



CONSIGLIO NAZIONALE  
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI

FONDAZIONE  
**ARISTEIA**

ISTITUTO DI RICERCA  
DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI



# DOCUMENTI ARISTEIA

**documento n. 51**

*Le esecuzioni mobiliari e immobiliari:  
delega ai dottori commercialisti*

ottobre 2005

**LE ESECUZIONI  
MOBILIARI E IMMOBILIARI:  
DELEGA  
AI DOTTORI COMMERCIALISTI**

LE ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI: DELEGA AI DOTTORI COMMERCIALISTI

SOMMARIO: 1. Premessa – 2. L’ambito soggettivo – 2.1. Gli elenchi di cui all’art. 179-ter disp. Att. c.p.c. – 2.2. Le schede – 3. I compensi: determinazione e liquidazione – 4. L’ambito oggettivo della delega delle operazioni di vendita – 4.1. La delega delle operazioni di vendita di beni mobili registrati – 4.2. La delega di operazioni di vendita senza incanto di beni immobili – 4.3. Gli adempimenti del professionista delegato – 4.4. Gli adempimenti del professionista in ipotesi di vendita all’incanto di beni immobili – 5. Ricorso al giudice delegato – 6. Entrata in vigore delle disposizioni e disciplina transitoria – 7. Conclusioni – 8. Allegati – 9. Appendice normativa.

1. PREMESSA

La legge n. 80 del 14 maggio 2005 ha convertito il d.l. 14 marzo 2005 n. 35 recante “*Disposizioni urgenti nell’ambito del piano di azione per lo sviluppo economico, sociale e territoriale. Delege al Governo per la modifica del codice di procedura civile in materia di processo di cassazione e di arbitrato nonché per la riforma organica della disciplina delle procedure concorsuali*”.

Il testo del provvedimento reca significative modifiche al codice di procedura civile e, in particolar modo, al processo esecutivo tra le quali sono degne di nota quelle inerenti alle operazioni di vendita di beni mobili registrati e di beni immobili che vengono affidate anche a professionisti diversi dai notai ai quali potevano essere delegate dal giudice dell’esecuzione in virtù della novella recata dalla legge 3 agosto 1998, n. 382.

In effetti sia nell’art. 534-bis c.p.c., relativo alle vendite di beni mobili, sia nell’art. 591-bis c.p.c., in materia di vendite di beni immobili, si autorizza il giudice dell’esecuzione a delegare le operazioni di vendita, oltre che a notai, anche ad avvocati, dottori commercialisti o esperti contabili iscritti in appositi elenchi formati secondo le modalità di cui all’art. 179-ter delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile (d’ora in avanti, disp. Att. c.p.c.).

Oggetto del presente documento sarà la disamina delle innovative disposizioni al fine di indicare al dottore commercialista le modalità attraverso le quali procedere alla vendita e gli adempimenti necessari per essere incaricati della medesima.

In via preliminare, l’indagine non potrà trascurare la corretta identificazione delle categorie professionali interessate dalla novella, atteso che, oltre al d.l. n. 35/2005, anche il d.lgs. 28 giugno 2005 n. 139 recante disposizioni in materia di “*Costituzione dell’ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, a norma dell’articolo 2 della legge 24 febbraio 2005, n. 34*” contiene espressa menzione del compimento delle

operazioni di vendita tra le attività attribuite alla competenza tecnica degli iscritti nella sezione A dell'Albo unico.

In primo luogo, allora, si rende necessario verificare la portata dell'innovazione normativa sotto un profilo meramente "soggettivo" delle professionalità richieste per la delega delle operazioni di vendita.

In allegato al presente documento si riportano, al § 8, un fac-simile di domanda di iscrizione all'elenco di cui all'art. 179-ter disp. Att. c.p.c. e un fac-simile di ordinanza di delega delle operazioni di vendita al professionista e, al § 9, un'appendice normativa.

## 2. L'AMBITO SOGGETTIVO

Come accennato, anche nel d.lgs. 28 giugno 2005, n. 139, relativamente all'espletamento delle attività per cui è richiesta la competenza tecnica propria degli iscritti nella sezione A commercialisti, dell'Albo unico, si annovera *"il compimento delle operazioni di vendita di beni mobili e immobili, nonché la formazione del progetto di distribuzione, su delega del giudice dell'esecuzione, secondo quanto previsto dall'art. 2, comma 3, lett. e), del d.l. n. 35/2005, e con decorrenza dalla data indicata dall'articolo 2, comma 3-quater, del medesimo decreto"*(art. 1, comma 3 lett. i).

L'attività in questione non viene riprodotta tra quelle demandate alla competenza degli iscritti nella sezione B dell'albo unico, esperti contabili. Sul punto occorre effettuare alcune precisazioni.

Ai sensi dell'art. 61, comma 4, del d.lgs. n. 139/2005, coloro che alla data del 31 dicembre 2007 risulteranno iscritti nell'Albo dei dottori commercialisti o in quello dei ragionieri e periti commerciali verranno iscritti nella sezione A, commercialisti, dell'albo unico.

L'art. 78 del d.lgs. n. 139/2005, poi, precisa che: *"fino al 31 dicembre 2007 i richiami ai "dottori commercialisti o esperti contabili" contenuti nelle disposizioni vigenti alla data di entrata in vigore del presente decreto, si intendono riferito agli iscritti negli albi dei "dottori commercialisti" ed agli iscritti negli albi dei "ragionieri e periti commerciali"*.

Dunque dal combinato disposto dei menzionati articoli emerge quanto segue.

Attualmente le categorie interessate dalla novella sono le seguenti: notai, avvocati, dottori commercialisti, ragionieri.

Alla data del 31 dicembre 2007, coloro che, iscritti nell'albo dei dottori commercialisti e nell'albo dei ragionieri, confluiranno nella sezione A dello albo unico potranno essere delegati ad effettuare le vendite in oggetto.

Oltre a questi professionisti, che saranno iscritti di diritto nella sezione A dell'albo, dal 1° gennaio 2008 la competenza tecnica per lo svolgimento delle attività inerenti alla vendita di beni nell'ambito del processo di esecuzione verrà riconosciuta solamente a quanti, successivamente al 31 dicembre 2007, saranno iscritti nella

sezione A dell'albo unico, previo accertamento dei requisiti richiesti per l'iscrizione ai sensi dell'art. 36 d.lgs. n. 139/2005, vale a dire:

- la cittadinanza italiana ovvero di uno stato dell'Unione europea o di uno stato estero a condizione di reciprocità;
- il godimento del pieno esercizio dei diritti civili;
- la condotta irreprensibile;
- la residenza o il domicilio professionale nel circondario in cui è costituito l'ordine cui viene richiesta l'iscrizione;
- il possesso di una delle lauree specialistiche (magistrale) in scienza dell'economia, ovvero nella classe delle lauree specialistiche (magistrale) in scienze economico – aziendali, ovvero nelle lauree rilasciate dalle facoltà di economia secondo l'ordinamento previgente ai decreti emanati in attuazione dell'articolo 17, comma 95, della l. n. 127/1997;
- aver superato l'esame di Stato secondo le norme vigenti all'epoca in cui l'esame è stato sostenuto.

Tutto ciò premesso, occorre soffermarsi su un ulteriore aspetto.

Sia l'art. 534-*bis* c.p.c., sia l'art. 591-*bis* c.p.c. nella novellata formulazione prevedono che la vendita dei beni sia delegata a “... un notaio avente sede preferibilmente nel circondario o a un avvocato o a un dottore commercialista o esperto contabile ...”.

Dal tenore letterale della norma risulta evidente, dunque, che solo per i notai si accorda preferenza alla ubicazione del domicilio professionale (sede) nell'ambito del circondario del Tribunale competente.

La disposizione sembra trovare giustificazione nella volontà – sebbene non dichiarata dal legislatore – di concedere al giudice dell'esecuzione ampio margine di scelta nell'individuazione dei professionisti da delegare alle operazioni di vendita in modo da poter garantire una certa terzietà del professionista medesimo rispetto alla procedura esecutiva (terzietà che appunto potrebbe essere garantita da un professionista avente sede in un circondario diverso da quello in cui si svolge la procedura esecutiva estraneo alla medesima).

### 2.1. *Gli elenchi di cui all'art. 179-ter Disp. Att. c.p.c.*

ai sensi degli artt. 534-*bis* e 591-*bis* c.p.c. come novellati dal d.l. n. 35/2005 i professionisti devono essere iscritti in appositi elenchi formati ai sensi dell'art. 179-*ter* disp. Att. c.p.c.

All'uopo si prevede che il Consiglio notarile distrettuale, il Consiglio dell'Ordine degli avvocati e il Consiglio dell'Ordine dei dottori commercialisti ed esperti contabili comunichino ogni triennio ai presidenti dei Tribunali appositi elenchi, distinti per ciascun circondario, rispettivamente dei notai, degli avvocati, dei dottori commercialisti e degli esperti contabili disponibili a provvedere alle operazioni di vendita. A tali elenchi vanno allegare le schede formate e sottoscritte da ciascuno dei professionisti interessati con cui vengono indicate le specifiche esperienze maturate nello svolgimento di procedure esecutive o concorsuali.

Spetterà, quindi, al presidente del Tribunale formare l'elenco dei professionisti disponibili a provvedere alle operazioni di vendita e a trasmetterlo ai giudici dell'esecuzione unitamente a copia delle schede informative sottoscritte da ciascuno di essi.

Al termine di ciascun semestre, il presidente del Tribunale dispone la cancellazione dei professionisti ai quali in una o più procedure esecutive sia stata revocata la delega in conseguenza del mancato rispetto del termine e delle direttive stabilite dal giudice dell'esecuzione a norma dell'art. 591-*bis*, comma primo, c.p.c.

I professionisti cancellati dall'elenco a seguito di revoca della delega non possono essere reinseriti nel triennio in corso e nel triennio successivo.

Alla luce delle novità su esposte, i Consigli dell'Ordine sono tenuti, ogni tre anni, a predisporre, distinti per ogni circondario, gli elenchi e a comunicarli ai tribunali.

La novellata formulazione della disposizione in commento non precisa però come si debba procedere nei casi in cui non esista perfetta corrispondenza tra circondario del Tribunale ed ambito territoriale in cui effettivamente opera l'ordine professionale, in considerazione della circostanza che alcuni Consigli dell'Ordine esplicano le proprie funzioni in contesti territoriali per così dire allargati, cioè ricomprensivi di distinti circondari di Tribunale.

Si potrebbe ipotizzare, dunque, che in simili occasioni il professionista si renda disponibile ad essere iscritto negli elenchi di ciascun circondario ovvero opti per un determinato circondario, o, in ultima ipotesi, che l'iscrizione del medesimo avvenga in base al domicilio professionale.

Trasmessi gli elenchi di cui sopra, il presidente del Tribunale deve sia formare un elenco, per così dire generale, dei professionisti disponibili a provvedere alle operazioni di vendita, sia successivamente trasmetterlo ai giudici dell'esecuzione allegando copia delle schede informative relative alla professionalità dei predetti professionisti.

Solo il presidente del Tribunale può disporre la cancellazione dall'elenco generale del professionista cui sia stata revocata la delega per inosservanza delle direttive e del termine stabiliti dal giudice per lo svolgimento delle operazioni delegate. I professionisti cancellati dall'elenco a seguito della revoca della delega non possono essere reinseriti nell'elenco per il triennio in corso e per quello successivo.

In merito a tali aspetti si impongono alcune precisazioni.

In primo luogo, come si evince dalla lettera della norma, sembrerebbe che il Consiglio dell'Ordine non abbia possibilità alcuna di entrare nel merito della scelta del giudice dell'esecuzione nonché nel merito della formazione del menzionato elenco. In effetti il Consiglio dell'Ordine locale sembra tenuto solamente a svolgere una funzione di raccolta delle schede formate e sottoscritte dal professionista senza procedere ad accertamento alcuno delle esperienze professionali certificate nella scheda.

In secondo luogo, corre l'obbligo di notare che la cancellazione dall'elenco e il conseguente limite al reinserimento sono adottati direttamente con provvedimento del presidente del Tribunale e senza ascoltare l'interessato. La sanzione, immediata e non contestata previamente all'interessato, ha carattere temporaneo: pertanto, da un lato, l'irrogazione della sanzione senza aver sentito l'interessato si giustifica con l'entità della medesima (semplice cancellazione dall'elenco e temporaneità della sanzione), dall'altro lato, comunque, la prospettiva della cancellazione dall'elenco può indurre il professionista a svolgere l'incarico secondo le modalità indicategli dal giudice dell'esecuzione.

Infine, ci si chiede con quale modalità il presedente disporrà la cancellazione. Presumibilmente con ordinanza.

## 2.2. *Le schede*

Come anticipato, ai sensi dell'art. 179-ter disp. Att. c.p.c. nella novellata formulazione, l'elenco contenente l'indicazione dei professionisti disponibili viene trasmesso con allegate le schede da cui risultano le specifiche competenze ed esperienze maturate nello svolgimento di procedure esecutive ordinarie o concorsuali. La previsione riguarda esclusivamente gli avvocati, i dottori commercialisti e gli esperti contabili in quanto la legge, relativamente alla professione notarile, non richiede allegazione di alcun documento.

Da quanto si evince, le schede devono essere compilate e sottoscritte dal professionista stesso che si farà carico di presentarle presso il Consiglio dell'Ordine.

Per quanto concerne la formazione delle schede e le indicazioni che le suddette devono contenere, il d.l. n. 35/2005 non precisa alcunché limitandosi ad indicare nella persona del professionista interessato all'assunzione dell'incarico il soggetto su cui dovrà ricadere l'onere della compilazione.

In verità la scheda, di cui si fornirà un esempio in allegato, contiene l'autocertificazione delle specifiche competenze del professionista e delle esperienze maturate nell'ambito delle processo di esecuzione, sia quello di tipo ordinario regolato dal codice di rito, sia quello speciale previsto nella legge fallimentare. Si ritiene, dunque, che, per agevolare la nomina da parte del giudice dell'esecuzione, la scheda debba contenere indicazioni precise ed esaurienti circa le competenze del professionista pur rispettando i precetti deontologici posti a tutela della clientela o dei rapporti di colleganza.

Ad esempio, il professionista potrà indicare le espropriazioni immobiliari nelle quali sia intervenuto in qualità di esperto nominato dal giudice *ex art.* 568, comma 3, c.p.c., per la determinazione del valore dell'immobile essendo, questo, un incarico frequentemente svolto nell'ambito delle procedure esecutive ordinarie.

*Ad adiuvandum*, per orientare la scelta del giudice potrebbero essere indicati corsi di formazione professionale o corsi di specializzazione frequentati al fine di acquisire le necessarie competenze per gestire le procedure esecutive ordinarie o concorsuali.

Con riguardo ai poteri che i Consigli dell'Ordine possono vantare rispetto alla formazione dell'elenco e delle schede attestanti le esperienze dei professionisti disponibili all'espletamento delle operazioni di vendita, si nota che il silenzio della legge sul punto induce ad escludere che gli ordini territoriali possano effettuare controlli ed esplicitare attività di accertamento relativamente ai dati riportati nella scheda all'atto di presentazione della medesima da parte del professionista (attività tra l'altro estremamente difficoltosa). Ergo, trattandosi di autocertificazione, il professionista resta esposto alle conseguenze civili e penali che derivino dall'aver reso dichiarazioni false ed, eventualmente, a successivi procedimenti disciplinari aperti a suo carico.

### 3. I COMPENSI: DETERMINAZIONE E LIQUIDAZIONE

Ai sensi dell'art. 179-*bis* disp. Att. c.p.c. – e dell'art. 169-*bis* disp. Att. c.p.c. che relativamente alle operazioni di vendita di beni mobili registrati richiama le disposizioni dell'art. 179-*bis* –, un decreto del Ministero della Giustizia, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle finanze, sentiti il Consiglio nazionale del Notariato, il Consiglio nazionale dell'Ordine degli avvocati e il Consiglio Nazionale dell'Ordine dei dottori commercialisti ed esperti contabili, stabilisce ogni triennio la misura dei compensi dovuti ai professionisti per le operazioni di vendita di beni immobili. Il compenso viene direttamente liquidato al professionista dal giudice dell'esecuzione con specifica determinazione della parte relativa alle operazioni di incanto e alle successive che sono poste a carico dell'aggiudicatario.

Si evince che la tariffa deve essere unica e che deve sostituire i criteri di determinazione dei compensi stabiliti con riguardo alla professione notarile.

In attesa dell'adozione di una tariffa unica, i parametri di riferimento, pertanto, potrebbero essere quelli adottati per la determinazione dei compensi dei notai impegnati nelle operazioni di vendita di beni mobili registrati o di beni immobili stabiliti dal d.m. 25 maggio 1999, n. 213, "*Regolamento recante norme per la determinazione dei compensi spettanti ai notai per le operazioni di vendita con incanto, in attuazione della legge 3 agosto 1998, n. 302*".

Si deve notare che in merito alla determinazione dei compensi, il citato d.m. n. 213/1999 prevede all'art. 7 che sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario tutti i compensi relativi all'esecuzione di quanto previsto dall'art. 591-*bis*, comma 2, n. 5, c.p.c., vale a dire all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per la comunicazione di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. Tutti gli altri compensi sono a carico del creditore procedente e dei creditori intervenuti come spese di procedura.

Il provvedimento di liquidazione costituisce titolo esecutivo.

### 4. L'AMBITO OGGETTIVO DELLA DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Passando ad analizzare le modalità della delega e i compiti che concretamente dovranno svolgere i professionisti delegati dal giudice, occorre preliminarmente distinguere tra delega di operazioni relative alla vendita di beni mobili registrati con incanto o senza incanto e delega di operazioni di vendita di beni immobili con incanto o senza incanto.

#### 4.1. *La delega delle operazioni di vendita di beni mobili registrati*

Ai sensi dell'art. 534-*bis* c.p.c., il giudice dell'esecuzione, con il provvedimento di cui all' art. 530 c.p.c. ( provvedimento con cui il giudice decide l'assegnazione o l'autorizzazione della vendita dei beni), può, sentiti gli interessati, delegare ad uno dei professionisti iscritti nell'elenco di cui sopra le operazioni di vendita con incanto o senza incanto di beni mobili iscritti in pubblici registri, in mancanza dell'istituto vendite giudiziarie.

Per le modalità della delega e degli atti conseguenti, l'art. 534-*bis* c.p.c., che non effettua distinzioni tra operazioni di vendita con incanto e operazioni di vendita senza incanto, rimanda alle disposizioni di cui all'art. 591-*bis* c.p.c.

Si deve notare, in primo luogo, che la delega viene effettuata nei casi di specie solo in mancanza dell'istituto vendite giudiziarie che resta, dunque, in una posizione privilegiata rispetto ai professionisti.

In secondo luogo, occorre osservare che anche nelle ipotesi in cui la vendita sia stata delegata a professionisti diversi dai notai, trovino applicazione le disposizioni recate dall'art. 534-*ter* c.p.c., ancorché il citato d.l. n. 35/2005 non ne abbia novellato il testo. Conseguentemente, quando nel corso delle operazioni di vendita dei beni insorgono difficoltà il dottore commercialista potrà rivolgersi al giudice dell'esecuzione che provvederà con decreto. Le parti e gli interessati potranno proporre reclamo avverso il predetto decreto ed avverso gli atti compiuti dal professionista con ricorso al giudice dell'esecuzione il quale provvederà con ordinanza. Il ricorso non ha efficacia sospensiva: la sospensione delle operazioni di vendita, infatti, può essere disposta dal giudice in presenza di gravi motivi.

Fatte queste premesse, la delega al professionista per la vendita di beni che risultano di modico valore appare di dubbia utilità e di scarsa economicità.

#### 4.2. *La delega di operazioni di vendita senza incanto di beni immobili*

In merito alla delega delle operazioni di vendita – senza incanto – di beni immobili, l'art. 591-*bis* c.p.c. dispone che il giudice dell'esecuzione con l'ordinanza con cui provvede sull'istanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., può, sentiti gli interessati delegare ad uno dei professionisti prima indicati, che risulti iscritto nell'elenco predisposto ai sensi dell'art. 179-*ter* disp. Att., il compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità indicate nel citato art. 569 c.p.c.

Questa norma, come noto, stabilisce che con l'ordinanza in questione il giudice dell'esecuzione indichi un termine non inferiore a novanta e non superiore a centoventi giorni entro il quale possano essere proposte offerte d'acquisto e fissi, al giorno successivo alla scadenza del termine, l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti e provveda alla vendita con incanto nel caso in cui non siano state avanzate offerte d'acquisto entro il termine stabilito ovvero le offerte proposte non siano efficaci, ovvero si verifichi una delle circostanze di cui all'art. 527, terzo comma, c.p.c. od infine nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altro motivo.

Con la medesima ordinanza il giudice stabilisce:

- il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate al professionista;
- le modalità della pubblicità;
- il luogo in cui dovranno essere presentate le offerte ai sensi dell'art. 570 c.p.c.;
- il luogo in cui si dovrà procedere all'esame delle offerte e all'espletamento della gara tra gli offerenti;
- il luogo dove eventualmente si dovrà svolgere l'incanto.

Come accennato in precedenza, e come peraltro confermato dalle previsioni recate dall'art. 591-*bis* c.p.c., la scelta del professionista compiuta dal giudice dell'esecuzione è assolutamente discrezionale. In effetti gli interessati devono essere solamente sentiti dal giudice il quale non resta vincolato dalle loro determinazioni (sembra, dunque, che gli interessati siano chiamati a pronunciare un parere obbligatorio ma non vincolante). L'unico limite che il giudice incontra attiene all'ambito entro il quale egli deve effettuare tale scelta: il gruppo dei professionisti indicati negli elenchi di cui all'art. 179-*ter* disp. Att. Peraltro il giudice resta assolutamente libero di delegare le operazioni al professionista che reputi più adatto a svolgere l'incarico.

#### 4.3. *Gli adempimenti del professionista delegato*

Il comma 2 del novellato art. 591-*bis* c.p.c. indica gli adempimenti che il professionista delegato alla vendita deve espletare una volta nominato dal giudice dell'esecuzione.

Il professionista provvede:

- alla **determinazione del valore dell'immobile** a norma dell'art. 584, comma 3, c.p.c. anche tramite l'ausilio di un esperto nominato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c.;
- ad **autorizzare l'assunzione dei debiti** da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ai sensi dell'art. 508 c.p.c.: l'istituto è previsto nel caso in cui il bene sia gravato da pegno o ipoteca; in questo caso l'aggiudicatario o l'assegnatario del medesimo bene, con l'autorizzazione del professionista, può concordare col creditore pignoratizio o ipotecario di assumersi il debito con le garanzie ad esso inerenti e liberare, conseguentemente, il debitore originario. In tal caso nel provvedimento di vendita o di assegnazione va fatta menzione dell'assunzione del debito;
- sulle **offerte pervenute dopo l'incanto** a norma dell'art. 584 c.p.c. e **sul versamento del prezzo** nella ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. Alla luce della disposizione qui citata il professionista si dovrà sostituire al giudice dell'esecuzione nell'espletamento delle operazioni da compiersi nel caso in cui dopo l'incanto, entro dieci giorni, pervengano offerte d'acquisto. Le offerte in questione, ai sensi del novellato art. 584 c.p.c. sono effettuate tramite deposito in cancelleria secondo le modalità indicate nell'art. 571 c.p.c., prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata ai sensi dell'art. 580 c.p.c. Il professionista, dunque, dopo aver verificato la regolarità delle offerte, dovrà indire la gara della quale il cancelliere sarà tenuto a dare pubblico avviso e comunicazione all'aggiudicatario, fissando un ulteriore termine perentorio, entro il quale potranno essere fatte nuove offerte. Alla gara potranno partecipare oltre agli offerenti di cui sopra e all'aggiudicatario c.d. provvisorio anche gli offerenti al precedente incanto che, entro il termine fissato dal giudice, abbiano integrato la cauzione nella misura del doppio. Nel caso in cui la gara vada deserta, l'aggiudicazione

diventa definitiva ed il professionista delegato deve pronunciare a carico dei nuovi offerenti la perdita della cauzione il cui importo è trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione;

- alla **fissazione degli ulteriori incanti** o sulla **istanza di assegnazione** ai sensi degli artt. 587, 590, 591 c.p.c.: i nuovi incanti, pertanto, verranno fissati un caso di inadempienza dell'aggiudicatario, di incanto andato deserto, ovvero in caso di assenza di domande di assegnazione all'udienza fissata dopo l'incanto andato deserto;
- alla **esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento**, alla **comunicazione** del medesimo a pubbliche amministrazioni nei casi previsti per la comunicazione di atti volontari di trasferimento nonché **all'espletamento delle formalità di cancellazione** delle trascrizioni dei pignoramenti delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice *ex art.* 586 c.p.c. In proposito, si rammenta che ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il giudice dell'esecuzione, avvenuto il versamento del prezzo, può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'art. 508 c.p.c. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.

Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto e costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio;

- a **ricevere o autenticare** la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.: si tratta della ricezione o della autenticazione della dichiarazione effettuata dal procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare (la dichiarazione va effettuata entro tre giorni dall'incanto, come impone l'art. 1402 c.c.);
- alla **formazione del progetto di distribuzione** ed alla sua **trasmissione** al giudice dell'esecuzione che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvede ai sensi dell'art. 596 c.p.c.: questa norma, come è noto, dispone che il giudice dell'esecuzione o il professionista delegato, non più tardi di trenta giorni dal versamento del prezzo, provvede a formare un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano e lo deposita in cancelleria affinché possa essere consultato dai creditori e dal debitore, fissando l'udienza per la loro audizione. Tra la comunicazione dell'invito e l'udienza debbono intercorrere almeno dieci giorni.

In virtù della modifica operata nell'ambito dell'art. 596 c.p.c., sembrerebbe che il professionista delegato alle operazioni di vendita possa fissare l'udienza per l'audizione dei creditori: nel caso di specie siamo in presenza, come anche rilevato dai primi commentatori, di una previsione che non è stata ripetuta nell'ambito degli adempimenti attribuiti al professionista dall'art. 591-*bis* c.p.c. che, come su accennato, rimette alla competenza del professionista delegato solamente la formazione del progetto di distribuzione e la relativa trasmissione al giudice dell'esecuzione;

- al **pagamento delle quote risultanti dal progetto**: ai sensi dell'art. 598 c.p.c., se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale e il professionista delegato – in alternativa al giudice dell'esecuzione – ordina il pagamento delle singole quote.

#### 4.4. *Gli adempimenti del professionista in ipotesi di vendita all'incanto di beni immobili*

Il comma 3 del novellato art. 591-*bis* c.p.c. disciplina l'ipotesi della delega di operazioni di vendita all'incanto di beni immobili. In esso si specifica che il professionista provvede alla redazione dell'avviso secondo quanto disposto dall'art. 576, comma 1, c.p.c. e alla sua notificazione ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c., non intervenuti, nonché a tutti gli adempimenti previsti dagli artt. 576 e ss. c.p.c.

Nell'avviso il professionista dovrà **specificare** che tutte le attività che a norma dell'art. 576 ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate da esso stesso presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato. All'avviso si applica quanto disposto dall'art. 173-*quater* disp. Att. c.p.c.

Il comma 4 dell'art. 591-*bis* c.p.c. precisa, inoltre, che il professionista delegato sarà tenuto a **redigere il verbale d'incanto** da cui dovranno risultare le circostanze di luogo e di tempo nelle quali l'incanto si svolge, la generalità delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione di aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Ai sensi del comma 5 dell'art. 591-*bis* c.p.c., poi, il verbale deve essere **sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato** ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale conferita a mandatario ai sensi dell'art. 579, comma 2, c.p.c.

Il comma 6 dell'art. 591-*bis* c.p.c. stabilisce, inoltre, che, se il prezzo non è stato versato nel termine, il professionista delegato **ne dà tempestivo avviso** al giudice trasmettendogli il fascicolo.

Avvenuto il versamento del prezzo, come specifica il comma 7 del citato art. 591-*bis* c.p.c., il professionista delegato **predispone il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio** al giudice dell'esecuzione il fascicolo. Al decreto, nei casi previsti dalla legge, **deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile** quale risultante dal fascicolo processuale. Il professionista delegato **provvede alla trasmissione del fascicolo** al giudice dell'esecuzione in un'ulteriore ipotesi: quando, cioè, non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori incanti ai sensi dell'art. 591 c.p.c. Contro il decreto di trasferimento è possibile fare opposizione ai sensi dell'art. 617 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 591-*bis*, comma 8, le somme versate dall'aggiudicatario sono depositate presso una banca indicata dal giudice.

Infine si specifica che i provvedimenti di cui all'art. 586 c.p.c. restano riservati al giudice dell'esecuzione anche in caso di delega al professionista delle operazioni di vendita.

La novellata disposizione si segnala sotto alcuni profili.

In primo luogo, come su accennato, spetta al professionista procedere alla redazione dell'avviso che ai sensi del richiamato art. 576, comma 1, c.p.c. dovrà indicare:

- se la vendita si deve effettuare in uno o più lotti;

- il prezzo base dell'incanto determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
- il giorno e l'ora dell'incanto;
- il termine che deve intercorrere tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto, nonché le eventuali forme di pubblicità straordinaria a norma dell'art. 490, ult. comma, c.p.c.;
- l'ammontare della cauzione in misura non superiore al decimo del prezzo base d'asta e il termine entro il quale tale ammontare deve essere prestato dagli offerenti;
- la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- il termine non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione entro il quale il prezzo deve essere depositato e le modalità del deposito.

In secondo luogo, oltre a diversi adempimenti connessi a tale avviso, l'art. 591-*bis* c.p.c. precisa che ad esso si applica quanto previsto dall'art. 173-*quater* disp. Att. c.p.c. Tale norma stabilisce che l'avviso in questione deve contenere l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità ai sensi dell'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40 della citata legge n. 47/1985 ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della detta legge n. 47/1985.

Infine a differenza della vecchia normativa, dove si faceva riferimento ad un istituto di credito, si precisa che le somme versate dall'aggiudicatario devono essere depositate presso una banca indicata dal giudice.

## 5. RICORSO AL GIUDICE DELEGATO

L'art. 591-*ter* c.p.c. prevede la possibilità per il professionista di rivolgersi al giudice dell'esecuzione quando nell'espletamento delle operazioni insorgano difficoltà. In questo caso, il giudice dell'esecuzione provvederà con decreto.

La norma, inoltre, riconosce alle parti e agli interessati il diritto di proporre reclamo avverso detto decreto e avverso gli atti compiuti dal professionista con ricorso allo stesso giudice dell'esecuzione il quale, in questo caso, provvederà con ordinanza. Il ricorso non produce effetti sospensivi delle operazioni di vendita salvo che la sospensione delle medesime sia disposta dal giudice quando ricorrano gravi motivi. Restano ferme le disposizioni recate dall'art. 617 c.p.c. in tema di opposizione all'esecuzione e agli atti esecutivi.

In merito all'aspetto da ultimo menzionato, la giurisprudenza di merito (Trib. Roma, ord. 18 dicembre 2000) ha ritenuto che il reclamo *ex art. 591-ter* presenta analogia con quello di cui all'art. 168 disp. Att. c.p.c.: il reclamo, dunque, non sospende le operazioni di vendita salvo diversa disposizione del medesimo giudice dell'esecuzione. Lo stesso Tribunale, inoltre, ha ritenuto che il notaio delegato (per cui, stante la recente

riforma, il professionista delegato) debba inserire nell'avviso di vendita la specificazione che tutte le attività, che a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. devono essere eseguite in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal professionista presso il suo studio ovvero nel luogo indicato.

## 6. ENTRATA IN VIGORE DELLE DISPOSIZIONI E DISCIPLINA TRANSITORIA

Derogando a quanto previsto dall'art. 1, ult. comma, l. n. 80/2005, il d.l. n. 35/2005 prevede all'art. 2, comma 3-*quater* che: *“Le disposizioni di cui ai commi 3 lett. b-bis), b-ter), c-bis), c-ter), e), e-bis), e-ter), 3-bis e 3-ter entrano in vigore centoventi giorni dopo la data di pubblicazione della legge di conversione del presente decreto nella «Gazzetta ufficiale»”*.

Tra le disposizioni su menzionate vi sono, appunto, quelle relative al processo esecutivo (più specificamente si tratta delle disposizioni contenute nel comma 3 lett. e) che, stando al tenore letterale della norma, sarebbero dovute entrare in vigore il 12 settembre 2005, centoventi giorni dopo la pubblicazione della legge di conversione n. 80/2005.

Orbene, l'entrata in vigore delle novellate disposizioni è stata posticipata dall'art. 8 del d.l. 30 giugno 2005, n. 115 recante *“Disposizioni urgenti per assicurare la funzionalità di settori della pubblica amministrazione”* pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 1° luglio 2005 e convertito in legge con modificazioni dall'art. 1 della legge 17 agosto 2005, n. 168.

Il citato art. 8 del d.l. n. 115 /2005, infatti sostituisce il comma 3-*quater* dell'art. 2 del d.l. n. 35/2005 prevedendo che: *“le disposizioni di cui ai commi 3, lettere b-bis), b-ter), c-bis), c-ter), e), e-bis), ed e-ter), 3-bis e 3-ter hanno effetto a decorrere dal 1° gennaio 2006”* (3-*quater*) e stabilendo che : *“le disposizioni di cui ai commi 3 lettere b-bis), b-ter), c-bis), c-ter), e-bis) ed e-ter), 3-bis, 3-ter non si applicano ai giudizi civili pendenti alla data del 1° gennaio 2006”* (3-*quinqies*).

Pertanto, l'ultimo intervento normativo precisa sia l'entrata in vigore della riforma del processo esecutivo sia il regime della disciplina transitoria.

Come si desume, per esplicita menzione del legislatore, le novellate disposizioni inerenti al processo esecutivo di cui alla lettera e) del d.l. n. 35/2005 entrano in vigore a partire dal 1° gennaio 2006.

Inoltre, dal tenore letterale del comma 3-*quinqies* novellato dal d.l. n. 115/2005 si evince indirettamente che le stesse disposizioni troveranno applicazione a partire dal 1° gennaio 2006 anche nell'ambito di processi esecutivi pendenti. Il menzionato comma 3-*quinqies*, infatti, non enumera le nuove disposizioni in materia di processo di esecuzione -contenute, come detto, nella lett. e) del d.l. n. 35/2005 - tra quelle che non si applicano ai giudizi civili pendenti al 1° gennaio 2006.

La specificazione compiuta con il d.l. n. 115/2005 come modificato dalla legge di conversione n. 168/2005 non stupisce atteso che il processo esecutivo consta di più fasi, o subprocedimenti autonomi e distinti gli uni

dagli altri, che possono susseguirsi anche a distanza di tempo. A titolo esemplificativo, la vendita fa seguito al pignoramento e all'intervento dei creditori.

Pertanto, ritenendo il subprocedimento della vendita come autonomo e distinto dai precedenti, sia nelle ipotesi in cui venga eseguito dallo stesso giudice dell'esecuzione sia nel caso in cui questo ultimo deleghi le operazioni ad un professionista, è logico che le novellate disposizioni entrino in vigore il 1° gennaio 2006 anche nell'ambito di processi esecutivi già iniziati.

Tale scelta risulta in linea con la ratio della riforma del processo esecutivo volta a semplificare e snellire i procedimenti nonché a ridurre i tempi di durata. Le novità introdotte nell'ambito della delega delle operazioni di vendita, dunque, potrebbero facilitare il raggiungimento di un simile scopo.

## 7. CONCLUSIONI

Da una prima analisi della riforma in oggetto, risulta evidente come il processo esecutivo sia stato notevolmente modificato, specie per quanto attiene alla tematica della delega delle operazioni di vendita.

Sul punto occorrerà attendere le prime interpretazioni della dottrina e le pronunce della giurisprudenza per poter chiarire alcune problematiche in parte già sorte al tempo della novella del 1998 e più precisamente su:

- quale sia il ruolo e la qualificazione del professionista delegato della vendita;
- l'esistenza o meno di un obbligo di accettare l'incarico da parte del professionista iscritto nell'elenco;
- la natura del verbale di incanto;
- l'effettivo ambito della delega delle operazioni di vendita di beni mobili registrati, laddove l'art. 534-*bis* c.p.c. la prevede solo in mancanza dell'istituto vendite giudiziarie.

Con riferimento al primo punto, ad esempio, si dibatte se il professionista delegato sia un ausiliario del giudice delegato o un vero e proprio sostituto; relativamente al secondo punto, poi, pare potersi escludere che il professionista iscritto nell'elenco sia obbligato ad accettare l'incarico quando, in presenza di circostanziate motivazioni (assunzioni di altri incarichi, ad esempio), dimostri la sua impossibilità ad eseguirlo tempestivamente, correttamente e secondo le modalità indicate dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

8. ALLEGATI

1) **Fac-simile di domanda di iscrizione all'elenco dei professionisti disponibili a provvedere alle operazioni di vendita di beni mobili registrati e di beni immobili ai sensi degli artt. 534-bis, 591-bis c.p.c., 179-ter disp. Att. c.p.c.**

Al Presidente  
Consiglio dell'Ordine  
dei Dottori Commercialisti  
di .....

Il sottoscritto .....  
Nato a ..... il .....  
Residente in .....  
Via .....  
Con studio in ..... Via .....  
Telefono - Fax - E-mail .....

**CHIEDE**

di essere iscritto all'elenco dei professionisti disponibili a provvedere alle operazioni di vendita di beni mobili registrati o beni immobili su delega del giudice dell'esecuzione tenuto presso il Tribunale di .....

**A TAL FINE DICHIARA**

- di essere iscritto all'albo dal .....
- di aver maturato specifiche esperienze nello svolgimento delle seguenti procedure esecutive ordinarie:
  - 1) ..... (specificare gli incarichi espletati e i Tribunali presso i quali tali incarichi sono stati svolti)
- di aver maturato specifiche esperienze nell'ambito delle seguenti procedure concorsuali:
  - 1) ..... (specificare l'incarico effettuato e i Tribunali presso i quali sono stati svolti)
- di aver partecipato ai seguenti corsi di formazione:

- 1) ..... (specificare il corso di formazione, la materia, la durata del corso e l'ente formatore)
  - 2) .....
- di possedere i seguenti titoli di specializzazione:
- 1) ..... (ad esempio, dottorato di ricerca, conseguito nella materia di ..... presso l'Università di ..... il .....)
  - 2) ..... (corso di specializzazione in ..... )

In fede

data .....

firma .....

2) Fac-simile di ordinanza di delega delle operazioni di vendita al professionista



TRIBUNALE DI .....  
..... SEZIONE CIVILE

PROCEDURA N. \_\_\_\_\_ R.G.E.

**V E R B A L E D' U D I E N Z A**

All'udienza del \_\_\_\_\_ innanzi al Giudice dott. \_\_\_\_\_

assistito dal sottoscritto Cancelliere sono comparsi:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

L'Avv. \_\_\_\_\_ per \_\_\_\_\_ insiste nell'istanza di vendita dei beni pignorati e chiede delegarsi un professionista ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c..

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

verificata la regolare instaurazione del contraddittorio ed il rispetto degli adempimenti di legge, ritenuto opportuno disporre la vendita col sistema dell'incanto;  
visti gli artt. 569, 576 e 591-bis c.p.c.;

**D I S P O N E**

la vendita all'incanto del compendio immobiliare pignorato con atto trascritto  
il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_

Valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e considerato che risulta pendente sul ruolo un elevato numero di procedimenti tale da impedirne la sollecita definizione con trattazione effettuata dinanzi al Giudice; sentite le parti, le quali nulla oppongono, visto l'art. 591-*bis* c.p.c.

## DELEGA

per le operazioni di vendita

il dott./avv. \_\_\_\_\_

con studio in \_\_\_\_\_

## DISPONE

che il professionista delegato, oltre alle altre attività di cui all'art. 591-*bis* c.p.c., provveda:

- a. ad accertare la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione individuando iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile;
- b. alla determinazione del valore dell'immobile avvalendosi anche dell'elaborato peritale depositato dal Consulente tecnico nominato dall'ufficio;
- c. alla redazione dell'avviso di vendita, contenente le indicazioni di cui al combinato disposto degli art. 576 e 591-*bis* c.p.c, con l'avvertimento che tutte le attività connesse all'incanto dovranno essere effettuate presso il suo studio ovvero in luogo da lui indicato, che ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita esclusivamente presso di lui e che all'incanto dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo;
- d. ad indicare nell'avviso di vendita
  - che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni;
  - che l'aggiudicatario, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D.lgs. n. 385/93 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell'1 gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, dovrà, **entro il termine di sessanta giorni** da quello in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, pagare all'Istituto mutuante in forza dell'art. 41 del D.lgs. n. 385/93 quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto stesso in capitale, accessori e spese, (determinato autonomamente dall'Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità indicate dal professionista delegato;
  - che, qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso a mutuo bancario, egli dovrà formulare apposita istanza direttamente al professionista delegato **a pena di decadenza entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva** (20 giorni dal giorno dell'incanto) indicando l'istituto di credito erogante (*il professionista delegato, al massimo entro i 10 giorni successivi alla richiesta dell'aggiudicatario, dovrà presentare istanza al Giudice dell'esecuzione chiedendo la fissazione di apposito appuntamento per le contestuali operazioni di stipula in forma definitiva dinanzi allo stesso professionista del contratto di mutuo con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile subastato, di versamento del saldo prezzo direttamente nelle mani del professionista e di sottoscrizione da parte del Giudice del decreto di trasferimento; nel caso di procedura disciplinata dalla normativa sul credito fondiario, lo stesso professionista provvederà a dare tempestiva comunicazione al procuratore costituito del creditore fondiario della data fissata per il versamento del saldo prezzo. Entro tale data, il creditore fondiario dovrà depositare direttamente al professionista delegato i conteggi relativi alla propria esposizione creditoria evidenziando, in particolare, la parte di credito coperta da garanzia ipotecaria; entro 5 giorni dal versamento del saldo prezzo il professionista delegato verserà quanto di spettanza al creditore fondiario. Qualora il creditore fondiario abbia omissis di precisare il proprio credito il professionista delegato verserà le somme percepite direttamente presso la Cancelleria del Tribunale con le modalità da questa indicate e si provvederà al loro svincolo solo su istanza del creditore fondiario. Almeno 5 giorni prima della data fissata per il compimento delle predette operazioni il professionista delegato dovrà far pervenire alla Cancelleria del Giudice dell'esecuzione*

*una bozza del decreto di trasferimento nonché copia dell'avviso di vendita notificato, copia del verbale d'aggiudicazione e prova degli adempimenti pubblicitari eseguiti);*

- che coloro i quali sono interessati a proporre offerta ex art. 584 c.p.c. dovranno versare a titolo di cauzione un importo non inferiore al 15% del prezzo offerto in aumento;
  - che l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di ....., dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione;
- e. alla notificazione dell'avviso di vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti ed al debitore;
- f. ad effettuare, oltre a quella ordinaria, la pubblicità straordinaria dell'avviso di vendita mediante pubblicazione per estratto **in un termine non superiore a centoventi giorni e non inferiore a trenta giorni prima della data fissata per l'incanto** sul quotidiano .....
- L'estratto dovrà essere inserito nell'apposito spazio pubblicitario periodico riservato al Tribunale di ....., Esecuzioni Immobiliari. Esso verrà in linea di massima contenuto in due "moduli tipografici" (corrispondenti a 50/60 parole) e conterrà sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, secondo la seguente scansione: 1) Comune ove è situato l'immobile 2) Quartiere, frazione, località, ecc. 3) Via, piazza, ecc. 4) Tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.) 5) Caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.) 6) Eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.) 7) Condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi) 8) Altri eventuali dati di interesse (nuda proprietà, quota, ecc.) 9) Ammontare del prezzo base e delle offerte in aumento 10) Data, ora e luogo dell'incanto 11) Numero R.G.E. della procedura 12) Nominativo del professionista delegato 13) Indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni
- (.....). I dati di cui ai nn. 1, 2, 3, 9 e 10 dovranno essere pubblicati in neretto;
- g. ad inserire l'avviso di vendita e copia della relazione dell'esperto nominato con i relativi allegati, **almeno tre mesi prima e fino al giorno dell'incanto**, sul sito ..... (copia della documentazione dovrà essere inviata ad uno dei seguenti recapiti: .....);
- h. ad effettuare, per i lotti il cui valore di stima sia superiore a € 1.000.000,00, ulteriore pubblicità straordinaria dell'avviso di vendita mediante pubblicazione per estratto (nei medesimi termini e con le medesime modalità già indicate per le pubblicazione sul quotidiano ..... ) sul quotidiano ..... (edizione nazionale);
- i. alla ricezione delle cauzioni per la partecipazione all'asta e del deposito delle spese di vendita, ai sensi dell'art. 580 c.p.c., da versarsi con distinti assegni circolari nella misura che quest'ultimo determinerà e che dovrà essere indicata nell'avviso di vendita;
- j. a depositare, in caso di esito positivo dell'incanto, l'importo della cauzione e delle somme versate dall'aggiudicatario con le modalità indicate dalla Cancelleria;
- k. ad effettuare, in presenza di valide offerte dopo l'incanto, la gara prevista dall'art. 573 c.p.c. Della presentazione dell'offerta più alta il professionista delegato dovrà dare pubblico avviso, oltre che nelle forme ordinarie, anche con le medesime modalità appena illustrate alle lettere **f)**, **g)** ed **h)**. Nell'avviso di vendita dovrà essere precisato che l'immobile sarà venduto senza incanto al prezzo offerto ex art. 573 c.p.c. e che, qualora vi siano più offerenti si procederà a gara con il rialzo minimo che egli riterrà opportuno determinare. Nel medesimo avviso dovrà essere chiaramente espresso che alla gara potrà partecipare chiunque vi abbia interesse purché depositi entro i termini che il professionista stabilirà una cauzione pari al 15% dell'importo offerto e l'anticipo spese da lui stabiliti (i termini di pubblicazione sul solo sito internet sono ridotti a minimo mesi due); l'avviso di vendita redatto a seguito della presentazione dell'offerta ex art. 584 c.p.c. dovrà essere notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti ed al debitore;
- l. a fissare, nel caso in cui il primo incanto dovesse andare deserto e solo su istanza di un creditore munito di titolo esecutivo, ulteriori incanti, riducendo (nella sola ipotesi di riscontrata regolarità nelle forme pubblicitarie e qualora non vi siano state offerte) il prezzo base nel limite di un quinto per ciascun nuovo esperimento d'asta (o, eventualmente, nella misura minore ritenuta equa); qualora la data del nuovo esperimento d'asta venga fissata contestualmente alla redazione del verbale di diserzione, il professionista è esentato dal ripetere la notifica dell'avviso di vendita ai soggetti di cui al punto **e)**; in ogni altra ipotesi egli dovrà procedere a nuova notifica dell'avviso di vendita; in ogni caso del nuovo esperimento d'asta dovrà essere data pubblica notizia nelle medesime forme di cui ai punti **f)** e **g)**;
- m. ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo comma c.p.c.;

Tutto ciò posto,

**D E T E R M I N A**

in € \_\_\_\_\_ l'anticipo che

il creditore procedente

\_\_\_\_\_

dovrà versare al professionista delegato entro il termine massimo di **2 mesi** dalla presente udienza.

Qualora entro il termine di 6 mesi dalla comunicazione del presente provvedimento il professionista delegato non abbia ricevuto alcun acconto egli dovrà rimettere gli atti al Giudice dell'esecuzione il quale provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine adottare le decisioni più opportune alla prosecuzione della procedura.

**A U T O R I Z Z A**

il professionista delegato:

- a) ad utilizzare le somme depositate dal creditore procedente per spese della procedura esecutiva, con eccezione delle somme già utilizzate e di quelle necessarie per le attività non delegabili;
- b) ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- c) a richiedere ai creditori ulteriori anticipi al solo scopo di finanziare le forme di pubblicità straordinaria disposte.

Il professionista delegato potrà procedere alla vendita solo su istanza del creditore pignorante o di altro creditore munito di titolo esecutivo tempestivamente intervenuto (o anche intervenuto tardivamente se munito di titolo esecutivo assistito da privilegio ipotecario). Egli potrà differire l'incanto già fissato solo su richiesta congiunta di tutti i creditori titolati che siano presenti al momento della vendita.

In caso di mancata comparizione all'incanto del creditore procedente o di altro creditore munito di titolo esecutivo, il professionista delegato sospenderà le operazioni delegate per riprenderle solo su istanza scritta di uno dei predetti creditori. Qualora non venga proposta istanza entro il termine di 6 mesi, il professionista rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione per la prosecuzione della procedura esecutiva unitamente alla nota delle spese sostenute.

Esaurite le operazioni delegate il professionista rimetterà formalmente gli atti al Giudice dell'esecuzione per la prosecuzione della procedura depositando (con le modalità indicate dalla Cancelleria) tutte le somme percepite, breve relazione riassuntiva delle operazioni svolte (ove egli dovrà indicare, per ogni singolo lotto il numero di incanti tenuti, la data ed il prezzo di aggiudicazione, nonché le altre attività eventualmente svolte) e progetto di parcella.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

## 9. APPENDICE NORMATIVA

**d.l. 14.3.2005, n. 35**

*Disposizioni urgenti nell'ambito del Piano di azione per lo sviluppo economico, sociale e territoriale*

**Art. 2.** “*Disposizioni in materia fallimentare, civile e processuale civile nonché in materia di libere professioni, di cartolarizzazione dei crediti e relative alla CONSOB*”

...

co. 3. Al codice di procedura civile sono apportate le seguenti modificazioni:

...

e) al libro III sono apportate le seguenti modificazioni:

...

17) l'articolo 534-*bis* è sostituito dal seguente:

Art. 534-*bis*. (Delega delle operazioni di vendita). Il giudice, con il provvedimento di cui all'articolo 530, può, sentiti gli interessati, delegare all'istituto di cui al primo comma dell'articolo 534, ovvero in mancanza a un notaio avente sede preferibilmente nel circondario o a un avvocato o a un dottore commercialista o esperto contabile, iscritti nei relativi elenchi di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni di attuazione del presente codice, il compimento delle operazioni di vendita con incanto ovvero senza incanto di beni mobili iscritti nei pubblici registri. La delega e gli atti conseguenti sono regolati dalle disposizioni di cui all'articolo 591-*bis*, in quanto compatibili con le previsioni della presente sezione;

...

33) gli articoli 588, 589, 590, 591, 591-*bis* e 591-*ter* sono sostituiti dai seguenti:

...

§ 3-*bis*. Delega delle operazioni di vendita.

Art. 591-*bis*. (Delega delle operazioni di vendita). Il giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza con la quale provvede sull'istanza di vendita ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, può, sentiti gli interessati, delegare ad un notaio avente preferibilmente sede nel circondario o a un avvocato ovvero a un dottore commercialista o esperto contabile, iscritti nei relativi elenchi di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni di attuazione del presente codice, il compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità indicate al terzo comma del medesimo articolo 569. Con la medesima ordinanza il giudice stabilisce il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate, le modalità della pubblicità, il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell'articolo 571 e il luogo ove si procede all'esame delle offerte e alla gara tra gli offerenti e ove si svolge l'incanto.

Il professionista delegato provvede:

- 1) alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'articolo 568, terzo comma, anche tramite l'ausilio dell'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'articolo 569, primo comma;
- 2) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'articolo 508;

- 3) sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'articolo 584 e sul versamento del prezzo nella ipotesi di cui all'articolo 585, secondo comma;
- 4) alla fissazione degli ulteriori incanti o sulla istanza di assegnazione, ai sensi degli articoli 587, 590 e 591;
- 5) alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586;
- 6) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583;
- 7) alla formazione del progetto di distribuzione ed alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvede ai sensi dell'articolo 596.

In caso di delega al professionista delle operazioni di vendita con incanto, il professionista provvede alla redazione dell'avviso avente il contenuto di cui all'articolo 576, primo comma, alla sua notificazione ai creditori di cui all'articolo 498, non intervenuti, nonché a tutti gli altri adempimenti previsti dagli articoli 576 e seguenti. Nell'avviso va specificato che tutte le attività, che, a norma degli articoli 576 e seguenti, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal professionista incaricato presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato. All'avviso si applica l'articolo 173-quater delle disposizioni di attuazione del presente codice.

Il professionista delegato provvede altresì alla redazione del verbale d'incanto, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali l'incanto si svolge, le generalità delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma.

Se il prezzo non è stato versato nel termine, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli il fascicolo.

Avvenuto il versamento del prezzo ai sensi degli articoli 585 e 590, secondo comma, il professionista delegato predispone il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice dell'esecuzione il fascicolo. Al decreto, se previsto dalla legge, deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale. Il professionista delegato provvede alla trasmissione del fascicolo al giudice dell'esecuzione nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori incanti ai sensi dell'articolo 591. Contro il decreto previsto nel presente comma è proponibile l'opposizione di cui all'articolo 617.

Le somme versate dall'aggiudicatario sono depositate presso una banca indicata dal giudice.

I provvedimenti di cui all'articolo 586 restano riservati al giudice dell'esecuzione anche in caso di delega al professionista delle operazioni di vendita con incanto.

Art. 591-ter. (Ricorso al giudice dell'esecuzione). Quando, nel corso delle operazioni di vendita, insorgono difficoltà, il professionista delegato può rivolgersi al giudice dell'esecuzione, il quale provvede con decreto. Le parti e gli interessati possono proporre reclamo avverso il predetto decreto nonché avverso gli atti del professionista delegato con ricorso allo stesso giudice, il quale provvede con ordinanza; il ricorso non sospende le operazioni di vendita salvo che il giudice, concorrendo gravi motivi, disponga la sospensione. Restano ferme le disposizioni di cui all'articolo 617;

...

co. 3-ter. Alle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile sono apportate le seguenti modificazioni:

...

e) gli articoli 179-bis e 179-ter sono sostituiti dai seguenti:

Art. 179-bis. (Determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione). Con decreto del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentiti il Consiglio nazionale del notariato, il Consiglio nazionale dell'ordine degli avvocati e il Consiglio nazionale dell'ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, è stabilita ogni triennio la misura dei compensi dovuti a notai, avvocati, dottori commercialisti e esperti contabili per le operazioni di vendita di beni immobili.

Il compenso dovuto al professionista è liquidato dal giudice dell'esecuzione con specifica determinazione della parte riguardante le operazioni di vendita e le successive che sono poste a carico dell'aggiudicatario. Il provvedimento di liquidazione del compenso costituisce titolo esecutivo.

Art. 179-ter. (Elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita). Il Consiglio notarile distrettuale, il Consiglio dell'ordine degli avvocati e il Consiglio dell'ordine dei dottori commercialisti e esperti contabili comunicano ogni triennio ai presidenti dei tribunali gli elenchi, distinti per ciascun circondario, rispettivamente dei notai, degli avvocati, dei dottori commercialisti e degli esperti contabili disponibili a provvedere alle operazioni di vendita dei beni immobili. Agli elenchi contenenti l'indicazione degli avvocati, dei dottori commercialisti e degli esperti contabili sono allegate le schede formate e sottoscritte da ciascuno dei predetti professionisti, con cui sono riferite le specifiche esperienze maturate nello svolgimento di procedure esecutive ordinarie o concorsuali.

Il presidente del tribunale forma quindi l'elenco dei professionisti disponibili a provvedere alle operazioni di vendita e lo trasmette ai giudici dell'esecuzione unitamente a copia delle schede informative sottoscritte da ciascuno di essi.

Al termine di ciascun semestre, il presidente del tribunale dispone la cancellazione dei professionisti ai quali in una o più procedure esecutive sia stata revocata la delega in conseguenza del mancato rispetto del termine e delle direttive stabilite dal giudice dell'esecuzione a norma dell'articolo 591-bis, primo comma, del codice. I professionisti cancellati dall'elenco a seguito di revoca di delega non possono essere reinseriti nel triennio in corso e nel triennio successivo.



---

**FONDAZIONE ARISTEIA – Istituto di Ricerca dei Dottori Commercialisti**

Via Torino 98 – 00184 Roma

Tel. 06/4782901 – Fax 06/4874756 – [www.aristeia.it](http://www.aristeia.it)