delegato e Custode), le spese – liquidate dal G.E. (o dal Delegato sulla base dei parametri di legge) – relative al compenso spettante al difensore del creditore diligente e dunque qualificabili di comune interesse.

Vi rientrano anche le spese collegate alla manutenzione del bene c.d. di stretta conservazione, ossia “necessarie al mantenimento in esistenza del bene pignorato, come quelle che attengono alla sua struttura o sono intese ad evitarne il crollo o, in genere, il perimento” (Cass., 22 giugno 2016, n. 12877).

¹² Cfr. Trib. Bari, ord. 23 aprile 2021.



8.4. I Tempi e i modi della formazione del progetto alla luce della riforma Cartabia

L'attività del professionista delegato (i cui compiti, in linea generale, sono dettagliatamente elencati dall'art. 591-*bis* c.p.c.), è retta, anche nella fase distributiva, dalla delega (c.d. *lex specialis*), fintanto che la stessa non è revocata o modificata, senza che le norme sopravvenute possano incidere direttamente sul compimento delle operazioni di vendita affidate al professionista¹³.

La fase distributiva segue modalità differenti a seconda che si sia al cospetto di un unico creditore o di una pluralità di creditori: ai sensi dell'art. 510 c.p.c. (la cui formulazione è rimasta invariata), "se vi è un solo creditore pignorante senza intervento di altri creditori, il giudice dell'esecuzione, sentito il debitore, dispone a favore del creditore pignorante il pagamento di quanto gli spetta per capitale, interessi e spese" (comma 1); in caso di pluralità di creditori, "la somma ricavata è dal giudice distribuita tra i creditori a norma delle disposizioni contenute nei capi seguenti, con riguardo alle cause legittime di prelazione e previo accantonamento delle somme che spetterebbero ai creditori intervenuti privi di titolo esecutivo i cui crediti non siano stati in tutto o in parte riconosciuti dal debitore" (comma 2).

Nell'ipotesi più complessa (e maggiormente ricorrente) della presenza di più creditori, la fase distributiva è regolata, nei tempi e nei modi, dall'art. 596 c.p.c., nonché degli artt. 597 e 598 c.p.c.

La distinzione in questione (unico creditore o plurimi creditori) non è stata intaccata dalla Riforma Cartabia, che ha di contro significativamente inciso sulle modalità e sulle tempistiche distributive nell'ipotesi della pluralità di creditori.

Nella disciplina ante Riforma (si badi, ancora applicabile ai procedimenti esecutivi instaurati, giusta notifica del pignoramento al debitore, fino al 28 febbraio 2023), ai sensi dell'art. 596 c.p.c., il giudice dell'esecuzione o il Delegato formano il progetto di distribuzione (anche parziale, nel limite massimo del 90% delle somme da ripartire), contenente la graduazione dei creditori, al più tardi entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo; il progetto viene depositato in Cancelleria per la consultazione da parte dei creditori e del/i debitore/i, con contestuale fissazione dell'udienza per la loro audizione (da celebrarsi almeno dieci giorni dopo la convocazione).

La Riforma invece, con la nuova versione dell'art. 596 c.p.c., nella dichiarata ottica acceleratoria, ha (quasi) totalmente affidato al professionista delegato la conduzione della fase distributiva, prescrivendo che sia sempre l'ausiliario, salva l'ipotesi di cui all'art. 591-*bis*, comma 2, c.p.c., a provvedere, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo, alla formazione del progetto di distribuzione (anche parziale, nei medesimi limiti del 90% delle somme da ripartire) e alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione.

¹³ Sul punto, si veda Cass., 5 ottobre 2018, n. 24570, che afferma che le operazioni delegate sono insensibili allo *jus superveniens*.



Il giudice dell'esecuzione, entro dieci giorni dal deposito del progetto di distribuzione, deve esaminarne il contenuto in via preliminare, apportandovi eventuali variazioni, e procedere, all'esito, al deposito del progetto, se del caso revisionato, nel fascicolo della procedura per consentirne alle parti la consultazione; contestualmente, il giudice dell'esecuzione deve disporre la comunicazione al professionista delegato, il quale fisserà dinanzi a sé, entro trenta giorni, l'"audizione delle parti" per la discussione (tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione devono intercorrere, come nella precedente formulazione, almeno dieci giorni).

La fase di formazione del progetto di distribuzione e di "audizione" delle parti per la sua approvazione viene dunque, almeno nell'ipotesi fisiologica (si veda il par. 8.5.), interamente rimessa con la Riforma al Delegato; conseguentemente, la disposizione novellata discorre, in questa ipotesi, di "audizione delle parti" (e non di "udienza") per la discussione e approvazione del progetto.

8.5. L'approvazione tacita del progetto e gli altri casi

Ai sensi dell'art. 597 c.p.c., la mancata comparizione delle parti all'audizione comporta l'approvazione del progetto, recepita in apposito verbale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 598 c.p.c.; identica conseguenza discende dalla mancata presentazione di osservazioni.

Questo aspetto non risulta inciso dalla Riforma (la disposizione di cui all'art. 597 c.p.c. è sostanzialmente coincidente nel vecchio e nel nuovo testo normativo).

Risulta invece interessato da una significativa novità l'art. 598 c.p.c.

La disposizione in esame, nella formulazione ante Riforma, prevedeva che "se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo con tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale e il giudice dell'esecuzione o professionista delegato (a norma dell'art. 591-bis) ordina il pagamento delle singole quote" (c.d. ipotesi fisiologica).

La Riforma, senza sostanzialmente incidere su tale meccanismo, vi ha innestato, nella già prospettata ottica acceleratoria della soddisfazione del credito, uno stringente termine pari a sette giorni (deve ritenersi, decorrente dall'approvazione del progetto di cui al detto verbale), entro il quale il Delegato (o il giudice dell'esecuzione nella sola ipotesi di cui all'art. 596, comma 4, c.p.c.) deve ordinare i pagamenti delle singole quote in favore degli aventi diritto.

Possono tuttavia insorgere contestazioni distributive (anche in questo, la disciplina è rimasta sostanzialmente immutata).

In tale ipotesi, nel caso in cui le parti non riescano a raggiungere un accordo nonostante l'opera di concreta "mediazione" del professionista delegato (c.d. ipotesi patologica), il procedimento è regolato dall'art. 512 c.p.c. (disposizione menzionata espressamente dall'art. 598 c.p.c.): l'ausiliario, dato



dettagliato conto nel processo verbale di audizione delle contestazioni sollevate avverso il progetto, deve rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione per la relativa risoluzione.

8.6. La chiusura del conto di procedura. Considerazioni

Il recepimento da parte del legislatore delle "prassi virtuose" dei Tribunali costituisce, per vero, eventualità tutt'altro che infrequente nella normazione esecutiva, quale fisiologica conseguenza dell'alto tasso pratico-gestorio del procedimento.

La Riforma Cartabia *in parte qua* ha positivamente prassi di merito già diffuse e consolidate in molti uffici giudiziari, espressamente consacrate in termini di "prassi virtuose" dal Consiglio Superiore della Magistratura nella delibera del 7 dicembre 2021 (approvazione delle "*linee guida funzionali alla diffusione di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari*"): per quanto qui rileva, sono stati perciò rimodellati, negli esposti termini, gli artt. 596, 597 e 598 del codice di procedura civile (ed è stato emendato l'art. 591-*bis* c.p.c.).

Al professionista delegato, nell'ipotesi generale e fisiologica, è stato quindi affidato, per ragioni di velocizzazione e razionalizzazione procedurale (rese evidenti dalla relazione illustrativa e comunque traibili dal generale spirito della Riforma), lo svolgimento di tutta la fase della distribuzione del ricavato: gli risulta oggi "commissionata" non soltanto la predisposizione del progetto di distribuzione (sulla scorta delle preventive indicazioni del giudice dell'esecuzione), ma anche la convocazione delle parti dinanzi a sé per l'audizione e la discussione sul progetto.

Compete inoltre all'ausiliario, in caso di mancata comparizione delle parti o di mancata contestazione, anche l'approvazione del piano, nonché l'ordine di pagamento delle singole quote agli aventi diritto.

In ogni caso, permane il controllo, in termini "preventivi", del giudice dell'esecuzione sul progetto di distribuzione elaborato dall'ausiliario (al fine di apportarne eventuali correzioni e integrazioni) e la competenza esclusiva del medesimo giudice in caso di insorgenza di controversie in fase distributiva (art. 512 c.p.c.).

Merita segnalazione, infine, la previsione, volta alla massima accelerazione della definizione della procedura e della soddisfazione dei creditori, di una serie di ristretti termini, sia per il giudice (per la verifica preventiva sul progetto), sia per il professionista delegato (per l'audizione delle parti dinanzi a sé e per l'ordine di pagamento delle quote dopo l'approvazione del piano).

Una riflessione a parte merita, in quanto di affatto infrequente ricorrenza, il caso in cui il bene alla data di aggiudicazione necessiti di liberazione: in particolare, il riferimento è all'ipotesi (peraltro interessante la maggioranza delle procedure) in cui il cespite risulti occupato dal debitore e/o dal suo nucleo familiare a fini abitativi, determinando siffatta circostanza la possibilità di procedere alla liberazione solo contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento (art. 560 c.p.c. nella formulazione post legge Bramini).



In tale ipotesi, pare dunque difficilmente conciliabile la previsione del termine accordato al Delegato per la predisposizione del piano (trenta giorni dal versamento del saldo-prezzo) con le esigenze specifiche di procedura: l'ausiliario non potrà ontologicamente procedere agli adempimenti distributivi, nemmeno sotto forma di predisposizione della bozza progettuale, finché non sia stata ultimata la liberazione del bene (i cui costi devono ricadere sulla procedura e nel regime ex art. 2770 c.c.).

8.7. Esempio di verbale dell'udienza innanzi al Professionista delegato

Si riporta di seguito un fac-simile di verbale di approvazione del progetto di distribuzione.

Esecuzione R.G.E. n. /

VERBALE DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

dinanzi al PROFESSIONISTA DELEGATO

nella procedura esecutiva promossa da [indicare creditore procedente]

in danno di [indicare debitori eseguiti]

Il giorno alle ore, dinanzi al Professionista delegato, presso (es. Studio professionale/convocazione su piattaforma virtuale)

- nessuno è comparso
- sono comparsi

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

Il Professionista delegato

IPOTESI 1) ASSENZA DI CONTESTAZIONI



rilevato che le parti, previamente messe a conoscenza del progetto di distribuzione depositato in data, non hanno sollevato contestazioni avverso lo stesso;

APPROVA e DICHIARA ESECUTIVO il progetto di distribuzione;

AUTORIZZA l'emissione dei mandati di pagamento in conformità al progetto di distribuzione;

DICHIARA chiusa la procedura esecutiva.

IPOSTESI 2) IN CASO DI CONTESTAZIONI

rilevato che le parti propongono le seguenti contestazioni avverso il progetto di distribuzione (verbalizzare con precisione il contenuto delle contestazioni)

.....
.....
.....
.....;

RIMETTE gli atti al giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza ex art. 512 c.p.c..

Il Professionista delegato

9. Le modifiche agli artt. 585 e 586 c.p.c. I richiami alla disciplina in materia di antiriciclaggio e adeguata verifica (d.lgs. 231/2007) nelle procedure di esecuzione forzata immobiliare

L'art. 1 comma 2 lettera p) della più volte citata legge delega, ha disposto di prevedere, in sede di esercizio della delega, che nelle operazioni di vendita dei beni immobili compiute nelle procedure esecutive individuali e concorsuali, gli obblighi previsti dal decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (*attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminali e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione*), a carico del cliente si applicano anche agli aggiudicatari e che il giudice emetta il decreto di trasferimento soltanto dopo aver verificato l'avvenuto rispetto di tali obblighi.

La principale *ratio* della disposizione è individuabile nella necessità di prevenire e contrastare il riciclaggio di denaro proveniente da attività illecite allineando la disciplina delle vendite coattive a quanto già da tempo previsto per i trasferimenti immobiliari di tipo volontario.



Il d.lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, nell'attuare il principio fissato dalla predetta legge delega, ha previsto che ai sensi del novellato articolo 585 c.p.c., *“nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231”*.

A corollario di ciò è stato integrato l'art. 586 c.p.c. prevedendo che il decreto di trasferimento possa essere pronunciato alla duplice condizione dell'avvenuto pagamento del prezzo e del verificato *“assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'articolo 585 comma quarto”*.

Le suddette disposizioni novellate, inizialmente destinate ad entrare in vigore a partire dal 1° luglio 2023, sono divenute pienamente operative in via anticipata il 1° marzo 2023, per effetto della modifica apportata all'articolo 35 del decreto legislativo 10 ottobre 2022 n. 149 dalla legge 197 del 29 dicembre 2022.

Alla stregua di tale disciplina transitoria, le norme afferenti agli adempimenti inerenti all'adeguata verifica della clientela (c.d. antiriciclaggio) si applicheranno unicamente ai decreti di trasferimento pronunciati all'esito di procedure esecutive immobiliari iniziate con pignoramento perfezionatosi a partire dal 1° marzo 2023, avendo riguardo alla notifica del medesimo atto iniziale dell'esecuzione¹⁴.

È di tutta evidenza che la meritevole finalità perseguita dal legislatore e quella di evitare che le liquidazioni coattive diventino il momento terminale di impiego di proventi illeciti, colmando il vuoto legislativo che, come visto, ha offerto lo strumento per affermare l'applicabilità della disciplina speciale; ciò appare confermato dalla lettera q) del comma 12 dell'art. 1 legge delega 206 /2021, che introduce l'istituzione “della banca dati per le aste giudiziarie” presso il Ministero della Giustizia al fine di raccogliere e monitorare i dati identificativi degli offerenti, i dati del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione e del saldo prezzo, nonché le relazioni di stima. Quando sarà effettivamente istituita tale banca dati, le informazioni raccolte potranno essere messe a disposizione dell'autorità giudiziaria, civile e penale.

Da un punto di vista operativo, l'adempimento degli obblighi di adeguata verifica si tradurrà nel dovere dell'aggiudicatario di compilare un modello di dichiarazione, fornita dal professionista delegato, contenente le informazioni previste dall'art. 22 del decreto legislativo 231/2007.

Una volta acquisita tale dichiarazione, nessun altro adempimento è posto a carico dell'ausiliario, il quale dovrà semplicemente raccogliere tale dichiarazione e depositarla con tutta la ulteriore documentazione a corredo della minuta del decreto di trasferimento, non essendo prevista alcuna successiva attività, tantomeno un qualche obbligo di segnalazione rispetto di eventuali dichiarazioni anomale.

¹⁴ Cfr., *ex multis*, con riferimento alla pendenza del procedimento esecutivo, Cass. 22 dicembre 2022, Sez. III, n. 37558 e Cass. 20 aprile 2015, Sez. III, n. 7998.



Sarà il giudice dell'esecuzione a dover verificare l'esatto adempimento degli oneri informativi posti a carico dell'aggiudicatario dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c. e ciò come condizione di pronunciabilità del decreto di trasferimento, analogamente a quanto previsto per il versamento del saldo prezzo.

Deve inoltre osservarsi come l'art. 12, comma 7, del d.lgs. 231/2007 preveda che: *“l'autorità giudiziaria, quando ha fondato motivo di ritenere che riciclaggio, l'autoriciclaggio o l'impiego di denaro, beni o altre utilità di provenienza illecita ovvero le attività preordinate al compimento di uno o più atti con finalità di finanziamento del terrorismo siano avvenuti attraverso operazioni effettuate presso gli intermediari sottoposti a vigilanza, ne dà comunicazione all'autorità di vigilanza di settore e alla UIF per gli adempimenti e le analisi di rispettiva spettanza. Le notizie comunicate sono coperte dal segreto d'ufficio”*.

Siffatto obbligo di segnalazione appare applicabile anche alle aggiudicazioni disposte nelle esecuzioni immobiliari poiché l'impiego del denaro utilizzato per il saldo del prezzo avviene attraverso il canale postale e/o bancario (a mezzo di bonifici o assegni) ossia a mezzo di intermediari sottoposti a vigilanza.

Tale segnalazione appare inoltre particolarmente opportuna poiché non è stata prevista espressamente l'applicabilità dell'obbligo di astensione previsto dall'art. 42 decreto 231/2007. Al contrario, è previsto che il giudice si limiti a verificare, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, l'assolvimento dell'obbligo, posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585 comma 4, di fornire, mediante propria dichiarazione, le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, numero 231. La verifica demandata al giudice dell'esecuzione ha dunque ad oggetto la verifica del mero rispetto di un obbligo dichiarativo mentre, al contrario, il dovere di astensione previsto dal citato art. 42 è correlato all'*“impossibilità oggettiva di effettuare l'adeguata verifica della clientela ai sensi dell'art. 19, comma 1, lettere a), b) e c) del medesimo decreto 231/2007”*.

Particolarmente problematica, inoltre, appare l'assenza di una normativa volta a regolare l'ipotesi di mancato tempestivo adempimento dell'obbligo dichiarativo di cui al novellato art. 585 c.p.c. da parte dell'aggiudicatario. Non risultano espressamente previste le conseguenze nel caso in cui l'aggiudicatario renda tardivamente o addirittura si rifiuti di rendere la prescritta dichiarazione. In particolare, in ipotesi di dichiarazione tardiva occorre domandarsi se il termine per rendere la dichiarazione antiriciclaggio debba essere considerato perentorio.

La questione è di vertice.

L'art. 152, comma 2, c.p.c. prevede che un termine processuale non può essere considerato perentorio ove la legge non lo dichiari espressamente tale, poiché l'art. 585 ultimo comma c.p.c. non prevede questa specificazione, il termine dovrebbe ritenersi ordinario.

Tuttavia, in materia di esecuzione forzata, la Corte di Cassazione, a partire dalla pronuncia resa nella sua formazione più autorevole, ha introdotto il criterio di qualificazione funzionale (Cass. S.U. 12/01/2010 n. 262) e, pertanto, un termine processuale, pur non essendo qualificato come perentorio dalla legge, può essere ritenuto tale alla stregua della funzione che esso è destinato ad assolvere.



Inoltre, vi è da considerare che il termine per il pagamento del saldo prezzo, costituente l'altro imprescindibile adempimento per la pronuncia del decreto di trasferimento, è ormai pacificamente qualificato come perentorio¹⁵.

Ed allora se entrambi gli adempimenti – pagamento del saldo prezzo e dichiarazione antiriciclaggio – sono condizioni necessarie per la pronuncia del decreto di trasferimento e per la corretta prosecuzione del procedimento esecutivo, è plausibile ritenere che le stesse debbano avverarsi nel medesimo termine perentorio, posto che, ove manchi uno dei due requisiti il decreto di trasferimento non potrebbe essere pronunciato.

Tuttavia, milita in senso contrario ad una siffatta esegesi la circostanza che non siano state previste decadenze processuali per l'ipotesi di una tardiva dichiarazione né è previsto che il giudice debba emanare il decreto di trasferimento entro un termine perentorio. Il novellato art. 586 c.p.c. si limita meramente a prevedere che il giudice prima dell'emissione del decreto verifichi l'adempimento dell'obbligo dichiarativo da parte dell'aggiudicatario. Al contrario, con riferimento al mancato versamento del saldo prezzo nel termine assegnato l'art. 587 c.p.c. prevede espressamente che *“se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa”*.

Ove si qualifichi il termine come ordinatorio, lo stesso non potrà comunque essere indefinitamente disatteso, in quanto l'art. 154 c.p.c. prevede che il giudice possa, su istanza di parte o d'ufficio, prorogarlo o abbreviarlo solo se non ancora scaduto. In questa prospettiva interpretativa, ove l'aggiudicatario formuli istanza di proroga del termine prima della sua scadenza, il giudice potrà concederla differendo la pronuncia del decreto di trasferimento allo spirare della proroga.

Come anticipato, rispetto all'inosservanza degli oneri dichiarativi *de quibus*, il legislatore non ha previsto alcuna conseguenza in capo all'aggiudicatario inadempiente; in particolare, non è prevista applicabilità della perdita della cauzione versata, in quanto il citato art. 587, comma 1, c.p.c. non è stato attinto dalla riforma.

E allora, onde evitare di procrastinare *sine die* l'emanazione del decreto di trasferimento, determinando di fatto la paralisi della procedura esecutiva, il professionista delegato dovrà prontamente notiziare il giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591-ter, comma 1, c.p.c. al pari del mancato adempimento dell'onere dichiarativo ex art. 585 c.p.c. nel termine fissato per il pagamento del saldo prezzo.

Qualora la dichiarazione ex art. 585 c.p.c. da parte dell'aggiudicatario non sia stata resa nel termine per il saldo prezzo ovvero nel termine tempestivamente prorogato dal giudice (nell'ipotesi in cui si accedesse alla natura ordinatoria del termine previsto dall'art. 585 c.p.c.), il giudice dell'esecuzione

¹⁵ Cfr., Cass. 26/07/2022 n. 23338; Cass. 10/12/2019 n. 32136; Cass. 29/05/2015 n. 11171.



dovrebbe prendere atto che, non potendo più verificarsi l'adempimento previsto dall'art. 575 c.p.c., l'aggiudicazione dovrebbe essere revocata.

Tale modalità operativa, tuttavia, appare distonica rispetto all'impianto della riforma poiché comporta una dilatazione dei tempi della procedura, dovendo procedersi ad un nuovo esperimento di vendita, e si pone in contrasto con la previsione della irrevocabilità delle offerte disposta dall'art. 571 c.p.c.

L'aggiudicatario potrebbe infatti provocare la revoca dell'aggiudicazione provvedendo al tempestivo versamento del saldo prezzo e tuttavia rifiutandosi di rendere la dichiarazione prevista dal combinato disposto degli art. 22 d.lgs. 231/2007 e 585 c.p.c.

Un possibile mezzo per dissuadere l'aggiudicatario dal porre in essere un simile contegno processuale potrebbe essere rappresentato dall'applicazione, analogica, del solo comma 2 dell'art. 587 c.p.c. che dispone per l'aggiudicatario inadempiente (al versamento del saldo prezzo) la condanna al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita. Si tratta di una interpretazione che, pur se dettata da evidenti finalità di repressione di condotte di abuso del processo, appare difficilmente compatibile con l'art. 23 della Costituzione che testualmente recita *"Nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge"*. In tal caso, la condanna dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 587, comma 2 c.p.c. avverrebbe invece in assenza di una previsione di legge mediante una applicazione analogica della disposizione ad un caso non contemplato, ossia l'inadempimento all'obbligo dichiarativo sancito dal novellato art. 585 c.p.c.

Le misure volte a reprimere il comportamento dell'aggiudicatario inadempiente al predetto obbligo dichiarativo potrebbero essere ricercate all'esterno della procedura esecutiva, pur nella consapevolezza che tali rimedi appaiono inadeguati ad evitare nell'immediato la dilatazione dei tempi della procedura esecutiva.

In particolare, i soggetti danneggiati dal comportamento omissivo dell'aggiudicatario potrebbero intentare una causa per il risarcimento danni da questo provocati. I danni potrebbero in quella sede essere rappresentati proprio dal minor prezzo ricavato nei successivi esperimenti di vendita e dagli ulteriori eventuali pregiudizi patiti in virtù della conseguente dilatazione dei tempi di definizione della procedura esecutiva.

In sede penale, potrebbe valutarsi l'applicazione dell'art. 353 c.p. *"Turbativa degli incanti"* laddove il comportamento complessivo posto in essere dall'aggiudicatario dovesse integrare un artificio per impedire la gara tra più offerenti. Si pensi, ad esempio, alla presentazione di una offerta ampiamente superiore al prezzo di mercato seguita dal mancato adempimento degli obblighi dichiarativi.

Si tratta, in ogni caso, di soluzioni che non garantiscono una tempestiva tutela del ceto creditorio e che appaiono inadeguati a prevenire il fenomeno del c.d. *"cash in court"* ossia la giacenza di somme liquide per lungo tempo sui conti correnti delle procedure giudiziarie.



Al fine di prevenire tali condotte abusive, potrebbe essere di opportuno che il giudice dell'esecuzione nell'esercizio del potere di direzione del procedimento esecutivo, preveda, dandone evidenza nel contenuto dell'avviso di vendita (redatto dal professionista delegato in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione ex art. art. 173-*quater* disp. att. c.p.c.):

- a) un espresso richiamo all'obbligo dichiarativo posto a carico dell'aggiudicatario in forza del combinato disposto degli artt. 22 d.lgs. 231/2007 e 585 c.p.c.;
- b) l'accesso alle informazioni sulla titolarità effettiva di persone giuridiche e *trust ex art. 21 comma 2 lettera c)* del decreto 231/2007;
- c) l'avvertenza che ai sensi art. 12 comma 7 del d.lgs. 231/2007 il Giudice potrà valutare di disporre la comunicazione all'autorità di vigilanza di settore e alla UIF per gli adempimenti e le analisi di rispettiva spettanza.

Alla luce di tanto, appare opportuno che sia il giudice dell'esecuzione a predisporre un modello unitario della dichiarazione che l'aggiudicatario dovrà rendere ex art. 22 d.lgs. 231/2007, garantendo, in tal modo, uniformità di trattamento per tutti i soggetti partecipanti agli esperimenti di vendita. Si tratta, del resto, di una modalità operativa coerente con quanto previsto dal legislatore che ha escluso, per i trasferimenti immobiliari nell'ambito delle procedure esecutive o concorsuali, di porre in essere una istruttoria proporzionata al grado di rischio dell'operazione posta in essere, imponendo così al soggetto obbligato un approccio *case by case*.

Sul punto, infatti, la relazione illustrativa del decreto legislativo 10 ottobre 2022, n. 149 afferma chiaramente che *“non si è ritenuto di porre a carico del professionista compiti di controllo o verifica delle informazioni così acquisite, sia perché in tal senso non disponeva la legge delega., sia perché il decreto legislativo n. 231 del 2007 prevede una serie variegata di modalità di controllo delle dichiarazioni ad opera del professionista e di strumenti di indagine (alcuni assai incisivi) a disposizione di quest'ultimo, per cui la scelta dell'uno dell'altro metodo di controllo sarebbe stato esercizio di discrezionalità istituzionalmente non conferita al legislatore delegato”*.

È comunque necessario che il modulo di dichiarazione richieda all'aggiudicatario di fornire “tutte” (così si esprime l'art. 22 del decreto 231/2007 richiamato dal novellato art. 585 c.p.c.) le informazioni necessarie all'adeguata verifica della clientela.

Non essendo previsto che il giudice o il professionista delegato svolgano una attività istruttoria sul contenuto di quanto dichiarato, il modello di dichiarazione potrebbe essere strutturato per sezioni prevedendo la compilazione degli ulteriori dati informativi soltanto qualora l'aggiudicatario, mediante la compilazione del quadro generale del modulo, abbia dichiarato di rientrare in specifiche situazioni di rischio. Si fa riferimento, ad esempio, agli Indicatori di anomalia dell'Unità di informazione finanziaria per l'Italia pubblicati nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 121 del 25 maggio 2023. Il modello di dichiarazione potrebbe così essere strutturato prevedendo la richiesta di ulteriori informazioni soltanto in presenza di specifici rischi di anomalia emergenti dalla compilazione del



quadro generale del modulo. Ad esempio, il modulo potrà prevedere che l'aggiudicatario fornisca ulteriori informazioni qualora appartenga alla categoria delle persone politicamente esposta (PEP) ovvero qualora il titolare effettivo dell'operazione sia un soggetto differente dal soggetto che si rende formalmente aggiudicatario del bene.

Deve, tuttavia, constatarsi che l'obiettivo di semplificazione, speditezza e razionalizzazione del processo civile, che il legislatore ha dettato con la legge n. 206 del 26 novembre 2021, non sembrerebbe essere stato attuato in riferimento all'estensione agli aggiudicatari degli obblighi informativi previsti dalla disciplina speciale antiriciclaggio di cui al d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231. Si auspica un intervento legislativo ulteriore volto a coniugare l'esigenza di prevenire fenomeni di riciclaggio con la necessità di assicurare la ragionevole durata del processo esecutivo. Tale bilanciamento di esigenze è reso ancora più necessario se si considera che lo stesso legislatore, nella legge 89/2001, ha individuato in tre anni il termine di ragionevole durata del processo per le procedure esecutive individuali.

