

Seminario del gruppo studio "Delega e Vendita" del Centro "NESOS"

"DELEGA E VENDITA"

INDICE

CAPITOLO PRIMO

“Delega”

- 1. Delegabilità e introduzione.**
- 2. Confini territoriali e garanzie di terzietà. Incompatibilità.**
- 3. Potere di certificazione dei delegati.**

CAPITOLO SECONDO

“Vendita”

- 1. Pubblicità e invalidità.**
- 2. Certificato di destinazione urbanistica.**
- 3. Termini intermedi.**
- 4. Fascicoli processuali.**
- 5. Versamento del saldo prezzo e finanziamento.**
- 6. Decreto di trasferimento e sua impugnabilità.**
- 7. Cancellazione delle formalità pregiudizievoli.**

**8. Obblighi tributari del professionista delegato
al compimento delle operazioni di vendita.**

APPENDICE

**1. Nota 6 dicembre 2006 del Dipartimento
per gli Affari di Giustizia.**

**2. Schemi di ordinanze di delega in uso
presso alcuni Tribunali.**

**3. Comunicato del 26 aprile 2007 a cura
dell'ABI e del CNN, con allegati protocolli.**

CAPITOLO I

La delega

**1. LA FIGURA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO: INQUADRAMENTO GIURIDICO
ED ISTITUZIONALE .**

Sulla delegabilità: “ausiliario” o “sostituto processuale”?

I principi ispiratori della riforma in materia di esecuzioni immobiliari sono stati individuati nella necessità di colmare il divario esistente tra il mercato delle vendite giudiziarie e l'ordinario mercato immobiliare, nonché nell'obiettivo di ridurre i lunghissimi tempi delle procedure esecutive. Pertanto, il legislatore - ispirandosi alle cosiddette “prassi virtuose” (“best practices”) adottate da alcuni Tribunali (primo fra tutti il Tribunale di Monza, nonché quello di Milano, di Bologna ed altri, tra i quali è doveroso annoverare anche il Tribunale di Salerno - mai, peraltro, citato - che coraggiosamente, grazie alle iniziative intraprese dall'allora G.E., dott. F. De Stefano, ha introdotto,

con ottimi risultati, tali novità diminuendo sensibilmente il carico dei processi esistente presso il relativo Ufficio) - ha voluto realizzare una considerevole riduzione dei tempi dei procedimenti espropriativi (attraverso l'abolizione di molte udienze; la priorità della vendita senza incanto; una riformulazione delle forme pubblicitarie; l'obbligatorietà, salvo alcuni casi, della figura del custode giudiziario), promuovendo, altresì, la più ampia partecipazione alle vendite giudiziarie da parte dei cittadini (sferrando, in tal modo, un duro colpo alle manovre speculative di ristretti gruppi di persone).

La norma di riferimento è l'art 591 bis c.p.c., con la precisazione che la trattazione che segue può essere riferita senz'altro anche all'art 534 bis c.p.c. che ha introdotto analoghe regole in relazione alla delega delle operazioni di vendita dei beni mobili registrati.

Le due disposizioni predette sono state introdotte nel nostro ordinamento giuridico con la legge 3 agosto 1998 n. 302, contenente sia la modifica dell'art 567 cpc., che l'innovativa previsione della possibilità di delega delle operazioni di vendita con incanto ai notai.

La delega della vendita senza incanto è la novità, forse più significativa, inserita con la legge 80/2005 (ora la vendita "delegata" può avvenire, secondo le modalità disposte dall'art. 569 c.p.c., nella forma del senza incanto, oppure con incanto), unitamente alla possibilità per il g.e. di conferire la medesima ad avvocati e a commercialisti.

Con l'ultima novella, quindi, è stato ampliato sia l'ambito oggettivo che quello soggettivo dei provvedimenti di delega, considerato che è aumentato il numero degli atti delegabili (fermi rimanendo, comunque, i poteri del giudice nel dettare i criteri cui il delegato dovrà attenersi) e quello dei professionisti delegabili.

Tale nuovo istituto - la cui evidente e dichiarata finalità, come si è visto, é quella di accelerare i tempi delle procedure esecutive, liberando la cancelleria di quella parte delle stesse che possono essere affidate ad un soggetto terzo dotato di particolare competenza in materia - nello spirito della legge n. 302 veniva interpretato nel senso che il notaio delegato, per effetto dell'incarico ricevuto, era inquadrato quale "ausiliario qualificato" del g.e. e svolgeva la propria

attività in tendenziale autonomia; laddove, invece, la novella n. 80/2005, equiparando il professionista delegato al giudice, sembrerebbe configurare il delegato stesso quale “sostituto processuale” del g.e., vale a dire che il delegato si sostituisce al giudice - secondo l’accezione più ampia di “sostituzione processuale” prevista dal nostro ordinamento giurisdizionale -.

Il professionista delegato, quindi (entro i limiti fissati dal g.e. nell’ordinanza di delega) non assume la veste di generico ausiliario, bensì di vero e proprio “organo giurisdizionale” che nello svolgimento di tali funzioni si sostituisce ai membri dell’ufficio giudiziario, in un regime di considerevole autonomia. Naturalmente nell’espletamento della procedura il professionista rivestirà il ruolo di pubblico ufficiale.

In effetti, la differenza sostanziale tra “ausiliario generico” e “sostituto processuale” risiede nella considerazione che l’incaricato di una funzione giudiziaria - quale deve ritenersi l’ausiliario - viene a far parte temporaneamente ed occasionalmente dell’ufficio giudiziario (in occasione di specifiche esigenze concrete) e svolge la sua attività sotto il controllo del giudice che gli ha conferito l’incarico, acquistando, conseguentemente, la qualità di “organo giudiziario”, ma non quella di organo giurisdizionale (riservata agli elementi necessari dell’ufficio che sono, pertanto, i titolari di tutti i poteri e doveri propri della funzione giurisdizionale); laddove, invece, il sostituto assume la veste di vero e proprio “organo giurisdizionale”.

E’ pur vero, però, che il nostro ordinamento già prevedeva casi nei quali il giudice potesse delegare determinate attività a persone estranee all’ufficio le quali, in effetti, si **sostituivano** al cancelliere, all’ufficiale giudiziario o al giudice stesso; come, ad esempio, nelle ipotesi disciplinate dagli artt.733, 769 e 786 cpc., in cui è difficile configurare il notaio incaricato come un ausiliario, perché (pur trattandosi di conferimento di incarico giudiziario) viene meno il controllo o la subordinazione che caratterizza la figura dell’ausiliario in senso stretto.

Ritornando all’interpretazione della novella, risulta evidente che vengono riconosciuti al delegato più ampi poteri discrezionali e decisionali su aspetti non secondari della procedura (si veda

ad es. la delegabilità anche della vendita senza incanto, le facoltà relative all'assegnazione e alla rifissazione delle altre vendite, la fase relativa alla distribuzione delle somme). Proprio a proposito del progetto di distribuzione, infatti, il tenore degli artt.596 e 598 cpc. equipara il professionista delegato al giudice; tanto è vero che, predisposto il riparto, il delegato deve depositarlo in cancelleria (per consentirne la consultazione agli interessati) e fissa l'udienza per l'audizione delle parti e per l'approvazione. Non solo. Secondo quanto disposto dal 3° comma dell'art.591 bis il professionista, nel redigere l'avviso di cui all'art.570 cpc., specifica che tutte le attività - che ai sensi degli artt.571 e segg. devono essere compiute in cancelleria o innanzi al g.e. - sono eseguite dal delegato stesso presso il suo studio.

C'è chi, comunque, anche alla luce delle incisive novità introdotte con la riforma, continua a considerare il professionista delegato "ausiliario" del giudice con la conseguente attribuzione al medesimo della sola qualità di "pubblico ufficiale" (così il G.E., dott.ssa A. Di Giulio, presso il Tribunale di Tivoli).

Altri, addirittura, ritengono che la previsione di cui all'art.596 cpc. – in base alla quale, come si è visto, il deposito del progetto di distribuzione e la fissazione della relativa udienza, per la discussione ed approvazione dello stesso, possono essere compiuti anche dal delegato, il quale ai sensi dell'art.598 cpc. può ordinare il successivo pagamento delle quote attribuite – sia suscettibile di incostituzionalità, perché comporterebbe la sottrazione del processo esecutivo al suo giudice naturale, in quanto la possibilità per il g.e. di avvalersi di un ausiliario relativamente all'espletamento di una fase del processo esecutivo (nel caso in questione la vendita) non può escludere la verifica davanti al medesimo delle fasi salienti del procedimento, quali quella conclusiva della distribuzione delle somme (in tal senso il Tribunale di Milano che limita la delega alla predisposizione della bozza del progetto di distribuzione che viene trasmessa, a cura del professionista, al giudice per i successivi adempimenti).

E' interessante, infine – sempre allo scopo di disegnare la linea di demarcazione tra ausiliario e sostituto - cogliere le differenze tra l'attività prevista dall'art. 591 bis cpc. (cui è complementare il

disposto dell'art. 591 ter cpc.) e quella disciplinata, ad esempio, dall'art. 612 cpc. (cui è sussidiaria la prescrizione di cui all'art. 613 ter cpc.); mentre la prima ha natura di delega, l'attività esecutiva di cui all'art. 612 cpc. è istituzionalmente propria dell'ufficiale giudiziario; quindi, nel primo caso in occasione di "difficoltà" il professionista ricorre al g.e. che rimane il soggetto giuridico titolare della funzione a lui soltanto delegata; nel secondo caso, invece, l'ufficiale giudiziario si rivolge al giudice per ricevere istruzioni relative ad una attività di cui egli stesso è il primo titolare.

L'art. 591 ter cpc., comunque, non impone al delegato l'obbligo di rivolgersi al g.e. in caso di difficoltà, ma gli attribuisce una vera e propria facoltà ("può" e "non deve"). La valutazione circa l'opportunità o meno di ricorrere al giudice spetta unicamente al professionista che deciderà sulla base delle sue specifiche competenze e dell'entità e natura della "difficoltà". In ogni caso, qualora scelga di risolverle personalmente, nessun pregiudizio arreca agli interessati che possono utilizzare lo strumento del reclamo.

Anche secondo l'interpretazione della norma antecedente, il notaio operava con un grande margine di autonomia (perché organo ausiliario qualificato) e aveva la facoltà di decidere le questioni relative all'attività delegatagli, per cui in caso di difficoltà egli poteva (non doveva) rivolgersi al g.e.. Nell'ipotesi in cui risolveva personalmente il problema insorto, erano le parti e gli interessati in generale che potevano proporre reclamo al g.e. avverso l'atto del notaio.

Vengono, in tal modo, accordati al delegato alcuni dei poteri ordinariamente spettanti al giudice per la soluzione delle questioni che possono nascere nel corso della fase processuale della vendita.

L'introduzione, prima, e l'ampliamento, poi, della possibilità di delegare le operazioni di vendita (che ha richiesto, come si è visto, la necessaria previsione di norme quali quella di cui all'art. 591 ter cpc.) ha, senz'altro, creato dubbi interpretativi ed applicativi che, però, sulla base di principi condivisi sia dalla giurisprudenza che dalla dottrina, sono già in via di soluzione; fermo rimanendo, in ogni caso, il principale obiettivo di garantire la preminente finalità del sistema della delega, rappresentata dallo snellimento ed efficienza della procedura esecutiva.

Si può agevolmente concludere, allora, che per alleggerire la farraginosa struttura del procedimento espropriativo il legislatore ha ritenuto opportuno inserire nel sistema la facoltà per il giudice di delegare a determinati professionisti non solo le operazioni di vendita (senza e con incanto), ma tutte le attività preliminari e successive alla vendita stessa, quali la redazione del decreto di trasferimento e la predisposizione del progetto di distribuzione, con la successiva approvazione del medesimo e pagamento delle somme.

Sembra, dunque, lecito ritenere che la c.d. “sostituzione” del delegato al g.e. operi **esclusivamente** per tutte le operazioni – o parte di esse (qualora il giudice opti per una delega limitata) - collegate alla fase processuale della vendita (all’interno dell’articolato processo esecutivo), rimanendo gli organi dell’ufficio giudiziario (nel caso di specie il g.e. e il cancelliere) gli unici titolari di tutti i poteri e doveri propri della funzione giurisdizionale soltanto delegata al professionista.

2. CONFINI TERRITORIALI PER LE DIVERSE CATEGORIE PROFESSIONALI: aspetti problematici e garanzie di terzietà.

L’art. 591 bis c.p.c. al 1° comma, stabilisce che “ *Il G.E., con l’ordinanza con la quale provvede sull’istanza di vendita ai sensi dell’art. 569, terzo comma, può, sentiti gli interessati, delegare ad un notaio avente preferibilmente sede nel circondario o a un avvocato ovvero a un commercialista, iscritti nei relativi elenchi di cui all’art. 179 ter delle disposizioni di attuazione del presente codice, il compimento delle operazioni di vendita.....*” .

L’ampliamento delle categorie professionali ha messo in evidenza alcuni aspetti problematici.

Mentre le figure del giudice e del notaio racchiudono in sé le garanzie di terzietà e di imparzialità, in casi specifici lo stesso non può affermarsi per l’avvocato o il commercialista, entrambi generalmente deputati alla cura di interessi tipicamente di parte.

Alla luce di tali interrogativi si è cercato di comprendere se l'avverbio “preferibilmente” sia riferito solo ai notai o a tutti i professionisti delegabili e se, in qualche modo, si siano voluti fissare confini territoriali a tutti, a nessuno, o solo ad alcuni.

Si potrebbe pensare a deleghe a notai aventi sede nel circondario (anche nel rispetto della vigente normativa di categoria che impone ai medesimi di operare nel proprio distretto notarile) e a deleghe ad avvocati e commercialisti presso circondari diversi da quelli di appartenenza, evitando in tal modo eventuali conflitti di interessi.

In ogni caso, comunque, se si ritiene – come sembra preferibile - l'avverbio “preferibilmente” mera espressione di un principio di opportunità, spetterà al giudice verificare, di volta in volta, l'assenza di cause di incompatibilità contestualmente alla scelta del delegato. Ne deriva, pertanto, l'abbattimento dei limiti territoriali per tutte e tre le categorie professionali, fermo rimanendo, però, l'obbligo di svolgere le operazioni di vendita nel luogo dove ha sede il Tribunale innanzi al quale è stato promosso il procedimento esecutivo.

3. FUNZIONE CERTIFICATIVA DEI PROFESSIONISTI NON NOTAI.

Il Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, Ufficio I, al fine di fornire chiarimenti in merito all'attività di certificazione con sua nota del 6 dicembre 2006 (Prot. N.m_dg DAG. 06/12/2006.129650.U – riportata in appendice -), indirizzata ai Presidenti delle Corti d'Appello e all'Ispettorato Generale, ha fissato alcune fondamentali indicazioni organizzative.

In tale comunicazione (esattamente al punto 5), in tema di rilascio di copie autentiche, il professionista delegato per le operazioni di vendita (in possesso del fascicolo processuale) viene assimilato al “ pubblico ufficiale depositario di atti pubblici”, ritenendosi applicabili l'art. 18 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in

materia di documentazione amministrativa - e le disposizioni di cui all'art. 267 e ss. del D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115.

Si è già puntualizzato, infatti, che il professionista nell'esercizio delle funzioni a lui delegate si sostituisce non solo al giudice, ma anche al cancelliere il quale - ai sensi del secondo comma del citato art. 18 D.P.R. N.445/2000 - è autorizzato all'autenticazione delle copie che consiste nell'attestazione di conformità con l'originale scritta in calce alle medesime.

CAPITOLO II

La Vendita

1. IL SISTEMA PUBBLICITARIO.

Considerato che l'obiettivo primario dell'attuale riforma – come più volte sottolineato - sembra essere (tenuto conto che è stata inserita, tra l'altro, nell'ambito del decreto sulla competitività) l'incentivazione dell'economia e lo snellimento ed efficienza del processo esecutivo, si è cercato di potenziare il sistema pubblicitario rendendolo più pregnante e capace di diffondere, ad un pubblico sempre più vasto, un maggior numero di notizie in merito ai beni staggiti.

Con la nuova formulazione dell'art. 490 c.p.c., norma di carattere generale, diventano pubblicità obbligatorie oltre all'affissione all'albo e alla pubblicazione su quotidiano a diffusione locale o nazionale, anche la pubblicità a mezzo internet sia nel caso di immobili sia in quello di mobili registrati di valore superiore a 25.000 euro.

Si potrebbe continuare a distinguere, come qualcuno suggerisce, tra pubblicità **ordinaria** (intesa come “**obbligatoria**” o non necessitante della mediazione dell’ordine del giudice) e pubblicità **straordinaria** (intesa come “**facoltativa**” o necessitante della mediazione dell’ordine del giudice).

Tale distinzione, per qualcun altro, invece, sarebbe sostanzialmente venuta meno con l’allargamento delle ipotesi di pubblicità obbligatoria.

Si ritiene che l’avviso di vendita possa essere inserito anche su di un quotidiano informatico, purchè, la notizia resti in rete almeno 24 ore (per analogia con il termine quotidiano), sia diffuso con periodicità regolare, aggiorni le informazioni e sia contraddistinto da una testata identificativa (essendo sottoposto, ex art. 1, comma 3, legge 7 marzo 2001, n. 62, all’obbligo di registrazione al registro di stampa).

Con la riforma, inoltre, oggetto di pubblicità diventa, oltre all’avviso e all’ordinanza di vendita, anche la perizia.

La pubblicazione deve essere effettuata almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte o della data dell’incanto.

Attraverso questa più incisiva pubblicità si vuole assicurare, in effetti, che la gara sia aperta a tutti i possibili offerenti, affermando, in tal modo, l’applicazione delle regole economiche del mercato anche in materia di vendite giudiziarie.

Come si è visto, viene abolita, con l’abrogazione dell’art. 173 disp. att. c.p.c., qualunque pubblicità precedente alla vendita, e precisamente quella dell’udienza di comparizione per la pronuncia sull’istanza di vendita; abrogazione che, se ha prodotto evidenti pregiudizi per un tempestivo intervento da parte dei creditori chirografari muniti di titolo esecutivo, ha eliminato, senz’altro, i difetti di coordinamento con la norma di cui all’art. 490 c.p.c..

Prima della novella era considerata pubblicità obbligatoria l’affissione all’albo giudiziario e la pubblicazione sul FAL e, in seguito alla soppressione del FAL, anche su quotidiano a diffusione locale o nazionale; mentre la pubblicità facoltativa era rappresentata dalla divulgazione attraverso

siti informatici, volantini, manifesti, nonché da forme alternative di pubblicità commerciale (c.d. pubblicità “aggiuntive” per disposizione del giudice).

Con riguardo al c.d. “regime transitorio” da applicare ai procedimenti esecutivi pendenti, si ritiene che tutte le norme introdotte dalla riforma in materia di pubblicità e non, ed entrate in vigore il 1° marzo 2006, potranno produrre i propri effetti solo nel caso in cui non sia già stata ordinata la vendita. Per quelle procedure, infatti, in cui la vendita sia stata già ordinata dovranno osservarsi le disposizioni previgenti ex art. 1, comma 6°, della legge n. 263 del 28 dicembre 2005, che accoglie opportunamente il principio della “ragionevolezza della soluzione”, già precedentemente elaborato dalla dottrina pur in difetto di una precisa prescrizione in tal senso.

Ci si chiede, pertanto, quale invalidità si riverberi sull’aggiudicazione per l’ipotesi di omessa pubblicità dell’avviso di presentazione dell’istanza di vendita ex art. 173 disp. att., oggi abrogato, e se il professionista delegato debba rilevare tale omissione in relazione ad una procedura pendente in cui la vendita sia stata disposta prima del 1 ° marzo 2006.

I vizi procedurali attinenti al rispetto delle forme di pubblicità legale e di quella aggiuntiva disposta dal giudice sono stati ritenuti, già ante riforma, inficianti lo stesso decreto di trasferimento.

La giurisprudenza ha affermato frequentemente (e quasi sempre in relazione all’assenza di pubblicità dell’ordinanza con cui si autorizza l’incanto) che tutte le volte in cui il provvedimento conclusivo della fase cui appartiene l’atto non sia idoneamente reso pubblico, è impugnabile con l’opposizione agli atti esecutivi (Cass. 95/12653, 85/5826).

Un orientamento più drastico ritiene che la mancanza della pubblicità, o un suo vizio, si rifletterebbero sull’ordinanza di aggiudicazione e comporterebbero la nullità del decreto di trasferimento, non operando in tale ipotesi il disposto dell’art. 2929 cc., che recita “*La nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita o l’assegnazione non ha effetto riguardo all’acquirente o all’assegnatario, salvo il caso di collusione con il creditore procedente...*”. (Cass. 87/3130; in senso pressochè analogo, sia pure con riferimento alla pubblicità straordinaria, Cass 85/5826).

L'indirizzo meno rigoroso sostiene, invece, che l'opposizione ex art. 617 c.p.c. debba essere fatta valere contro l'atto esecutivo al quale la pubblicità si riferisce, e precisamente l'aggiudicazione.

La distinzione tra pubblicità ordinaria obbligatoria e pubblicità straordinaria facoltativa potrebbe avere ancora un senso, qualora la si legasse a quella dei rimedi esperibili nell'ipotesi di inosservanza dell'obbligo della pubblicità o di grave irregolarità della stessa, prevedendo per la pubblicità obbligatoria la possibilità di far valere la nullità del provvedimento (aggiudicazione o decreto di trasferimento) attraverso il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c., mentre per la pubblicità facoltativa la possibilità di richiedere il risarcimento dei danni nei confronti di colui che era tenuto ad eseguire l'ordine del giudice.

Ovviamente prima del compimento dell'atto esecutivo il mancato rispetto della norma di cui all'art. 490 c.p.c. può essere solo oggetto di osservazione al G.E.

Si precisa, comunque, che, anteriormente alla riforma, il termine fissato dal giudice intercorrente fra il compimento delle forme di pubblicità straordinaria previste dall'art.490, ult.com.,cpc. e l'incanto – secondo il migliore e costante orientamento di dottrina e giurisprudenza – era considerato meramente ordinatorio (Cass.22/09/56,n.3249; Cass.03/12/84,n.6297).

2. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

In tema di certificato di destinazione urbanistica e di sua allegazione al decreto di trasferimento, le norme di cui agli artt. 591 bis, comma 7, c.p.c., 173 quater disp. att. c.p.c. e 30 D.P.R. 380/2001 (non ben coordinate tra loro) si prestano a diverse interpretazioni dottrinali.

L'art. 591 bis, comma 7, seconda parte, c.p.c. nella sua attuale formulazione stabilisce che al decreto (ovviamente in caso di trasferimento di terreni) “deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale”.

Non si fa più riferimento, quindi, alla normativa urbanistica, richiamata, invece, espressamente - come si vedrà meglio in prosieguo - dal nuovo articolo 173 quater disp. att. c.p.c..

Da una prima lettura di questa norma sembrerebbe evincersi la possibilità di allegazione al decreto di trasferimento di un certificato anche non più valido (cioè, rilasciato dalle competenti autorità comunali da oltre un anno).

L'art. 173 quater disp. att. c.p.c., al contrario, impone al professionista delegato di indicare nell'avviso di vendita la *“...destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380...”*; norma, quest'ultima, che rinvia ad un certificato “aggiornato”, vale a dire rilasciato dalle competenti autorità comunali entro l'anno e conforme agli strumenti urbanistici “effettivamente” vigenti al momento del trasferimento dell'immobile. Infatti, al terzo comma detto articolo statuisce che *“Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici”*.

Da un attento esame del combinato disposto degli artt. 591 bis, comma 7, c.p.c., 173 quater disp. att. c.p.c. e 30 D.P.R. 380/2001, dunque, è lecito desumere che il professionista delegato sia tenuto, fin dalla redazione dell'avviso di vendita, a fare riferimento ad un certificato “non scaduto” (nei termini sopra precisati) e che, quindi, debba, eventualmente, richiedere alle competenti autorità comunali un nuovo certificato di destinazione urbanistica (da allegare successivamente al decreto di trasferimento).

A meno che non si voglia considerare certamente valido il certificato risultante dal fascicolo processuale al momento della elaborazione del detto avviso da parte del delegato, visto il breve intervallo di tempo intercorrente tra la stesura della perizia e quella del bando. Fermi rimanendo, in tale ipotesi, i dubbi interpretativi legati al richiamo che l'articolo 173 quater disp. att. cpc. fa all'art. 30 T.U. sull'Edilizia, il quale si riferisce ad un certificato di destinazione urbanistica “valido” ed “aggiornato”.

In ogni caso, indipendentemente dall'indirizzo seguito, restano gli interrogativi sui possibili inconvenienti legati all'allegazione al decreto di trasferimento di un certificato scaduto o meglio "non aggiornato"; precisando che tale potrebbe essere sia il certificato rinnovato dal professionista delegato (divenuto, nell'intervallo tra la redazione dell'avviso e il trasferimento dell'immobile, non più conforme agli strumenti urbanistici vigenti), sia quello risultante nel fascicolo processuale e prodotto dall'esperto.

E' opportuno anche evidenziare, inoltre, la difficoltà di scongiurare il pericolo della vendita di *aliud pro alio*, perché si potrebbe, comunque, verificare l'ipotesi di terreni indicati come edificabili nell'avviso di vendita o nel decreto di trasferimento, e, nelle more, divenuti non edificabili per sopraggiunte modifiche della destinazione urbanistica.

Infatti, gli effetti sostanziali della vendita forzata, disciplinati dagli artt. 2919 e ss. c.c., che offrono all'acquirente una serie di certezze quali l'irrilevanza nei suoi confronti delle nullità degli atti anteriori alla vendita (art. 2929 c.c.) e l'esclusione della garanzia per vizi (2922 c.c.), non escludono, invece, quella dell'*aliud pro alio* (così Cass. 3 ottobre 1991, n. 10320).

Come pure si osserva che, nel caso si ritenesse conveniente aggiornare il certificato di destinazione urbanistica, sarebbe preferibile onerare di tale adempimento coloro che hanno interesse alla vendita, vale a dire il creditore procedente (sul quale, tra l'altro, ricade la responsabilità per evizione) o quello intervenuto (che possono soddisfarsi in tutto o in parte sul prezzo di trasferimento) oppure, in alternativa, l'aggiudicatario. Non sembra, invece, opportuno gravare della detta incombenza il professionista, in quanto semplice sostituto processuale del giudice.

Ultima e non trascurabile riflessione è che il delegato per la vendita senza incanto, al contrario del cancelliere, deve indicare nell'avviso di vendita anche l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 D.P.R. 380/2001. Pertanto, mentre nell'ipotesi di vendita senza incanto celebrata dal G.E. tali dati (che non sono indicati nell'avviso) possono essere desunti dalla relazione dell'esperto (il quale, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 6, c.p.c. deve verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di

agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa), nel caso di vendita delegata al professionista si onera questi di ulteriori adempimenti, accollandogli, così, una maggiore responsabilità.

3. TERMINI INTERMEDI EX ART. 569 C.P.C..

L'art. 591 bis, 1° comma, c.p.c. prevede che il G.E. possa delegare notai, avvocati e commercialisti al compimento delle operazioni di vendita secondo le **modalità** indicate al terzo comma dell'art. 569 c.p.c., che così recita: *“...il giudice dispone con ordinanza la vendita, fissando un termine non inferiore a novanta giorni, e non superiore a centoventi, entro il quale possono essere proposte offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571. Il giudice con la medesima ordinanza stabilisce le **modalità** con cui deve essere prestata la cauzione, fissa, al giorno successivo alla scadenza del termine, l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti...”*.

Dalla lettura combinata delle due norme - ispirata ad un criterio di opportunità - sembra lecito desumere che il richiamo fatto dall'art. 591 bis all'art. 569 riguardi solo la parte relativa “alle modalità” e non anche ai termini.

L'art. 591 bis, infatti, prosegue statuendo che, con la medesima ordinanza, il giudice stabilisce il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate.

Appare di primaria importanza, quindi, comprendere (in presenza di delega a professionista) in che rapporto stiano i termini di cui al 569, 3° comma, ed il termine previsto dall'art. 591 bis, 1° comma, c.p.c., poiché ai sensi dell'art. 179 ter disp. di att. c.p.c., terzo comma, *“ 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, 1° comma, del codice”*.

Nello studio n. 24-2006/E il CNN afferma che il disposto dell'art. 179 ter disp. att. c.p.c. sembra “subordinare la revoca della delega al mancato rispetto del solo *termine finale* stabilito dal G.E. per lo svolgimento del complesso delle operazioni delegate, peraltro suscettibile di proroga ove il giudice ritenga rilevanti e fondati gli eventuali motivi addotti dal delegato a giustificazione dell'eventuale ritardo”.

Il 4° comma dello stesso art. 179 ter stabilisce, poi, che i” *professionisti cancellati dall'elenco a seguito di revoca di delega non possono essere reinseriti nel triennio in corso o nel triennio successivo*”.

Conseguentemente, essendo stato introdotto un così severo regime sanzionatorio a carico dei professionisti delegati nell'ipotesi di inosservanza dei tempi e delle modalità fissati dal giudice con l'ordinanza di delega, è necessario comprendere i presupposti dell'applicazione di tale rigido sistema allo scopo di individuare i confini entro i quali il professionista, che voglia bene e diligentemente operare, debba muoversi.

In primo luogo, è fondamentale capire quali siano i “tempi” stabiliti dal giudice la cui inosservanza possa portare all'applicazione della sanzione.

L'impianto normativo si presta a diverse interpretazioni.

Si potrebbe pensare che i termini intermedi di cui all'art. 569 c.p.c., se pur fissati dal g.e., abbiano soltanto una funzione acceleratoria e che, in quanto semplicemente ordinatori, non comportino la revoca di cui all'art. 179 ter.

Come pure occorre distinguere tra revoca di natura sanzionatoria e revoca quale provvedimento generico ritenuto ammissibile dalla prevalente dottrina sotto il vigore della previgente disciplina.

La prassi, poi, ha già evidenziato come la fissazione di termini intermedi da parte dell'autorità giudiziaria ai professionisti delegati ponga una serie di difficoltà sia di carattere pratico (relativo all'organizzazione degli studi professionali) che giuridico. Con riguardo al secondo aspetto, si sottolinea che il D.M. 313/1999 riconosce ai professionisti delegabili (precedentemente ai notai, ora anche agli altri, per estensione operata dalla succitata nota del 6 dicembre 2006 del Dipartimento

per gli Affari di Giustizia) la facoltà di rinunciare all'incarico ricevuto nell'ipotesi di mancato pagamento dell'acconto da parte del creditore procedente nei dieci giorni dalla scadenza del termine fissato dal G.E. per il versamento dello stesso (normalmente trenta giorni); si priva, così, il delegato della possibilità di avvalersi di un termine maggiore per lo studio e l'istruzione della pratica, e per l'avvio di tutti gli adempimenti.

Si auspica, quindi, che i giudici si orientino nel senso di fissare solo il *termine finale* stabilito per lo svolgimento delle operazioni delegate; fermo restando, comunque, che i *termini intermedi*, qualora fissati dal g.e., seppure ordinatori, vanno in ogni caso rispettati e che l'eventuale ritardo deve essere causato da valide giustificazioni addotte dal delegato.

4. FASCICOLI PROCESSUALI: copie od originali al delegato?

E' prassi di alcuni Tribunali (ad es. Tribunale di Salerno, IV sezione, sezione distaccata di Mercato San Severino, di Amalfi, di Cava de' Tirreni, etc.) rilasciare ai professionisti delegati i fascicoli di causa in originale, mentre di altri (Tribunale di Nocera Inferiore, Tribunale di Salerno, sezione distaccata di Montecorvino Rovella) rilasciare gli stessi solo in fotocopia.

Ci si interroga sull'esistenza di norme ostative al rilascio dei fascicoli processuali in originale e sugli inconvenienti dell'una e dell'altra scelta.

L'art. 591 bis c.p.c. al sesto comma stabilisce che qualora il saldo prezzo non sia versato dall'aggiudicatario nel termine, il professionista delegato debba darne tempestiva comunicazione al G.E, trasmettendogli il fascicolo; al comma settimo, I parte, che il delegato predispone il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice il fascicolo; e ancora, al comma settimo, II parte, che deve essere allegato al decreto di trasferimento il certificato di destinazione urbanistica quale risultante dal fascicolo processuale.

Detta norma, quindi, sembrerebbe far riferimento ai fascicoli di causa in originale, e alla detenzione degli stessi da parte dei delegati.

La nota del Ministero della Giustizia sopra citata (6 dicembre 2006 - Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, Ufficio I) nell'assimilare il professionista al pubblico ufficiale depositario di atti pubblici, sembra presupporre la detenzione da parte del medesimo dei fascicoli processuali in originale.

Oltre alla ricerca di riferimenti normativi, però, per poter bene analizzare il problema è opportuno anche, in un'ottica pragmatica, esaminarlo sia dal punto di vista del delegato che da quello di tutti i soggetti coinvolti nel processo espropriativo.

D'altra parte il professionista – come si è visto - sostituisce, per una serie di atti, non solo la figura del g.e., ma anche quella del cancelliere, pertanto, la disponibilità del fascicolo in originale gli consente di espletare il proprio incarico con la certezza del riscontro dagli atti, cosa ben più difficile nell'ipotesi di fascicoli riprodotti in fotocopia. In tali casi il delegato non può effettuare il controllo della presenza nel fascicolo dell'originale dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione, la cui assenza rende improcedibile il processo esecutivo.

L'art. 557, 1° comma, c.p.c. statuisce che *“l'ufficiale giudiziario che ha eseguito il pignoramento deve depositare immediatamente nella cancelleria del tribunale competente per l'esecuzione l'atto di pignoramento e, appena possibile, la nota di trascrizione restituitagli dal conservatore dei RR.II”*; non sono insoliti gli esempi (come è capitato in alcune sezioni distaccate del Tribunale di Salerno) di fascicoli privi di tali atti.

Ai sensi dell'art. 555 c.p.c. *“Immediatamente dopo la notificazione l'ufficiale giudiziario consegna copia autentica dell'atto con le note di trascrizione al competente conservatore dei RR.II. immobiliari, che trascrive l'atto e gli restituisce una delle note ... tutte le attività previste dal 2° comma possano essere compiute anche dal creditore pignorante, al quale l'ufficiale giudiziario, se richiesto, deve consegnare gli atti di cui sopra”*; accade, però, che a volte le note di trascrizione non vengono depositate in cancelleria da parte dei creditori precedenti.

Anche per la redazione della bozza del progetto di distribuzione, inoltre, il riscontro della presenza nel fascicolo di causa dei titoli giustificativi delle ragioni creditorie, in copia autentica o in

originale, ai fini dell'ammissibilità al riparto, non risulta possibile dall'esame degli atti processuali riprodotti in fotocopia.

Assodato che – come si è ripetutamente precisato e sottolineato - il delegato per alcune specifiche attività riveste il ruolo anche di cancelliere; e osservato che presso alcuni Tribunali si ritiene che il professionista sia autorizzato al ricevimento anche di atti di intervento e di rinuncia alle procedure da parte dei creditori, nonché al rilascio di copie conformi dei titoli su richiesta di creditori che debbano spiegare intervento in altre procedure; diventa, allora, indispensabile acquisire il fascicolo processuale in originale.

Dal punto di vista di tutti i soggetti coinvolti nel giudizio di esecuzione, invece - non ponendosi limiti di confini territoriali ai professionisti delegabili – l'acquisizione dei fascicoli in originale prospetta l'inconveniente di dover rincorrere i medesimi nei diversi luoghi in cui sono custoditi con aggravio di costi e di tempi.

Un punto di equilibrio, quindi, potrebbe essere rappresentato dalla detenzione delle fotocopie da parte della cancelleria, in modo che il g.e. possa prendere visione in qualunque momento degli atti processuali - qualora sia necessario provvedere in merito ad istanze depositate dai creditori o altri interessati - e degli originali da parte dei delegati, con l'obbligo per questi ultimi di conservarli nel luogo dove ha sede il Tribunale (posto in cui, come si è sottolineato, è tenuto a svolgere le operazioni di vendita).

Rimane, in ogni caso, indispensabile lo spirito di collaborazione e coordinazione che deve alimentare il rapporto tra le cancellerie ed i professionisti, e la disponibilità dei delegati ad organizzare i propri studi in modo tale da offrire alle parti del processo esecutivo e a tutti gli interessati un servizio efficiente ed incisivo, conformemente al principio ispiratore della riforma.

5. VERSAMENTO DEL PREZZO: finanziamento ed ipoteca.

Già prima dell'entrata in vigore della riforma si era avvertita la necessità di aprire il mercato degli immobili oggetto di esecuzione forzata al maggior numero possibile di persone, perché troppo spesso le vendite giudiziarie erano dominio di pochi (i c.d. professionisti delle aste).

Novità di apprezzabile portata, dunque, è quella prevista dal terzo comma dell'art. 585 c.p.c. – relativo al versamento del prezzo nella vendita immobiliare (il pagamento è, invece, contestuale all'aggiudicazione nella vendita mobiliare che “si fa per contanti”) - secondo cui “... *con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata*”.

Con la previsione di tale norma, quindi, si è tentato di rendere più concorrenziali le vendite forzate, consentendo l'accesso alle stesse da parte di un'ampia platea di soggetti interessati.

Già in passato l'ABI e alcuni tribunali (tra cui quello di Monza) – precorrendo i tempi – avevano messo a punto due procedure di erogazione dei finanziamenti, una delle quali prevedeva la contestualità tra stipula del rogito, versamento della somma ed emissione del decreto di trasferimento, e l'altra era ispirata al mutuo di scopo con iscrizione ipotecaria su bene altrui già aggiudicato e, pertanto, in corso di trasferimento ex art. 586 cpc..

Con l'introduzione del terzo comma nell'art. 585 cpc. i problemi sollevati dalle prassi sopra descritte sono stati superati; ora la trascrizione del decreto è condizionata alla contestuale iscrizione dell'ipoteca - comunque volontaria (il g.e. si limita ad indicare l'atto di costituzione dell'ipoteca senza ordinarne l'iscrizione) -.

L'Associazione Bancaria Italiana – già, come si è detto, promotrice presso i Tribunali di iniziative volte a favorire l'accesso delle famiglie al mercato delle aste giudiziarie, grazie alla concessione di finanziamenti in detto settore (nel 2002 sono stati costituiti, a tal uopo, vari Osservatori a livello regionale con rappresentanti delle banche, della magistratura, del notariato e degli avvocati) - con

l'entrata in vigore della riforma, in collaborazione con il Consiglio nazionale del notariato, ha predisposto dei protocolli di procedure per l'erogazione di mutui ipotecari a favore di aggiudicatari di immobili nelle vendite giudiziarie (con e senza incanto; con e senza delega – riportati in appendice -) per offrire ai cittadini la possibilità di richiedere un mutuo per partecipare alle aste immobiliari. Il nuovo assetto normativo, infatti, introducendo regole più moderne ed efficaci all'interno del processo esecutivo, con il conseguenziale rapido recupero dei crediti, ha prodotto effetti positivi sull'attività di banche e imprese.

Sinora 87 Tribunali e 125 banche hanno già aderito a tale progetto (l'elenco aggiornato, regione per regione, è disponibile sul sito www.abi.it); pertanto, presso questi uffici giudiziari nell'avviso di vendita vengono indicate anche la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino al 70-80% del valore dell'immobile, le banche aderenti all'iniziativa e le notizie necessarie per l'eventuale istruttoria (un ulteriore strumento messo a disposizione dal sistema bancario è il portale www.asteimmobili.it dal quale attingere informazioni sugli immobili sottosti a vendita).

Nell'ambito del nuovo processo esecutivo tali programmi produrranno, senz'altro, un impulso positivo per l'economia del paese e, quindi, per il rilancio della competitività.

6. DECRETO DI TRASFERIMENTO e sua impugnabilità.

Con l'entrata in vigore della riforma – non diversamente da quanto accadeva precedentemente (tra le tante, Cass. Sez III civ 14 luglio 1993, n. 7755) - contro il decreto di trasferimento (mero atto dell'esecuzione sia dal punto di vista formale, trattandosi di decreto, che da quello sostanziale, essendo un atto privo di contenuto decisorio, diretto semplicemente a trasferire la proprietà in capo all'aggiudicatario) è proponibile l'opposizione agli atti esecutivi ex art.617 cpc.. Oggi tale possibilità è sancita espressamente dall'art. 591 bis, comma 7, c.p.c., nella sua attuale formulazione.

L'impugnazione, pertanto, deve essere proposta nel termine perentorio di giorni venti (cinque prima). Dal momento che non é prescritta la comunicazione alle parti del decreto di trasferimento, già prima della riforma, nella prassi si erano profilati problemi circa l'individuazione del *dies a quo* per la decorrenza del detto termine. La giurisprudenza di legittimità aveva affermato in proposito che il medesimo decorre da quando l'interessato ha avuto legale conoscenza dell'atto, se la cancelleria provvede ad avvisare le parti, mentre nel caso contrario (e per chi non fosse parte costituita del procedimento) il *dies a quo* è rappresentato da quello del compimento del singolo atto di esecuzione, vale a dire il deposito del decreto in cancelleria con l'inserimento nel fascicolo d'ufficio della procedura espropriativa (Cass. Civ, sez III, 14 ottobre 2005, n. 19968).

Si ritiene che tale orientamento sia tuttora da condividere (anche alla luce delle nuove norme).

7. CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA'.

La riforma ha interessato anche l'ultima parte del 1° comma dell' art. 586 c.p.c., nel quale si prescrive che il giudice, con il decreto di trasferimento del bene espropriato, ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento. In tal modo si evidenzia l'effetto purgativo e liberatorio derivante dall'ordine di cancellazione contenuto nel decreto di trasferimento.

Come evidenziato dai Conservatori dei RR.II., é opportuno inserire nel decreto di trasferimento (dopo aver aggiornato le visure) l'elenco delle formalità pregiudizievoli da cancellare e non indicare - come avviene in alcuni tribunali - l'ordine generico di cancellazione delle formalità.

8. OBBLIGHI TRIBUTARI del professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare di cui agli articoli 555 ss. C.p.c..

Nei casi in cui il debitore esecutato é un imprenditore e oggetto dell'espropriazione non è un bene "personale", ma un immobile "merce", destinato, cioè, alla normale attività di cessione

dell'impresa costruttrice, restauratrice, o di rivendita, oppure un immobile "strumentale" all'attività di impresa, si pone il problema di districarsi nell'ambito del nuovo regime fiscale degli immobili riformato con il D.L. n. 223/2006 (c.d. legge Bersani) e "ritoccato" nuovamente con la Legge Finanziaria per il 2007 (legge n. 296/2006).

La fattispecie, alla luce della "nuova Legge Fallimentare" e dei nuovi limiti quantitativi che hanno ampliato la platea dei piccoli imprenditori esonerati dal fallimento, sarà estremamente frequente nel futuro, poiché, sempre più spesso, l'imprenditore commerciale insolvente non sarà passibile di fallimento, ma sarà oggetto di una procedura esecutiva immobiliare.

Le soluzioni offerte dall'analisi del contesto normativo vanno "adattate", poi, all'interpretazione ministeriale che finisce per introdurre obblighi (e possibili conseguenze sanzionatorie) apparentemente non contemplati dalla norma o, almeno, dalla lettera della stessa.

Sul fronte delle Imposte Indirette (IVA e Registro) l'art. 35, comma 8, D.L. n. 223/2006 ha totalmente riformato il sistema impositivo riguardante la cessione di fabbricati a destinazione abitativa (tutti quelli catastalmente censiti nel gruppo A, ad eccezione dell'A/10) e la cessione dei fabbricati strumentali per natura (tutte le altre categorie catastali), introducendo i nuovi numeri 8-bis) e 8-ter) nell'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972 (disciplina dell'Imposta sul Valore Aggiunto) che, in estrema sintesi, ampliano il novero delle cessioni che da imponibili diventano esenti dall'Iva.

Sul fronte delle altre imposte indirette si registra, invero, un inasprimento delle imposte catastali applicabili per il caso di cessione di fabbricati strumentali che passano dal 2% al 3% anche nell'ipotesi di imponibilità Iva della cessione, e ferma restando l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa anche quando trova applicazione il regime di esenzione ai fini Iva.

Le novità possono esemplificarsi con la tabella seguente:

Cessione	Cedente	Acquirente	Regime Iva	Registro	Ipotecarie e catastali

Fabbricati abitativi punto 8-bis, art. 10, Dpr n. 633/1972	Impresa costruttrice o di ripristino che hanno ultimato gli interventi da meno di 4 anni	Chiunque	4% prima casa 10% II casa 20% casa di lusso	168 euro	€168 + €168
	Impresa costruttrice o di ripristino anche oltre i 4 anni dall'ultimazione dei lavori a condizione che entro i quattro anni siano state locate per un periodo non inferiore a quattro anni, in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata	Chiunque	4% prima casa 10% II casa		
	Altri soggetti passivi d'imposta	Chiunque	ESENTI	3% prima casa 7% prima casa	€168 + €168 prima casa 2% + 1% seconda casa
Fabbricati strumentali punto 8-ter, art. 10, Dpr	Impresa costruttrice o di ripristino che hanno ultimato gli interventi da meno di 4 anni	Chiunque	10% 20%	€168	3% + 1%

art. 10, Dpr n. 633/1972	Altri soggetti passivi d'imposta comprese le imprese costruttrici o di ripristino per gli immobili ultimati da oltre 4 anni	Ipotesi oggettive - soggetti con detraibilità iva fino al 25% - operatori non soggetti passivi o privati	10% 20%	€168	3% + 1%
		Altri soggetti se il cedente ha manifestato l'opzione per l'imponibilità della cessione	10% 20%	€168	3% + 1%
		Altri soggetti se il cedente non ha manifestato l'opzione per l'imponibilità della cessione	ESENTI	€ 168	3% + 1%

La nuova, generale applicazione del regime dell'esenzione al comparto delle cessioni immobiliari comporta problemi di notevole rilievo sul fronte della sorte della detrazione dell'Iva assolta al momento della costruzione o dell'acquisto del bene immobile, imponendo, in particolare, ai sensi dell'art. 19 bis-2, la rettifica della detrazione d'imposta operata nei periodi pregressi coerentemente con il previgente regime di imponibilità. La questione può sintetizzarsi come segue:

come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 12/E/2007, la rettifica della detrazione deve essere effettuata secondo il disposto dell'art 19bis-2, comma 4, D.P.R. n. 633/1972. In particolare:

- l'art. 19 bis-2, comma 8, D.P.R. n. 633/1972 fissa un periodo di dieci anni, che decorre dall'anno di ultimazione o di acquisto del fabbricato, durante il quale occorre procedere alla rettifica della detrazione: se l'impiego del bene in operazioni esenti (cessione esente) avvenisse oltre tale periodo temporale, non dovrebbe effettuarsi alcuna rettifica della detrazione già operata;

- in caso di cessione esente del fabbricato avvenuta nel corso del periodo decennale di osservazione la rettifica della detrazione iniziale deve essere operata in relazione a tanti decimi dell'imposta detratta quanti sono gli anni mancanti al compimento del decennio. La restituzione dei decimi di imposta Iva originariamente detratta deve effettuarsi, in un'unica soluzione, nell'anno in cui è stata compiuta la cessione.

Il problema si pone in maniera stridente nell'ipotesi di cessione di fabbricati abitativi dove, non potendosi optare per l'imponibilità dell'operazione (com'è possibile sempre nel caso di cessione di fabbricati strumentali), nell'ipotesi in cui la stessa avvenga oltre i 4 anni dall'ultimazione dei lavori, il costruttore si trova esposto al rimborso dell'Iva assolta per la costruzione o l'acquisto.

Pertanto, se potrà sfuggirsi alla regola della "restituzione" dell'imposta assolta originariamente sulla costruzione o sull'acquisto del fabbricato strumentale, rendendo imponibile l'operazione, mediante opzione esercitata dal cedente, non vi è alcuna possibilità di evitare la rettifica della detrazione originaria in caso di cessione di fabbricati abitativi effettuata oltre i quattro anni dalla ultimazione dei lavori.

Entrambe le fattispecie, tuttavia, pongono notevoli problemi quando la vendita del fabbricato del debitore esecutato, soggetto passivo Iva, avvenga nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare di cui agli articoli 555 e seguenti del codice di rito, tanto e soprattutto per effetto della posizione assunta in materia dall'Agenzia delle Entrate che attribuisce al professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. una serie di obblighi inerenti l'imposizione indiretta gravante sulle cessioni immobiliari.

Con la Risoluzione 16 maggio 2006, n. 62/E, l'Agenzia delle Entrate - sul presupposto, invero assai criticabile in punto di diritto, che nell'ipotesi di espropriazione immobiliare il debitore esecutato non ha più la titolarità del bene, in quanto spogliato dal potere di disposizione, così che la sua soggettività passiva possa ritenersi "limitata" sotto il profilo degli adempimenti che ne discendono, in particolare sul fronte della fatturazione e del versamento del tributo, insieme con la necessità di assicurare le preminenti esigenze erariali di incasso del tributo stesso - attribuisce al professionista

delegato a compiere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. l'obbligo di emettere la fattura in nome e per conto dell'imprenditore esecutato e di versare l'Iva incassata. Il momento impositivo, nel quale occorre emettere la fattura, ai sensi dell'art. 6, comma 2, D.P.R. n. 633/1972, coincide con il pagamento del corrispettivo cioè, con il momento in cui il prezzo viene pagato ex artt. 585 e 590, III comma, c.p.c..

La soluzione, per quanto ardita, può essere condivisa sul piano pratico poiché esenta dal rischio che l'Amministrazione Finanziaria possa perdere l'imposta già in mano al professionista delegato nell'ambito della procedura esecutiva, ma deve sicuramente essere rivista in relazione alle citate novità che hanno riguardato il settore impositivo immobiliare: - l'attribuzione al professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c. di questa limitatissima soggettività passiva sotto il profilo dei soli obblighi di fatturazione e di versamento del tributo come si accorda con la nuova regola riguardante la cessione di fabbricati abitativi effettuata oltre i 4 anni dalla costruzione per la quale, trattandosi di effettuazione di operazione esente, dovrà procedersi al rimborso dell'imposta originariamente detratta per la costruzione o l'acquisto del fabbricato medesimo, e, altresì, come, in caso di cessione fabbricati strumentali oltre i 4 anni dall'ultimazione dei lavori, dovrà essere esercitata l'eventuale opzione del cedente – debitore esecutato soggetto iva per l'imponibilità della cessione?

Se per quest'ultima questione potrebbe probabilmente bastare che il professionista delegato richieda, nelle opportune forme, di esercitare l'opzione entro un congruo termine, avvisando delle conseguenze del mancato esercizio, la prima questione rimane piuttosto spinosa e richiede un pronto intervento chiarificatore da parte dell'Agenzia: - se per le stesse esigenze di cassa dell'Erario e per quella limitatissima soggettività tributaria riconosciuta al professionista delegato, lo stesso dovesse procedere al rimborso dell'imposta originariamente detratta per l'acquisto o la costruzione (per decimi, così come prescritto), potrà detrarre quest'importo dal prezzo pagato dall'aggiudicatario, con evidente compressione del diritto dei creditori procedenti ed interventori?

La questione è di non facile risoluzione proprio in relazione a questa ripercussione sulla formazione della massa attiva netta destinata al soddisfacimento dei creditori, così che potrebbe azzardarsi la

soluzione - sebbene l'intervento dell'Agenzia rimane auspicabile - che il professionista delegato venga gravato, alla luce delle nuove norme citate, dell'ulteriore onere di consentire "all'imprenditore esecutato" l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità dell'operazione (quando possibile), esonerando lo stesso professionista da qualsiasi ingerenza nel fenomeno della rettifica della detrazione originariamente effettuata.

Infine, qualche rapido accenno al trattamento fiscale, relativo all'iva ed all'imposta di registro, da riservare alla vendita effettuata dal professionista delegato di immobili non ancora ultimati.

La questione è stata oggetto di un recente interpello a fronte del quale l'Agenzia delle Entrate ha diramato la Risoluzione 30 marzo 2007, n. 68/E con la quale è stato chiarito che la cessione di un fabbricato effettuata da un soggetto passivo d'imposta anteriormente alla data di sua ultimazione (data fine lavori o attivazione utenze), essendo esclusa dall'ambito applicativo dell'art. 10, nn. 8-bis) e 8-ter), D.P.R. n. 633/1972, deve essere assoggettata ad Iva, con conseguente applicazione dell'imposta di registro in misura fissa.

Ove mai dovessero ricorrere le condizioni per l'applicazione delle agevolazioni c.d. "prima casa", può applicarsi l'aliquota ridotta di cui al n. 21 della Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. n. 633/1972 - Iva al 4% - (circa la possibilità di godere delle agevolazioni "Legge I Casa" si vedano le Circolari Ministeriali n. 38/E del 12/8/2005, n. 19 del 1/3/2001, e Cass. 10/9/2004, n. 18300), mentre resta ferma l'applicazione dell'aliquota agevolata di cui al n. 127-undecies) della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. n. 633/1972 (Iva al 10%) qualora ne ricorrano le condizioni di legge.

La stessa risoluzione "rinnova" le prescrizioni già oggetto della citata Risoluzione n. 62/E del 16/5/2006, disponendo che il professionista delegato (la risoluzione, in verità, cita il Curatore fallimentare, ma l'assimilazione è evidente) deve emettere la fattura in nome e per conto dell'imprenditore esecutato e deve, altresì, versare all'Erario l'Iva incassata. Infine, il delegato dovrà consegnare la copia della fattura emessa all'imprenditore perché quest'ultimo curi i successivi adempimenti contabili e dichiarativi.

Realizzato da:

dott. Giovanni Alari
avv. Anna Andreozzi
avv. Anna Atorino
avv. Gianluca Mandara
avv. Simona Romeo
avv. Rossana Volpe

Riferimenti bibliografici:

- P. Castoro, **Il processo di esecuzione nel suo aspetto pratico**, Milano, 2006, pagg. 674 e segg.
- F. De Stefano, **Il nuovo processo di esecuzione**, II edizione, 2006, pagg. 225 e segg.
- C.M. de Marini, **Ausiliari del giudice**, in **Enciclopedia del diritto**, vol. IV, Milano, pagg. 308 e segg.

APPENDICE

1. Nota 6 dicembre 2006 (Prot. N.m_dg DAG. 06/12/2006.129650.U) del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, Ufficio I- punto 5

5. RILASCIO COPIE AUTENTICHE

Posto che il professionista delegato per le operazioni relative alla vendita è in possesso di tutti gli atti relativi alla procedura e che la sua posizione nei confronti del fascicolo processuale è assimilabile a quella di "pubblico ufficiale depositario di atti pubblici" deve ritenersi applicabile l'art. 18 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 267 e ss. del D.P.R. 30 maggio 2002 nr. 115.

D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445

SEZIONE IV

Copie autentiche, autenticazione di sottoscrizioni

Articolo 18 (L-R)

Copie autentiche

1. Le copie autentiche, totali o parziali, di atti e documenti possono essere ottenute con qualsiasi procedimento che dia garanzia della riproduzione fedele e duratura dell'atto o documento. Esse possono essere validamente prodotte in luogo degli originali. (L)

2. L'autenticazione delle copie può essere fatta dal pubblico ufficiale dal quale è stato emesso o presso il quale è depositato l'originale, o al quale deve essere prodotto il documento, nonché da un notaio, cancelliere, segretario comunale, o altro funzionario incaricato dal sindaco. Essa consiste nell'attestazione di conformità con l'originale scritta alla fine della copia, a cura del pubblico ufficiale autorizzato, il quale deve altresì indicare la data e il luogo del rilascio, il numero dei fogli impiegati, il proprio nome e cognome, la qualifica rivestita nonché apporre la propria firma per esteso ed il timbro dell'ufficio. Se la copia dell'atto o documento consta di più fogli il pubblico ufficiale appone la propria firma a margine di ciascun foglio intermedio. Per le copie di atti e documenti informatici si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 20. (L)

3. Nei casi in cui l'interessato debba presentare alle amministrazioni o ai gestori di pubblici servizi copia autentica di un documento, l'autenticazione della copia può essere fatta dal responsabile del procedimento o da qualsiasi altro dipendente competente a ricevere la documentazione, su esibizione dell'originale e senza obbligo di deposito dello stesso presso l'amministrazione procedente. In tal caso la copia autentica può essere utilizzata solo nel procedimento in corso. (R)

2. Schemi di ordinanze di delega in uso presso alcuni Tribunali.

...Omissis

3. Comunicato del 26 aprile 2007 a cura dell'ABI e del CNN, con allegati protocolli.

... Omissis

