

“LE VENDITE DEI BENI PIGNORATI”

PIETRO BERNARDI FABBRANI
NOTAIO IN RIMINI

Le modalità di vendita dei beni pignorati a seguito della introduzione della “vendita diretta” ai sensi degli artt. 568-bis e 569-bis cod. proc. civ.

Sommario: § 1 – I limiti alla vendita di beni immobili pignorati. - § 2 – La rinuncia agli atti e l'estinzione della procedura. - § 3 – Le tipologie di vendita dei beni pignorati. - § 4 – La vendita contestuale. - § 5 – La vendita condizionata. - § 6 – La vendita diretta

§ 1 – I LIMITI ALLA VENDITA DI BENI IMMOBILI PIGNORATI

La vendita di beni pignorati è stata sempre vista con diffidenza, non tanto perché l'art. 2913 del Codice Civile ⁽¹⁾ ne prevede l'inefficacia relativa ma soprattutto perché, in forza del combinato disposto degli articoli 492 C.P.C. ⁽²⁾ e dell'articolo 388 C.P. ⁽³⁾, è prevista una specifica sanzione penale per chi aliena beni pignorati. Secondo il costante orientamento della giurisprudenza di legittimità, il delitto di sottrazione di cose sottoposte a pignoramento sussiste ogni qual volta si compia un'azione diretta ad eludere il vincolo esecutivo: e la vendita a terzi ne è un esempio tipico.

Vi è stato contrasto nella giurisprudenza della Suprema Corte sul momento iniziale dell'operatività della fattispecie di cui all'articolo 388, comma 5, C.P. in caso di pignoramento immobiliare: se dovesse farsi decorrere dal momento della ingiunzione o da quello della trascrizione.

Il pignoramento immobiliare è, infatti, un atto a struttura complessa, in quanto all'iniziativa del creditore (che deve predisporre un atto scritto nel quale vengono individuati “i beni e diritti immobiliari che si intendono sottoporre a esecuzione”, il c.d. libello), fanno seguito dapprima l'**ingiunzione** redatta dall'ufficiale giudiziario e notificata ai sensi dell'articolo 492 c.p.c. (con la quale al debitore viene ingiunto “di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito esattamente indicato i beni che si assoggettano all'espropriazione e i frutti di essi”) e, da ultimo, la **trascrizione** dello stesso atto nei pubblici registri immobiliari su richiesta del creditore pignorante.

Tale contrasto pare oggi definitivamente risolto nel senso che “*integra il reato di sottrazione di cose sottoposte a pignoramento l'atto di disposizione di un bene immobile compiuto dopo la notifica dell'atto di pignoramento, ma prima della trascrizione nei registri immobiliari*” ⁽⁴⁾ pertanto il notaio che riceve questo atto pur essendo a conoscenza della notifica del pignoramento potrebbe essere imputato di concorso nel reato.

¹⁾ L'art. 2913 del Codice Civile (Inefficacia delle alienazioni del bene pignorato) non è stato mai modificato fin dalla sua entrata in vigore nel 1942 e recita: “Non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione gli atti di alienazione dei beni sottoposti a pignoramento, salvi gli effetti del possesso di buona fede per i mobili non iscritti in pubblici registri.”

²⁾ Il primo comma dell'Art. 492 del Codice di Procedura Civile (Forma del pignoramento) non è stato mai modificato fin dalla sua entrata in vigore nel 1940 e prevede che “Salve le forme particolari previste nei capi seguenti, il pignoramento consiste in un'ingiunzione che l'ufficiale giudiziario fa al debitore di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito esattamente indicato i beni che si assoggettano all'espropriazione e i frutti di essi.”

³⁾ Il primo comma dell'articolo 388 del Codice Penale è sostanzialmente rimasto immutato fin dalla sua entrata in vigore il 1° luglio 1931 e testualmente recita “Chiunque, per sottrarsi all'adempimento degli obblighi nascenti da un provvedimento dell'autorità giudiziaria, o dei quali è in corso l'accertamento dinanzi all'autorità giudiziaria stessa, compie, sui propri o sugli altrui beni, atti simulati o fraudolenti, o commette allo stesso scopo altri fatti fraudolenti, e' punito, qualora non ottemperi all'ingiunzione di eseguire il provvedimento, con la reclusione fino a tre anni o con la multa da euro 103 a euro 1.032.” tuttavia con la LEGGE 24 novembre 1981, n. 689 (in G.U. 30/11/1981, n.329) in vigore dal 15 dicembre 1981 è stato introdotto un comma (oggi il quinto) che prevede espressamente che “Chiunque sottrae, sopprime, distrugge, disperde o deteriora una cosa di sua proprietà sottoposta a pignoramento ovvero a sequestro giudiziario o conservativo è punito con la reclusione fino a un anno e con la multa fino a euro 309.”

⁴⁾ Così testualmente Corte di Cassazione, Sezione 6 Penale, Sentenza del 16 febbraio 2022 n. 5538 ma anche 18 dicembre 2020| n. 36506.

Il reato è a querela della persona offesa che deve manifestarsi in maniera inequivoca anche senza particolari formalità⁽⁵⁾. La querela deve ovviamente essere regolarmente autenticata⁽⁶⁾. Tra le persone offese legittimate a proporre querela vi è certamente il creditore pignorante ma vi rientrano anche tutti gli altri creditori inseriti nella procedura esecutiva anche successivamente al compimento dell'atto lesivo.

§ 2 – LA RINUNCIA AGLI ATTI E L'ESTINZIONE DELLA PROCEDURA

Individuati i limiti che si pongono alla disponibilità dei beni immobili pignorati occorre affrontare il tema di come si ottiene l'estinzione del pignoramento, in modo tale da poter stipulare legittimamente un atto che abbia per oggetto i beni pignorati.

L'art. 629 del Codice di Procedura Civile⁽⁷⁾ disciplina la rinuncia agli atti da parte dei creditori e, secondo un risalente orientamento⁽⁸⁾, l'estinzione del processo esecutivo a seguito di rinuncia si verificherebbe, al pari di quella prevista dall'articolo 306 c.p.c., richiamato dallo stesso articolo 629 c.p.c., **solo con l'ordinanza del giudice**, per cui, fino a quando non è emesso tale provvedimento, i creditori potrebbero intervenire nella procedura ancora aperta.

Ormai invece è assolutamente prevalente la diversa tesi che attribuisce al provvedimento di estinzione adottato dal giudice dell'esecuzione mera **natura dichiarativa** e ricognitiva di un'estinzione già verificatasi, di per sé preclusiva di altri interventi⁽⁹⁾. L'estinzione del processo esecutivo si verifica quindi per effetto della sola rinuncia di tutti i creditori intervenuti e muniti di titolo esecutivo e pertanto dopo il deposito della rinuncia dell'ultimo creditore munito di titolo esecutivo non sono più ammessi interventi di altri creditori⁽¹⁰⁾.

Diviene così essenziale poter individuare con certezza il momento in cui tale rinuncia è stata depositata e se fino a quel momento siano o meno stati depositati altri interventi muniti di titolo esecutivo.

A seguito dell'instaurazione del Processo Civile Telematico il deposito di un atto telematico si perfeziona ai sensi dell'art. 13 comma 2 del D.M. 44/2011 con *"la ricevuta di avvenuta consegna (che) attesta [...] l'avvenuto deposito dell'atto o del documento presso l'ufficio giudiziario competente"*⁽¹¹⁾. Con tale accettazione si

⁵⁾ Così Corte di Cassazione, Sezione 6 Penale, Sentenza del 5 ottobre 2022 n. 37697.

⁶⁾ Ancora Cass. 5538/2022 *cit.*

⁷⁾ L'articolo 629 C.P.C. non ha subito alcuna modifica dalla sua entrata in vigore il 21 aprile 1942 e recita: *"1. Il processo si estingue se, prima dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, il creditore pignorante e quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo rinunciano agli atti.*

2. Dopo la vendita il processo si estingue se rinunciano agli atti tutti i creditori concorrenti.

3. In quanto possibile, si applicano le disposizioni dell'articolo 306."

⁸⁾ Cass. 14/03/2008, n. 6885

⁹⁾ Corte di Cassazione, Sezione 3 Civile, con ordinanza del 27 febbraio 2023 n. 5921 afferma che *"Infatti, il riferimento all'articolo 306 c.p.c., contenuto nella sentenza n. 6885/08, non tiene conto che il processo di esecuzione - a differenza di quello di cognizione - deve essere retto sempre da un titolo esecutivo, in conformità al principio nulla executio sine titulo (Cass., sez. U, n. 10939/17), cosicché la sopravvenuta mancanza di creditori titolati non può che comportare un inevitabile arresto della procedura esecutiva, a prescindere dall'adozione di provvedimenti giudiziari."*

¹⁰⁾ Cass. 21/11/2017, n. 27545: *"... trovando l'esigenza di procedere celermente alla rinuncia agli atti esecutivi giustificazione nella salvaguardia dell'interesse dell'esecutato ad evitare che nella procedura - ancora pendente - possano intervenire altri creditori abilitati a darvi impulso, una volta effettuato il deposito dell'atto ex articolo 629 c.p.c., il provvedimento di estinzione del giudice dell'esecuzione ha natura meramente dichiarativa dell'effetto estintivo (istantaneo) che si è già prodotto nel momento in cui il processo esecutivo non risulta più sorretto da un creditore munito di titolo esecutivo; al contrario, un intervento anteriore alla rinuncia impedisce l'estinzione della procedura e determina la sua prosecuzione in danno dell'esecutato. Ciò anche in sintonia con le Sezioni Unite che, con la sentenza n. 61 del 7 gennaio 2014 hanno statuito che "Nel processo di esecuzione, la regola secondo cui il titolo esecutivo deve esistere dall'inizio alla fine della procedura va intesa nel senso che essa presuppone non necessariamente la continuativa sopravvivenza del titolo del creditore procedente, bensì la costante presenza di almeno un valido titolo esecutivo (sia pure dell'interventore) che giustifichi la perdurante efficacia dell'originario pignoramento"*.

¹¹⁾ La Corte di Cassazione, Sezione L Civile, con Sentenza del 11 maggio 2021 n. 12422 precisa che *"il deposito telematico degli atti processuali si perfeziona quando viene emessa la seconda PEC, ovvero la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della giustizia, come disposto dal Decreto Legge n. 179 del 2012, articolo 16 bis, comma 7 (conv., con modif., in L. n. 221 del 2012), inserito della L. n. 228 del 2012, articolo 1, comma 19, n. 2) e modificato del Decreto Legge n. 90 del 2014, articolo 51, comma 2, lettera a) e b), (conv., con modif., in L. n. 114 del 2014), il quale ha anche aggiunto che, ferma l'applicabilità delle disposizioni di cui all'articolo 155 c.p.c., commi 4 e 5, il deposito è tempestivamente effettuato, quando la ricevuta di avvenuta consegna viene generata entro la fine del giorno di scadenza, così superando quanto previsto dal Decreto Ministeriale n. 44 del 2011, articolo 13, comma 3, ove è invece previsto che, quando la ricevuta viene rilasciata dopo le ore 14.00, il deposito deve considerarsi effettuato il giorno feriale immediatamente successivo (Cass. n. 17328 del 2019; Cass. n. 29892 del 2019; Cass. n. 11726 del 2019)." Quindi la stessa sentenza continua chiarendo che *"Il procedimento di deposito**

consolida l'effetto provvisorio anticipato della seconda PEC (quella di conferma della ricezione) ma solamente con la quarta PEC (quella di accettazione da parte della competente cancelleria) i file contenuti nella busta telematica vengono caricati nel fascicolo telematico, divenendo visibile alle controparti.

Quindi una volta che si vedrà caricata nel fascicolo l'ultima rinuncia si potrà anche verificare in che momento era stata depositata e controllare se fino a quel momento fossero state depositati altri interventi o no.

In merito alla estinzione del procedimento, ai sensi dell'art. 172 delle Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile - (Cancellazione della trascrizione del pignoramento) *"Il giudice dell'esecuzione deve sentire le parti prima di disporre la cancellazione della trascrizione del pignoramento a norma dell'articolo 562 del codice e in ogni altro caso in cui deve dichiarare l'inefficacia del pignoramento per estinzione del processo."*

Se nella ipotesi prevista dall'articolo 562 C.P.C. (l'inefficacia del pignoramento *"per il decorso del termine previsto nell'articolo 497"*) è inevitabile la convocazione delle parti, nel caso della rinuncia agli atti, al fine di poter ottenere un provvedimento immediato, occorre **sempre precisare sia la rinuncia alla convocazione ai sensi dell'art. 172 Disp. Att. C.P.C. sia la rinuncia alla comunicazione ai sensi dell'art. 630 C.P.C. dell'ordinanza emanata fuori dall'udienza.**

Una volta intervenuta la rinuncia agli atti (con le rinunce alla convocazione ed alla comunicazione) da parte di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, il Giudice dell'Esecuzione non potrà non emanare ai sensi dell'articolo 630 C.P.C. ⁽¹²⁾ l'ordinanza di estinzione della procedura ed ai sensi dell'articolo 632 C.P.C. *"Con l'ordinanza che pronuncia l'estinzione è disposta sempre la cancellazione della trascrizione del pignoramento. Con la medesima ordinanza il giudice dell'esecuzione provvede alla liquidazione delle spese sostenute dalle parti, se richiesto, e alla liquidazione dei compensi spettanti all'eventuale delegato ai sensi dell'articolo 591bis."*

Tale ordinanza è però soggetta a reclamo entro 20 giorni e ciò potrebbe legittimamente far sorgere incertezze sulla sorte della procedura esecutiva e consigliare di attendere la definitività di tale ordinanza.

Per poter ottenere il timbro di definitività contestualmente alla emanazione dell'ordinanza (senza attendere il termine per il reclamo) occorrerà quindi che non vi sia alcuna richiesta di procedere alla liquidazione delle spese sostenute dalle parti e che non vi sia necessità di procedere alla liquidazione dei compensi per il delegato il quale è opportuno che depositi la propria rinuncia alla liquidazione (se non fosse già avvenuta).

Quindi in conclusione, procedendo in questo modo si può essere sufficientemente certi di aver estinto la procedura esecutiva contestualmente al deposito di tutte le rinunce e con la immediata emissione dell'ordinanza di estinzione che diviene immediatamente definitiva.

telematico degli atti processuali è fattispecie a formazione progressiva. Infatti, il meccanismo di deposito di un atto giudiziario tramite PCT (Processo civile telematico) genera quattro distinte PEC di ricevuta. La prima PEC ("ricevuta di attestazione") attesta che l'invio è stato accettato dal sistema per l'inoltro all'ufficio destinatario. La seconda PEC ("ricevuta di consegna") attesta la consegna nella casella di posta dell'ufficio destinatario. La terza PEC attesta l'esito dei controlli automatici del deposito sull'indirizzo del mittente (che deve essere censito in ReGIndE). La quarta PEC attesta, poi, se il deposito è stato accettato o meno dalla cancelleria."

¹²⁾ L'articolo 630 c.p.c. recita testualmente *"1. Oltre che nei casi espressamente previsti dalla legge, il processo esecutivo si estingue quando le parti non lo proseguono o non lo riassumono nel termine perentorio stabilito dalla legge o dal giudice. 2. L'estinzione opera di diritto ed è dichiarata, anche d'ufficio, con ordinanza del giudice dell'esecuzione, non oltre la prima udienza successiva al verificarsi della stessa. L'ordinanza è comunicata a cura del cancelliere, se è pronunciata fuori dall'udienza. 3. Contro l'ordinanza che dichiara l'estinzione ovvero rigetta l'eccezione relativa è ammesso reclamo da parte del debitore o del creditore pignorante ovvero degli altri creditori intervenuti nel termine perentorio di venti giorni dall'udienza o dalla comunicazione dell'ordinanza e con l'osservanza delle forme di cui all'art. 178 terzo, quarto e quinto comma. Il collegio provvede in camera di consiglio con sentenza."*

La Corte Costituzionale 26 novembre - 17 dicembre 1981, n. 195 (in G.U. 1a s.s. 23/12/1981, n. 352) ha dichiarato *"l'illegittimità costituzionale dell'art. 630 ultimo comma cod. proc. civ. nella parte in cui non estende, in relazione all'art. 629 cod. proc. civ., il reclamo previsto nell'art. 630 ultimo comma stesso all'ordinanza del giudice dell'esecuzione dichiarativa dell'estinzione del processo esecutivo per rinuncia agli atti."*

La Corte Costituzionale con sentenza 6 febbraio - 17 marzo 2023, n. 45 (in G.U. 1ª s.s. 22/03/2023, n. 12) ha dichiarato *"l'illegittimità costituzionale dell'art. 630, terzo comma, del codice di procedura civile, nella parte in cui stabilisce che, contro l'ordinanza che dichiara l'estinzione del processo esecutivo ovvero rigetta la relativa eccezione, è ammesso reclamo al collegio con l'osservanza delle forme di cui all'art. 178, commi quarto e quinto, cod. proc. civ., senza prevedere che del collegio non possa far parte il giudice che ha emanato il provvedimento reclamato"*.

§ 3 – LE TIPOLOGIE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI

Tradizionalmente l'unica modalità utilizzata per vendere beni pignorati era quella della **VENDITA CONTESTUALE** alla ordinanza di estinzione della procedura esecutiva e di cancellazione del pignoramento.

Dal 29 agosto 2017 con l'entrata in vigore della legge n. 124/2017 che con l'articolo 1, commi 63 e seguenti ha previsto la disciplina del deposito presso i notai) si è diffusa la **VENDITA CONDIZIONATA** sospensivamente all'ottenimento dell'ordinanza di cancellazione del pignoramento. (con deposito del prezzo presso il notaio rogante)

Dal 28 febbraio 2023, con l'entrata in vigore della Riforma Cartabia ⁽¹³⁾ che ha introdotto gli artt. 568-bis e 569-bis cod. proc. civ. per le procedure apertesesi dopo tale data sarà possibile addivenire alla **VENDITA DIRETTA** all'interno della stessa procedura esecutiva.

§ 4 – LA VENDITA CONTESTUALE

La *vendita contestuale* parte da un acquirente disposto a pagare una certa somma per il bene pignorato e da un accordo con i creditori che determina gli importi ad essi dovuti “a stralcio”.

Generalmente tali operazioni si effettuano “*prima dell'aggiudicazione o dell'assegnazione*” pertanto, per l'estinzione del processo esecutivo è sufficiente la sola rinuncia dei creditori precedenti e di quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo. Tuttavia, spesso si cerca di soddisfare anche tutti gli altri creditori intervenuti onde evitare contestazioni ed impugnazioni anche solo strumentali.

Per quanto riguarda i creditori iscritti non intervenuti è evidente che comunque un accordo con loro deve essere trovato al fine di cancellare i relativi gravami.

Una volta trovato l'accordo con i creditori si organizza la stipula dell'operazione coordinandosi con il Giudice dell'Esecuzione, il quale dovrà comunicare la propria disponibilità ad emettere l'ordinanza di estinzione subito dopo il deposito di tutte le rinunce agli atti da parte dei creditori.

La *vendita contestuale* prevede le seguenti fasi che vengono effettuate una dopo l'altra ma che nella volontà di tutte le parti potranno trovare efficacia soltanto se tutto si sarà perfezionato con l'ordinanza di cancellazione del pignoramento:

- 1) la stipula dell'atto di vendita
- 2) la stipula dell'eventuale mutuo ipotecario concesso all'acquirente per finanziare l'acquisto;
- 3) la verifica di tutti gli assegni circolari intestati ai creditori;
- 4) il deposito di tutte le rinunce agli atti;
- 5) la sottoscrizione degli atti di assenso alla cancellazione delle ipoteche
- 6) l'ottenimento dell'ordinanza di estinzione
- 7) la consegna degli assegni circolari ai creditori

La “garanzia” della contestualità dell'operazione viene data dal notaio affermando che egli andrà a sottoscrivere tutti gli atti soltanto dopo l'ottenimento della ordinanza di cancellazione del pignoramento.

Queste operazioni vengono fissate tutte dal primo mattino ed a volte addirittura nei locali del Tribunale proprio per poter avere l'ordinanza di estinzione nel più breve tempo possibile.

Ma il problema di questa prassi è strettamente notarile in quanto riguarda la stessa modalità di formazione dell'atto pubblico e solleva i seguenti quesiti:

- 1) è possibile che il notaio sottoscriva gli atti pubblici non contestualmente alle parti ma dopo qualche ora (pur nello stesso giorno)?
- 2) può il notaio ricevere mandato a distruggere i documenti sottoscritti dalle parti ma non dal notaio stesso in quanto non perfezionatisi come atti pubblici e che le parti non vogliono che valgano nemmeno come scritture private?

Da un lato la dottrina è concorde nell'affermazione della necessaria “contestualità” delle operazioni descritte dall'art. 51 della legge notarile, che si sostanziano nel “ricevimento” dell'atto pubblico: tutte le attività da compiersi dalle parti, dagli eventuali testimoni e fidefacienti, e dal notaio, devono svolgersi alla contemporanea

¹³⁾ Legge delega n. 206/2021, decreto legislativo n. 149 del 10 ottobre 2022.

presenza di tutte le suddette persone ⁽¹⁴⁾. Dall'altro però, fermo restando che il notaio firma tali atti sempre alla presenza di tutte le parti ma dopo anche qualche ora rispetto alla firma delle parti stesse, ciò non pare essere un elemento di nullità né essere vietato da alcuna norma in quanto è certo che la sottoscrizione del notaio non può essere apposta in una data successiva a quella che deve essere indicata nell'atto ai sensi dell'art. 51, n. 1, l. not. (indicazione, quella relativa alla data dell'atto, prescritta a pena di nullità ex art. 58, comma 1, n. 5, l. not.), nonché nel repertorio ai sensi dell'art. 62 l. not., ma se effettuata nella stessa giornata pare essere perfettamente legittima ⁽¹⁵⁾.

Diversi sono poi i motivi – legittimi o illegittimi – per i quali l'atto notarile potrebbe non essere sottoscritto dal notaio: semplice dimenticanza, omissione consapevole, rifiuto in presenza di giustificati motivi (ad es., se le parti non depositano presso di lui le somme di cui all'art. 28, ult. comma, l. not., richiesta delle parti che abbiano già sottoscritto di non perfezionare l'atto notarile, oppure, infine, mandato espresso (o implicito) di tutte le parti a non sottoscrivere se non in presenza di un determinato evento.

A tali diverse motivazioni la legge non ricollega differenti conseguenze giuridiche. L'art. 58, n. 4, della legge notarile qualifica in ogni caso come “*nullo*” l'atto pubblico non sottoscritto dal notaio, rinviando, nel contempo, alla disciplina contenuta nel codice civile (oggi, art. 2701) che prevede la c.d. conversione in scrittura privata dell'atto pubblico formato “*senza l'osservanza delle formalità prescritte*” (al pari dell'atto pubblico formato da pubblico ufficiale incompetente o incapace).

Ma se l'autore del documento è solamente il notaio ed in realtà i comparenti sono solo gli autori del negozio giuridico, la sottoscrizione dei comparenti non significa assunzione della paternità o copaternità del documento, ma è semplice conferma che il contenuto documentale è conforme alla volontà espressa. E' la sottoscrizione del notaio che perfeziona il documento, comporta assunzione della paternità e della responsabilità dell'atto. Pertanto, non tutte le sottoscrizioni sono sullo stesso piano, come si può dedurre dall'art. 53 L.N. che ammette la possibilità di introdurre postille anche prima della sottoscrizione del notaio. Fino a questo momento il documento è modificabile, quindi il momento perfezionativo del contratto, la sua assunzione come atto pubblico, coincidono col momento della sottoscrizione del notaio ⁽¹⁶⁾.

A ben vedere nel caso *de quo* sono tutte le parti che conferiscono espresso mandato al notaio a non perfezionare l'atto da essi sottoscritto (ed anzi a distruggerlo fisicamente) nel caso in cui non si verificasse quanto da essi voluto e tale mandato, pertanto, non pare assolutamente illegittimo.

Né deve spaventare il caso in cui il venditore, dopo aver sottoscritto l'atto ma prima che il notaio abbia firmato, fuggisse di corsa dal luogo di stipula: questo comportamento non pregiudica di certo il perfezionamento dell'atto pubblico, ma per i colleghi più timorosi il ricorso alla scrittura privata per questo tipo di operazioni mette al riparo da ogni dubbio sulla tempistica delle sottoscrizioni e sulla loro “*contestualità*”.

Qualche perplessità sorge sulla prassi di aggiungere (prima della firma del notaio) gli estremi dell'ordinanza di estinzione (che ovviamente al momento della sottoscrizione delle parti non si potevano avere).

In questo caso il quarto comma dell'art. 53 della Legge Notarile è chiaro nel prevedere che: “*Le aggiunte o variazioni che le parti volessero fare dopo le sottoscrizioni loro e dei testimoni, ma prima che il notaio abbia sottoscritto, si debbono eseguire mediante apposita dichiarazione, lettura dell'aggiunta o variazione, menzione di tale lettura e nuova sottoscrizione.*”

Ora è evidente che non ha proprio senso lasciare spazi vuoti ed aggiungere dati dopo la sottoscrizione delle parti, in quanto ciò richiederebbe una ulteriore loro sottoscrizione che andrebbe ad inficiare tutta la procedura. L'indicazione del numero cronologico dell'ordinanza non è richiesto, né nella vendita né nel mutuo e quindi sarà sufficiente precisare nei due atti suddetti che il bene è gravato da un pignoramento trascritto relativo a procedura esecutiva in corso di estinzione in forza del deposito di tutte le rinunce dei creditori muniti di titolo esecutivo ai sensi dell'articolo 629 cpc.

Insomma, quando le parti firmano l'atto deve essere completo in ogni sua parte e siccome le parti firmano prima dell'emissione dell'ordinanza di estinzione non è bene che nell'atto vengano inseriti gli estremi dell'ordinanza stessa.

Per riassumere:

¹⁴⁾ Sull'unità di contesto ai fini della sottoscrizione dell'atto notarile, cfr. SANTARCANGELO, *La forma degli atti notarili*, Roma, 1994, p. 149 ss., 160; BOERO, *La legge notarile commentata*, I, Torino, 1993, p. 320; CASU, *L'atto notarile tra forma e sostanza*, Milano-Roma, 1996, p. 266 ss. (e giurisprudenza ivi citata); DI FABIO, *Manuale di notariato*, Milano, 2007, p. 152.

¹⁵⁾ Vedi il parere *pro veritate* di GAETANO PETRELLI del 2009

¹⁶⁾ SANTARCANGELO, *La forma degli atti notarili*, Roma, 1994, p. 21-22,

- 1) anzitutto si verificano preventivamente con la Cancelleria tutte le rinunce al fine di verificarne la correttezza;
- 2) si fissa una data di stipula coordinandosi possibilmente con il G.E.;
- 3) quel giorno il notaio procede subito alla lettura della vendita e dell'eventuale mutuo, quindi le parti sottoscrivono tali atti ma non il notaio, il notaio raccoglie tutti gli assegni circolari intestati ai singoli creditori i quali sottoscrivono sia le rinunce alla procedura (che vengono prontamente depositate nella cancelleria delle esecuzioni) sia gli atti di assenso delle rispettive ipoteche.

Una volta arrivata l'ordinanza di estinzione del GE il notaio firma tutti gli atti e consegna ai creditori gli assegni.

A questo punto chiediamoci che cosa potrebbe succedere nel caso in cui tale ordinanza non dovesse arrivare tempestivamente e ciò potrebbe dipendere da diverse cause:

- A) anzitutto si pensi al caso in cui il G.E. non riesce per ragioni proprie a sottoscrivere l'ordinanza immediatamente (ma magari potrebbe farlo il giorno o i giorni successivi in quanto tutti i creditori iscritti muniti di titolo esecutivo hanno depositato le proprie rinunce);
- B) quindi si ipotizzi il caso in cui il G.E. non può emanare l'ordinanza perché non tutti i creditori iscritti e muniti di titolo esecutivo hanno rinunciato;
- C) si pensi poi al caso in cui l'ordinanza di estinzione venisse impugnata ai sensi dell'art. 630 cpc ma non per contestare l'estinzione della procedura esecutiva;
- D) infine, vi è il caso limite in cui l'ordinanza di estinzione viene impugnata ai sensi dell'art. 630 cpc da un creditore munito di titolo esecutivo che non ha depositato la sua rinuncia.

Nel caso A) dopo aver depositato tutte le rinunce e verificato che queste sono state regolarmente caricate dalla cancelleria, il notaio se raggiunge una ragionevole certezza che le rinunce vi sono tutte e che la procedura è estinta ai sensi dell'art. 620 cpc può procedere alla sottoscrizione degli atti. Come già sopra detto, la procedura esecutiva è estinta, anche senza necessità dell'ordinanza di estinzione che ha mera natura dichiarativa di una estinzione perfezionatasi, con il deposito della rinuncia dell'ultimo creditore iscritto munito di titolo esecutivo.

Nel caso B) la situazione è quella in cui manca una rinuncia e quindi la procedura non si può estinguere: in tal caso il notaio non potrà perfezionare l'operazione ed i creditori che hanno già depositato le rinunce dovranno prontamente fare un nuovo intervento.

Il caso C) è quello in cui l'ordinanza di estinzione viene emanata dal GE a seguito del corretto deposito delle rinunce agli atti da parte di tutti i creditori e del debitore (con espressa rinuncia a richiedere la comunicazione da parte del cancelliere in quanto ordinanza pronunciata fuori udienza ai sensi dell'art. 632 C.P.C. e con rinuncia alla convocazione ai sensi dell'art. 172 Disp. Att. C.P.C.) e quindi tutto ciò garantisce l'estinzione della procedura e se anche qualcuno dovesse reclamare l'ordinanza di estinzione ai sensi dell'articolo 630 c.p.c. ⁽¹⁷⁾ lo potrà fare soltanto per gli ulteriori contenuti previsti nella medesima ordinanza dall'art. 632 c.p.c. (Effetti dell'estinzione del processo) il quale prevede che *“Con la medesima ordinanza il giudice dell'esecuzione provvede alla liquidazione delle spese sostenute dalle parti, se richiesto, e alla liquidazione dei compensi spettanti all'eventuale delegato ai sensi dell'articolo 591- bis.”*

¹⁷⁾ L'articolo 630 c.p.c. recita testualmente *“1. Oltre che nei casi espressamente previsti dalla legge, il processo esecutivo si estingue quando le parti non lo proseguono o non lo riassumono nel termine perentorio stabilito dalla legge o dal giudice. 2. L'estinzione opera di diritto ed è dichiarata, anche d'ufficio, con ordinanza del giudice dell'esecuzione, non oltre la prima udienza successiva al verificarsi della stessa. L'ordinanza è comunicata a cura del cancelliere, se è pronunciata fuori dall'udienza. 3. Contro l'ordinanza che dichiara l'estinzione ovvero rigetta l'eccezione relativa è ammesso reclamo da parte del debitore o del creditore pignorante ovvero degli altri creditori intervenuti **nel termine perentorio di venti giorni dall'udienza o dalla comunicazione dell'ordinanza** e con l'osservanza delle forme di cui all'art. 178 terzo, quarto e quinto comma. Il collegio provvede in camera di consiglio con sentenza.”*

La Corte Costituzionale 26 novembre - 17 dicembre 1981, n. 195 (in G.U. 1a s.s. 23/12/1981, n. 352) ha dichiarato *“l'illegittimità costituzionale dell'art. 630 ultimo comma cod. proc. civ. nella parte in cui non estende, in relazione all'art. 629 cod. proc. civ., il reclamo previsto nell'art. 630 ultimo comma stesso all'ordinanza del giudice dell'esecuzione dichiarativa dell'estinzione del processo esecutivo per rinuncia agli atti.”*

La Corte Costituzionale con sentenza 6 febbraio - 17 marzo 2023, n. 45 (in G.U. 1ª s.s. 22/03/2023, n. 12) ha dichiarato *“l'illegittimità costituzionale dell'art. 630, terzo comma, del codice di procedura civile, nella parte in cui stabilisce che, contro l'ordinanza che dichiara l'estinzione del processo esecutivo ovvero rigetta la relativa eccezione, è ammesso reclamo al collegio con l'osservanza delle forme di cui all'art. 178, commi quarto e quinto, cod. proc. civ., senza prevedere che del collegio non possa far parte il giudice che ha emanato il provvedimento reclamato”.*

Il reclamo potrebbe quindi essere effettuato sulle liquidazioni ma non in merito alla estinzione della procedura stessa ⁽¹⁸⁾ e mancando l'incasso della vendita forzata, tutte le spese liquidate ai sensi dell'art. 632 c.p.c. graveranno sul creditore procedente il quale ha evidente interesse affinché tutti i potenziali creditori della procedura vengano esattamente liquidati: in ogni caso tutto ciò non costituirebbe motivo di mancata estinzione della procedura.

Legittimati ad impugnare con reclamo l'ordinanza in merito alla sua effettiva estinzione sono tutti i creditori intervenuti i quali possono sempre affermare di avere un proprio titolo esecutivo e di non aver depositato la propria rinuncia. Pertanto, al fine di evitare ogni questione che potrebbe sorgere dalla mancata soddisfazione di un creditore, è opportuno che vengano ottenute le rinunce da parte di tutti i creditori intervenuti (a prescindere che siano muniti o meno di un titolo esecutivo).

Il caso D) infine è quello (invero estremo) di un creditore munito di titolo esecutivo intervenuto nella procedura che non essendo stato pagato e non avendo depositato la propria rinuncia, propone tempestivo reclamo all'ordinanza di estinzione ed ottiene la riapertura della procedura esecutiva, con le seguenti (terribili) conseguenze:

- i creditori che sono stati pagati riterranno i loro pagamenti ma tutte le ipoteche assentite di cancellazione non esisteranno più;
- il pignoramento continuerà ad esistere;
- la procedura esecutiva continuerà;
- l'acquisto sarà inefficace ai sensi dell'art. 2913 c.c.
- l'ipoteca iscritta a garanzia del finanziamento dato all'acquirente sarà inefficace in quanto presa su un bene pignorato;
- l'acquirente potrebbe surrogarsi ai creditori ipotecari pagati ai sensi dell'art. 1203 numero 2 c.c. e insinuarsi nella procedura esecutiva ma senza più il privilegio ipotecario, in quanto quelle ipoteche sono state assentite di cancellazione;
- la responsabilità penale di tutti coloro che hanno partecipato all'operazione potrebbe essere messa in piedi da una querela dello stesso creditore "dimenticato".

Quest'ultimo scenario è un'ipotesi remota ma che deve far riflettere su quanta attenzione occorra avere nella analisi dei documenti della procedura esecutiva al fine di individuare con esattezza tutti i creditori insinuati in modo da poter continuare con sicurezza una prassi che ha sempre funzionato egregiamente e che sarà ancora utilizzata in quanto certamente la più economica e veloce ed anche la più gradita dai creditori i quali incassano subito.

§ 5 – LA VENDITA CONDIZIONATA

Come già detto, dall'agosto 2017 si è diffusa la vendita sottoposta a condizione sospensiva della estinzione del pignoramento con deposito del prezzo al notaio ⁽¹⁹⁾.

In merito a tale prassi vi è un primo punto da chiarire che riguarda proprio l'**oggetto della condizione**: se debba essere la sola estinzione della procedura esecutiva o se debbano invece essere "puliti" anche tutti gli altri gravami.

Se si pretende la cancellazione di tutti i gravami i creditori sono esposti al rischio che uno solo di essi (dopo che tutti abbiano depositato le proprie rinunce agli atti) non possa (perché, ad esempio, entrato in una procedura concorsuale) o non voglia (per mille ragioni) incassare la somma a lui spettante. In tal modo l'ipoteca a garanzia del suo credito non verrebbe assentita di cancellazione nel termine previsto per l'avveramento della condizione e quindi l'operazione non si andrebbe a perfezionare costringendo i creditori a ricominciare con una nuova procedura esecutiva.

D'altro lato è anche vero che l'acquirente vuole perfezionare l'operazione soltanto se il bene gli arriva pulito da ogni gravame e questo interesse è anche quello della Banca che lo finanzia per l'acquisto.

¹⁸⁾ "Ove di un provvedimento di estinzione del processo esecutivo si intenda impugnare il solo capo di condanna del debitore alle spese, il mezzo di impugnazione è il reclamo ai sensi dell'articolo 630 cod. proc. civ., non essendo ammissibile, in presenza di un mezzo di impugnazione tipico, il ricorso straordinario per cassazione" (così Cass. n. 19540/13, nonché la giurisprudenza successiva, tra cui Cass. n. 10836/14, n. 19638/14, ord. n. 27031/14).

¹⁹⁾ vedi GUIDO BROTTO, *La vendita di bene pignorato*, in *Notariato* 6/2016 pag. 659 ss.

Di volta in volta si dovrà analizzare la situazione e capire (in base al numero ed alla qualità dei creditori) quale possa essere la soluzione migliore da adottare.

In ogni caso, il condizionamento alla cancellazione di tutti i gravami impone di regolamentare in maniera più precisa le modalità di pagamento dei creditori in quanto tali pagamenti dovranno essere fatti tutti contestualmente una volta perfezionata l'estinzione della procedura esecutiva.

I creditori non rinunciano alle proprie garanzie fino a che non vengono pagati e pertanto nel caso in cui il notaio pagasse un primo creditore subito dopo l'estinzione della procedura, ricevendone il relativo assenso alla cancellazione dell'ipoteca e poi un altro creditore non venisse ad incassare, facendo mancare il perfezionamento dell'operazione, possiamo essere certi che il primo creditore non andrà a restituire quanto incassato e le conseguenze negative per il notaio non saranno di poco conto.

Un altro aspetto da chiarire riguarda il **termine finale**: se debba essere inderogabile ed improrogabile o se si possa lasciare alle parti la facoltà di prorogarlo di comune accordo. Teoricamente tale possibilità è lecita ma praticamente i creditori pretenderanno un termine fisso in quanto le loro proposte di stralcio hanno un senso se il pagamento avviene entro un certo termine.

Sulla base di queste considerazioni vi possono essere due principali e diverse discipline contrattuali che possono regolare questo tipo di operazioni:

A) CONDIZIONE DI CANCELLAZIONE DI TUTTI I GRAVAMI

- "CONDIZIONE SOSPENSIVA

Le parti convengono di subordinare l'intera efficacia del presente contratto, ai sensi dell'art. 1353 del codice civile, alla condizione sospensiva della cancellazione delle seguenti trascrizioni ed iscrizioni gravanti i beni in oggetto e precisamente:

- pignoramento trascritto a <> il <> art. <> relativo a procedura esecutiva immobiliare innanzi al Tribunale di <> R.G.E. <>;

- ipoteca <>;

- sequestro <>

Sarà sufficiente per l'avveramento della condizione che anziché la materiale cancellazione dei suddetti gravami:

- per il pignoramento sia stata disposta la sua estinzione con provvedimento del G.E. senza reclamo da parte del debitore, del creditore pignorante o altri eventuali creditori intervenuti e che sia stata rilasciata copia dalla relativa cancelleria con attestazione di "definitività";

- per l'ipoteca sia stata rilasciata quietanza di pagamento a saldo da parte della banca creditrice con consegna della dichiarazione che detta ipoteca verrà cancellata a cura della Banca medesima mediante le modalità di cui all'art. 40-bis del Testo Unico Bancario;

- per l'ipoteca sia stata rilasciato consenso alla cancellazione o restrizione dalle unità immobiliari in oggetto in forza di atto notarile;

- per il sequestro <>.

- PENDENZA DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA

Entrambe le parti dovranno comportarsi, durante la pendenza della condizione, secondo buona fede, ai sensi dell'art. 1358 del codice civile; in caso di violazione di tale dovere, l'altra parte potrà chiedere il risarcimento del danno subito e la risoluzione del contratto per inadempimento.

Il rischio relativo all'immobile, ai sensi dell'art. 1465, ultimo comma, del codice civile, è - durante la fase di pendenza - a carico della parte venditrice, tuttavia essendo effettuata la consegna anticipata alla parte acquirente quest'ultima dovrà custodire l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, e dovrà, durante la pendenza della condizione, mantenerne l'attuale destinazione economica, senza apportare alcuna modifica e senza poterlo consegnare a terzi a qualsiasi titolo.

L'acquirente potrà compiere, durante la fase di pendenza, ogni atto di ordinaria amministrazione relativo all'immobile in oggetto, espressamente esclusa la straordinaria amministrazione; non potrà, inoltre, locare l'immobile in oggetto né concedere sullo stesso diritti personali di godimento in genere;

Le spese di ordinaria amministrazione sostenute durante il periodo di pendenza sono e rimangono, in ogni caso, a carico della parte acquirente.

- MANCATO AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA.

Nell'ipotesi in cui anche soltanto uno dei gravami sopra indicati non dovesse essere cancellato entro il termine del <>, oppure nel caso in cui prima della trascrizione del presente atto dovessero essere iscritti o trascritti ulteriori gravami rispetto a quelli sopra indicati, la condizione si intenderà senz'altro mancata, rimanendo sciolte le parti contraenti dal presente contratto, a tutti gli effetti di legge ed il bene dovrà essere riconsegnato. Le parti si obbligano a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che la condizione sospensiva è mancata, al fine di ottenere l'annotamento di tale circostanza a margine della trascrizione del presente atto; in alternativa, l'atto suddetto potrà essere sottoscritto dal signor <> al quale la parte acquirente conferisce sin d'ora mandato con rappresentanza perché, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fini del suddetto art. 2668 terzo comma, con promessa di rato e valido, a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto; con la precisazione che le spese di tale atto saranno assunte dalla sola parte venditrice.

- AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA.

A seguito dell'avveramento della condizione le parti si obbligano a richiedere l'annotamento di cancellazione della condizione medesima, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2668, terzo comma, del codice civile, e a tal uopo la parte venditrice si obbliga a sottoscrivere - entro quindici giorni dall'avveramento, ed a spese della parte compratrice - apposito atto notarile dal quale consti l'avveramento della condizione medesima; in alternativa, l'atto suddetto potrà essere sottoscritto dal signor <> al quale la parte venditrice conferisce sin d'ora mandato con rappresentanza perché, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fini del suddetto art. 2668 terzo comma, con promessa di rato e valido, a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto; con la precisazione che il mandatario contestualmente o prima di sottoscrivere l'atto suddetto, dovrà incassare, in nome e per conto del mandante, l'eventuale saldo del prezzo.

Il presente mandato, essendo conferito, ai sensi dell'art. 1723, secondo comma, del codice civile, anche nell'interesse dell'odierna parte compratrice, è irrevocabile e non soggetto ad estinzione per morte o sopravvenuta incapacità del mandante.

Gli effetti dell'avveramento della condizione retroagiranno alla data odierna, per tutte le conseguenze utili ed onerose, dovendosi quindi, in tal caso, considerare la parte acquirente proprietaria sin da oggi dell'immobile compravenduto.

- DEPOSITO DEL PREZZO

La parte acquirente chiede che il saldo del prezzo o corrispettivo della presente compravendita sia versato sul conto corrente dedicato del notaio rogante, ai sensi dell'art. 1, comma 63, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificato dall'art. 1, comma 142, della legge 4 agosto 2017, n. 124 e conferisce espresso incarico al notaio in tal senso.

Le parti pertanto convengono, e conferiscono espresso incarico al notaio rogante affinché proceda come qui di seguito indicato:

- il notaio provvederà a verificare l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle eventualmente risultanti dal presente atto, una volta eseguite la registrazione e la pubblicità dell'atto ai sensi della normativa vigente;

- nel caso in cui non venga rilevata la presenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle eventualmente risultanti dal presente atto, il notaio invierà una copia del presente atto ai creditori procedenti ed intervenuti nella procedura RGE <> suddetta, confermando di avere in deposito le somme destinate al loro pagamento per gli importi in seguito indicati ed invitandoli pertanto a rinunciare agli atti dell'esecuzione (senza dare ancora quietanza di pagamento). Le suddette comunicazioni dovranno essere effettuate:

- <lista creditori e mail di comunicazione>

A tal proposito la parte venditrice garantisce che nell'esecuzione immobiliare succitata non sono, alla data odierna, intervenuti altri creditori e che il bene oggetto della procedura esecutiva non è stato ancora aggiudicato, nemmeno in via provvisoria, assegnato o venduto a terzi.

L'avvocato <>, legale della parte venditrice, viene espressamente incaricato di richiedere e consegnare al notaio una copia dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione con cui sarà dichiarata l'estinzione di detta esecuzione immobiliare con ordine di cancellazione del pignoramento suddetto, senza che vi siano opposizioni ai sensi del 630, comma 3, c.p.c., e quindi con attestazione di "definitività" in merito alla estinzione della procedura stessa.

Quindi il notaio andrà convocare contestualmente tutti i creditori ipotecari al fine di consegnare ad essi le somme dietro immediata sottoscrizione da parte loro degli atti di cancellazione o restrizione delle rispettive

ipoteche dai beni in oggetto o consegna, se Banche, della dichiarazione con l'impegno a procedere alla cancellazione con le modalità di cui all'art. 40-bis del Testo Unico Bancario.

Ottenuto l'assenso alle cancellazioni di tutte le formalità pregiudizievoli la condizione sospensiva sarà avvenuta ed il presente atto si intenderà perfezionato e di ciò il notaio darà notizia alle parti convocandoli per la stipula dell'atto di avveramento della condizione sospensiva ed in quella sede provvederà ad effettuare i pagamenti della residua somma nel modo seguente:

- *<elenco pagamenti, causali ed IBAN>”*

Nel caso in cui qualcuno dei creditori non venisse a ritirare quanto di propria spettanza entro il termine del <> il notaio consegnerà la somma da versare a tale creditore a <> con l'incarico di conservare tale somma per il pagamento del creditore stesso.”

B) CONDIZIONE DI CANCELLAZIONE DEL SOLO PIGNORAMENTO

- “CONDIZIONE SOSPENSIVA

Le parti convengono di subordinare l'intera efficacia del presente contratto, ai sensi dell'art. 1353 del codice civile, alla condizione sospensiva della cancellazione del pignoramento trascritto a <> il <> art. <> relativo a procedura esecutiva immobiliare innanzi al Tribunale di <> R.G.E. <>;

Sarà sufficiente per l'avveramento della condizione che sia stata ordinata la cancellazione del pignoramento ai sensi dell'art. 632 C.P.C.. con provvedimento definitivo su questo punto.

- PENDENZA DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA

Entrambe le parti dovranno comportarsi, durante la pendenza della condizione, secondo buona fede, ai sensi dell'art. 1358 del codice civile; in caso di violazione di tale dovere, l'altra parte potrà chiedere il risarcimento del danno subito e la risoluzione del contratto per inadempimento.

Il rischio relativo all'immobile, ai sensi dell'art. 1465, ultimo comma, del codice civile, è - durante la fase di pendenza - a carico della parte venditrice, tuttavia essendo effettuata la consegna anticipata alla parte acquirente quest'ultima dovrà custodire l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, e dovrà, durante la pendenza della condizione, mantenerne l'attuale destinazione economica, senza apportare alcuna modifica e senza poterlo consegnare a terzi a qualsiasi titolo.

L'acquirente potrà compiere, durante la fase di pendenza, ogni atto di ordinaria amministrazione relativo all'immobile in oggetto, espressamente esclusa la straordinaria amministrazione; non potrà, inoltre, locare l'immobile in oggetto né concedere sullo stesso diritti personali di godimento in genere;

Le spese di ordinaria amministrazione sostenute durante il periodo di pendenza sono e rimangono, in ogni caso, a carico della parte acquirente.

- MANCATO AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA.

Nell'ipotesi in cui l'ordine di cancellazione del pignoramento non dovesse essere emanato entro il termine del <>, oppure nel caso in cui prima della trascrizione del presente atto dovessero essere iscritti o trascritti ulteriori gravami rispetto a quelli sopra indicati, la condizione si intenderà senz'altro mancata, rimanendo sciolte le parti contraenti dal presente contratto, a tutti gli effetti di legge ed il bene dovrà essere riconsegnato.

Le parti si obbligano a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che la condizione sospensiva è mancata, al fine di ottenere l'annotamento di tale circostanza a margine della trascrizione del presente atto; in alternativa, l'atto suddetto potrà essere sottoscritto dal signor <> al quale la parte acquirente conferisce sin d'ora mandato con rappresentanza perché, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fini del suddetto art. 2668 terzo comma, con promessa di rato e valido, a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto; con la precisazione che le spese di tale atto saranno assunte dalla sola parte venditrice.

- AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA.

A seguito dell'avveramento della condizione le parti si obbligano a richiedere l'annotamento di cancellazione della condizione medesima, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2668, terzo comma, del codice civile, e a tal uopo la parte venditrice si obbliga a sottoscrivere - entro quindici giorni dall'avveramento, ed a spese della parte compratrice - apposito atto notarile dal quale consti l'avveramento della condizione medesima; in alternativa, l'atto suddetto potrà essere sottoscritto dal signor <> al quale la parte venditrice conferisce sin d'ora mandato con rappresentanza perché, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fini del suddetto art. 2668 terzo comma, con promessa di rato e valido, a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto; con la

precisazione che il mandatario contestualmente o prima di sottoscrivere l'atto suddetto, dovrà incassare, in nome e per conto del mandante, l'eventuale saldo del prezzo.

Il presente mandato, essendo conferito, ai sensi dell'art. 1723, secondo comma, del codice civile, anche nell'interesse dell'odierna parte compratrice, è irrevocabile e non soggetto ad estinzione per morte o sopravvenuta incapacità del mandante.

Gli effetti dell'avveramento della condizione retroagiranno alla data odierna, per tutte le conseguenze utili ed onerose, dovendosi quindi, in tal caso, considerare la parte acquirente proprietaria sin da oggi dell'immobile compravenduto.

- DEPOSITO DEL PREZZO

La parte acquirente chiede che il saldo del prezzo o corrispettivo della presente compravendita sia versato sul conto corrente dedicato del notaio rogante, ai sensi dell'art. 1, comma 63, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificato dall'art. 1, comma 142, della legge 4 agosto 2017, n. 124 e conferisce espresso incarico al notaio in tal senso.

Le parti pertanto convengono, e conferiscono espresso incarico al notaio rogante affinché proceda come qui di seguito indicato:

- il notaio provvederà a verificare l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle eventualmente risultanti dal presente atto, una volta eseguite la registrazione e la pubblicità dell'atto ai sensi della normativa vigente;

- nel caso in cui non venga rilevata la presenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle eventualmente risultanti dal presente atto, il notaio invierà una copia del presente atto ai creditori procedenti ed intervenuti nella procedura RGE <> suddetta, confermando di avere in deposito le somme destinate al loro pagamento per gli importi in seguito indicati ed invitandoli pertanto a rinunciare agli atti dell'esecuzione (senza dare ancora quietanza di pagamento). Le suddette comunicazioni dovranno essere effettuate:

- <lista creditori e mail di comunicazione>

A tal proposito la parte venditrice garantisce che nell'esecuzione immobiliare succitata non sono, alla data odierna, intervenuti altri creditori e che il bene oggetto della procedura esecutiva non è stato ancora aggiudicato, nemmeno in via provvisoria, assegnato o venduto a terzi.

L'avvocato <>, legale della parte venditrice, viene espressamente incaricato di richiedere e consegnare al notaio una copia dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione con cui sarà dichiarata l'estinzione di detta esecuzione immobiliare con ordine di cancellazione del pignoramento suddetto, senza che vi siano opposizioni ai sensi del 630, comma 3, c.p.c., e quindi con attestazione di "definitività" in merito alla estinzione della procedura stessa.

Quindi il notaio andrà convocare tutti i creditori ipotecari al fine di consegnare ad essi le somme dietro contestuale sottoscrizione degli atti di cancellazione o restrizione delle rispettive ipoteche dai beni in oggetto o consegna, se Banche, della dichiarazione con l'impegno a procedere alla cancellazione con le modalità di cui all'art. 40-bis del Testo Unico Bancario.

Ottenuto l'assenso alle cancellazioni di tutte le formalità pregiudizievoli il notaio darà notizia alle parti convocandoli per la stipula dell'atto di avveramento della condizione sospensiva ed in quella sede provvederà ad effettuare i pagamenti della residua somma nel modo seguente:

- <elenco pagamenti, causali ed IBAN >”

Nel caso in cui qualcuno dei creditori non venisse a ritirare quanto di propria spettanza entro il termine del <> il notaio consegnerà la somma da versare a tale creditore a <> con l'incarico di conservare tale somma per il pagamento del creditore stesso.”

Volendo confrontare le due vendite, quella contestuale e quella condizionata, sono evidenti i vantaggi della prima rispetto alla seconda: 1) l'immediato pagamento di tutti i creditori; 2) i minori costi dovuti alla mancata stipula dell'atto di avveramento della condizione; 3) la presenza contestuale di tutte le parti senza possibilità di ripensamenti.

Tuttavia, la vendita condizionata è inevitabile ogni qual volta i creditori non diano disponibilità alla loro compresenza.

§ 6 – LA VENDITA DIRETTA

Con la “Riforma Cartabia” di cui al decreto legislativo n. 149 del 10 ottobre 2022 in attuazione della legge delega n. 206/2021 ⁽²⁰⁾, il legislatore ha inserito *ex novo* gli articoli 568-bis e 569-bis del Codice di Procedura Civile al fine di introdurre, in attuazione della legge delega che espressamente lo prevedeva, l’istituto della *vendita diretta* finalizzata a favorire una liquidazione rapida del bene pignorato con la collaborazione dello stesso soggetto esecutato. Questa nuova disciplina si applica soltanto ai procedimenti che si sono aperti successivamente alla data del 28 febbraio 2023 ⁽²¹⁾

Art. 568-bis (Vendita diretta)

1. *Il debitore, con istanza depositata non oltre dieci giorni prima della udienza prevista dall'articolo 569, primo comma, può chiedere al giudice dell'esecuzione di disporre la vendita diretta dell'immobile pignorato o di uno degli immobili pignorati per un prezzo non inferiore al valore indicato nella relazione di stima di cui all'articolo 173-bis, terzo comma, delle disposizioni d'attuazione del presente codice.*
2. *A pena di inammissibilità, unitamente all'istanza di cui al primo comma deve essere depositata in cancelleria l'offerta di acquisto, nonché una cauzione non inferiore al decimo del prezzo offerto. L'istanza e l'offerta sono notificate a cura dell'offerente o del debitore almeno cinque giorni prima dell'udienza prevista dall'articolo 569 al creditore procedente, ai creditori di cui all'articolo 498 e a quelli intervenuti prima del deposito dell'offerta medesima.*
3. *L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla data del provvedimento di cui al secondo comma dell'articolo 569-bis ed essa non sia stata accolta.*
4. *A pena di inammissibilità, l'istanza di cui al primo comma non può essere formulata più di una volta.*

Art. 569-bis (Modalità della vendita diretta)

1. *Nel caso di deposito dell'istanza ai sensi dell'articolo 568-bis, il giudice dell'esecuzione, all'udienza di cui all'articolo 569, se il prezzo base determinato ai sensi dell'articolo 568 non è maggiore del prezzo offerto, valutata l'ammissibilità della medesima, provvede ai sensi del quarto e quinto comma.*

²⁰⁾ La lettera n), del comma 12 dell’articolo 1 della Legge Delega recita:

“12. Nell’esercizio della delega di cui al comma 1, il decreto o i decreti legislativi recanti modifiche alla disciplina del processo di esecuzione sono adottati nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi:

n) prevedere:

1) che il debitore, con istanza depositata non oltre dieci giorni prima dell’udienza prevista dall’articolo 569, primo comma, del codice di procedura civile, può chiedere al giudice dell’esecuzione di essere autorizzato a procedere direttamente alla vendita dell’immobile pignorato per un prezzo non inferiore al prezzo base indicato nella relazione di stima, prevedendo che all’istanza del debitore deve essere sempre allegata l’offerta di acquisto **irrevocabile per centoventi giorni** e che, a garanzia della serietà dell’offerta, è prestata cauzione in misura non inferiore a un decimo del prezzo proposto;

2) che il giudice dell’esecuzione, con decreto, deve:

- verificata l’ammissibilità dell’istanza, **disporre che l’esecutato rilasci l’immobile nella disponibilità del custode entro trenta giorni a pena di decadenza dall’istanza**, salvo che il bene sia occupato con titolo opponibile alla procedura; disporre che **entro quindici giorni è data pubblicità**, ai sensi dell’articolo 490 del codice di procedura civile, dell’offerta pervenuta rendendo noto che **entro sessanta giorni possono essere formulate ulteriori offerte di acquisto**, garantite da cauzione in misura non inferiore a un decimo del prezzo proposto, il quale non può essere inferiore a quello dell’offerta già presentata a corredo dell’istanza dell’esecutato;

- convocare il debitore, i comproprietari, il creditore procedente, i creditori intervenuti, i creditori iscritti e gli offerenti a un’udienza da fissare entro novanta giorni per la deliberazione sull’offerta e, in caso di pluralità di offerte, per la gara tra gli offerenti;

3) che con il provvedimento con il quale il giudice dell’esecuzione aggiudica l’immobile al miglior offerente devono essere stabilite le modalità di pagamento del prezzo, da versare entro novanta giorni, a pena di decadenza ai sensi dell’articolo 587 del codice di procedura civile;

4) che il giudice dell’esecuzione può delegare uno dei professionisti iscritti nell’elenco di cui all’articolo 179-ter delle disposizioni per l’attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 18 dicembre 1941, n. 1368, alla deliberazione sulle offerte e allo svolgimento della gara, alla riscossione del prezzo nonché alle operazioni di distribuzione del ricavato e che, una volta riscosso interamente il prezzo, ordina la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie ai sensi dell’articolo 586 del codice di procedura civile;

5) che, se nel termine assegnato il prezzo non è stato versato, il giudice provvede ai sensi degli articoli 587 e 569 del codice di procedura civile;

6) che l’istanza di cui al numero 1) può essere formulata per una sola volta a pena di inammissibilità;”

²¹⁾ Il D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, come modificato dalla L. 29 dicembre 2022, n. 197, ha disposto (con l’art. 35, comma 1) che “Le disposizioni del presente decreto, salvo che non sia diversamente disposto, hanno effetto a decorrere dal **28 febbraio 2023** e si applicano ai procedimenti instaurati successivamente a tale data. Ai procedimenti pendenti alla data del 28 febbraio 2023 si applicano le disposizioni anteriormente vigenti”.

2. *Se il prezzo base determinato ai sensi dell'articolo 568 è maggiore del prezzo offerto, il giudice fissa un termine di dieci giorni per integrare l'offerta e la cauzione, adeguandole al prezzo base. Se l'offerta e la cauzione sono integrate entro tale termine, il giudice entro i successivi cinque giorni, valutata l'ammissibilità dell'offerta, provvede ai sensi del quarto e quinto comma.*
3. *Se l'offerta e la cauzione non sono integrate, il giudice dell'esecuzione, entro cinque giorni, dichiara inammissibile l'offerta e dispone la vendita nei modi e nei termini di cui al terzo comma dell'articolo 569. Nello stesso modo dispone nei casi in cui dichiara con decreto inammissibile l'istanza ai sensi dell'articolo 568-bis.*
4. *Il giudice dell'esecuzione, quando dichiara ammissibile l'offerta di cui all'articolo 568-bis, in assenza di opposizione dei creditori titolati e di quelli intervenuti di cui all'articolo 498, aggiudica l'immobile all'offerente. Si applicano il sesto, settimo, ottavo, nono e decimo comma.*
5. *Se un creditore titolato o uno di quelli intervenuti di cui dall'articolo 498 si oppone all'aggiudicazione a norma del quarto comma, il giudice con ordinanza:*
 - 1) *fissa un termine non superiore a quarantacinque giorni per l'effettuazione della pubblicità, ai sensi dell'articolo 490, dell'offerta pervenuta e della vendita;*
 - 2) *fissa il termine di novanta giorni per la formulazione di ulteriori offerte di acquisto ad un prezzo non inferiore a quello dell'offerta già presentata, garantite da cauzione in misura non inferiore a un decimo del prezzo proposto;*
 - 3) *convoca il debitore, i comproprietari, il creditore procedente, i creditori intervenuti, i creditori iscritti e gli offerenti a un'udienza che fissa entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al numero 2) per la deliberazione sull'offerta e, in caso di pluralità di offerte, per la gara tra gli offerenti;*
 - 4) *prevede, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti nonché il pagamento del prezzo siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.*
6. *Il giudice dell'esecuzione, con il provvedimento con il quale aggiudica l'immobile al migliore offerente, stabilisce le modalità di pagamento del prezzo da versare entro novanta giorni, a pena di decadenza, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 587.*
7. *Si applica l'articolo 585.*
8. *Se il prezzo non è depositato nel termine di cui al sesto comma, o in ogni altra ipotesi in cui il bene immobile non è aggiudicato, il giudice dell'esecuzione con decreto dispone la vendita nei modi e nei termini già fissati ai sensi dell'articolo 569, terzo comma.*
9. *Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione pronuncia il decreto con il quale trasferisce il bene all'aggiudicatario.*
10. *Su istanza dell'aggiudicatario, il giudice autorizza il trasferimento dell'immobile mediante atto negoziale e ordina, contestualmente alla trascrizione di quest'ultimo, la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie ai sensi dell'articolo 586. Il notaio stipulante trasmette copia dell'atto al cancelliere o al professionista delegato, che provvedono al deposito nel fascicolo della procedura.”*

Volendo ricostruire la scaletta temporale degli atti occorre partire dal pignoramento (ovvero dalla notifica dello stesso) e decorsi almeno 10 giorni (art. 501 cpc) “*il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato*” (art. 567 cpc).

Entro quarantacinque giorni dal pignoramento (ex art. 497 cpc, salvo proroghe ex art. 567 cpc) la richiesta di assegnazione o di vendita deve essere corredata del deposito dell'estratto del catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento e tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, comma 2, cpc).

“*A seguito dell'istanza di cui all'articolo 567 il giudice dell'esecuzione, entro quindici giorni dal deposito della documentazione di cui al secondo comma dell'articolo 567, nomina l'esperto che presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione e fissa l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'articolo 498 che non siano intervenuti. Tra la data del provvedimento e la data fissata per l'udienza non possono decorrere più di novanta giorni.*” (art. 569, comma 1, cpc).

In occasione di tale udienza il GE dispone la vendita forzata e nomina il delegato ai sensi dell'art. 591 bis cpc.

*“L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice**, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria.”* (art. 173-bis disp. Att. C.P.C.)

Immaginando quindi un mondo giudiziario perfetto (ovvero senza ritardi da parte di nessuno), partendo da un pignoramento notificato in data 1° gennaio si avrà una istanza di vendita completa di tutta la documentazione entro il 14 febbraio, un provvedimento di fissazione di udienza con nomina dell'esperto entro il 1° marzo e la fissazione dell'udienza ex 569 cpc entro il 31 maggio.

Quindi l'esperto avrà comunicato la propria relazione entro il 1° maggio (30 giorni prima dell'udienza) ed entro il 21 maggio (10 giorni prima dell'udienza) il debitore potrà depositare l'**istanza di vendita diretta** con l'**offerta irrevocabile di acquisto** da parte del potenziale acquirente ed il contestuale versamento della **cauzione** pari al 10% del prezzo offerto ed entro il 26 maggio (5 giorni prima dell'udienza) dovrà aver notificato tale istanza e relativa offerta a tutti i creditori.

Il prezzo offerto non dovrà essere inferiore al valore determinato dall'esperto, ma all'udienza ex 569 cpc il GE dovrà anzitutto provvedere a determinare il valore dell'immobile *“avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti ⁽²²⁾ e dall'esperto”* (art. 568 cpc) e pertanto se tale valore fosse più alto di quello stimato dall'esperto ed il prezzo offerto per la vendita diretta fosse inferiore al valore determinato dal GE, quest'ultimo dovrà fissare *“un termine di dieci giorni per integrare l'offerta e la cauzione, adeguandole al prezzo base”*.

Nulla si dice nel caso in cui il GE fissi un prezzo di vendita inferiore a quello stimato dall'esperto (e questa eventualità è più diffusa di quanto non si creda), ma si presume che ormai l'offerta sia stata fatta ed il prezzo indicato in essa debba rimanere invariato.

A questo punto con una offerta che non è inferiore al valore dell'immobile, il GE valuta l'ammissibilità dell'offerta e verifica se qualche creditore si sia opposto entro l'udienza del 569 cpc.

Se non ci fossero opposizioni il GE procede con l'aggiudicazione all'offerente, diversamente apre una sorta di *“procedura competitiva”* per ricercare offerte migliorative ⁽²³⁾ precisandosi che tale procedura non può assimilarsi alle *“procedure competitive”* utilizzate in sede fallimentare (art. 107 primo comma Legge Fallimentare) ed ora art. 216 CCI, in quanto comunque si conclude con una aggiudicazione che rientra nella normale procedura esecutiva.

Aggiudicato il bene, il GE dispone le modalità di versamento del prezzo e *“Su istanza dell'aggiudicatario, il giudice autorizza il trasferimento dell'immobile mediante atto negoziale e ordina, contestualmente alla trascrizione di quest'ultimo, la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie ai sensi dell'articolo 586. Il notaio stipulante trasmette copia dell'atto al cancelliere o al professionista delegato, che provvedono al deposito nel fascicolo della procedura.”*

Riassunta brevemente la procedura della *vendita diretta* è opportuno analizzare meglio le singole fasi:

- **L'ISTANZA DEL DEBITORE**

L'istanza deve essere sottoscritta dal debitore e contiene la richiesta al giudice dell'esecuzione di disporre la vendita diretta dell'immobile pignorato o di uno degli immobili pignorati per un prezzo non inferiore al valore indicato nella relazione di stima di cui all'articolo 173-bis, terzo comma, delle disposizioni d'attuazione del presente codice.

L'istanza deve essere depositata in cancelleria entro 10 giorni dalla data fissata per l'udienza ai sensi dell'art. 560 cpc.

L'istanza non può essere depositata prima del deposito della perizia.

L'istanza non può contenere condizioni o termini in quanto non rientra in una *“procedura competitiva”* in sede fallimentare (ora di liquidazione giudiziaria), ma in una normale assegnazione in sede esecutiva.

²²⁾ Ai sensi dell'art. 173-bis, comma 4, disp. Att. C.p.c. *“Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti”*.

²³⁾ Rispetto alla legge delega sono stati allungati i tempi: 45 giorni per la pubblicità anziché i 15 previsti nella legge delega, 90 giorni per la presentazione delle offerte anziché i 60 previsti dalla legge delega ed ulteriori 15 giorni per la fissazione dell'udienza per la eventuale gara.

- L'OFFERTA DI ACQUISTO

Unitamente all'istanza deve essere depositata in cancelleria l'offerta di acquisto sottoscritta dall'offerente (potenziale acquirente).

Istanza ed offerta possono essere contenute anche in un unico documento.

L'offerta deve essere **irrevocabile** e nella Legge Delega era espressamente indicato il termine minimo di almeno 120 giorni invece il terzo comma dell'articolo 568-bis CPC prevede che *“L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla data del provvedimento di cui al secondo comma dell'articolo 569-bis ed essa non sia stata accolta.”*

Il provvedimento di cui al secondo comma dell'art. 569-bis CPC disciplina il caso in cui il GE abbia determinato un prezzo base più alto di quello proposto dall'esperto ed in tal caso il GE stesso dovrà fissare un termine di dieci giorni per integrare l'offerta e la cauzione, adeguandole al prezzo base.

Presumibilmente non solo questo provvedimento verrà emesso raramente (generalmente il GE adotta gli stessi valori indicati dall'esperto), ma il termine di 120 giorni pare esagerato dal momento che se non viene integrata entro dieci giorni l'offerta ai sensi del terzo comma dell'art. 569-bis CPC il GE *“entro cinque giorni, dichiara inammissibile l'offerta e dispone la vendita nei modi e nei termini di cui al terzo comma dell'articolo 569”*.

Nella normalità dei casi, quelli in cui il provvedimento ai sensi del secondo comma dell'art. 569-bis CPC non viene emanato, la norma pare quindi prevedere una sostanziale irrevocabilità *sine die* della offerta fino a quando il GE non l'abbia dichiarata inammissibile.

Probabilmente si dovrà arrivare a qualche correzione legislativa, ma in ogni caso per ora è opportuno presentare l'offerta come *“irrevocabile ai sensi di legge”*.

- LA CAUZIONE

Unitamente al deposito dell'istanza con l'offerta di acquisto deve essere versata una cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Il GE quando fissa l'udienza ai sensi della prima parte del primo comma dell'art. 569 CPC, nomina l'esperto e generalmente anche il custode⁽²⁴⁾ ed è opportuno che in quel provvedimento indichi anche le modalità di versamento della cauzione.

Sarà necessario indicare l'IBAN di un conto corrente intestato alla cancelleria del Tribunale ed aperto prima della udienza medesima.

Nel caso in cui si volesse utilizzare un conto corrente intestato al custode (che poi diventerà il delegato allo svolgimento delle operazioni) sarà necessario che i custodi-delegati abbiano aperto un conto corrente generico per questo tipo di operazioni il cui IBAN dovrà essere stato comunicato al GE prima della nomina.

- L'UDIENZA DELL'ART. 569 C.P.C. E LA FISSAZIONE DEL PREZZO BASE

La Relazione alla Riforma Cartabia individua due criticità sistematiche tra la *vendita diretta* e l'udienza dell'art. 569 c.p.c. e la fissazione del prezzo base ai sensi dell'art. 568 c.p.c.⁽²⁵⁾: “criticità” che il legislatore

²⁴⁾ Ai sensi del secondo comma dell'art. 559 CPC *“Salvo che la sostituzione nella custodia non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o della amministrazione del bene o per la vendita, il giudice dell'esecuzione, con provvedimento non impugnabile emesso entro quindici giorni dal deposito della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, contestualmente alla nomina dell'esperto di cui all'articolo 569, nomina custode giudiziario dei beni pignorati una persona inserita nell'elenco di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni di attuazione del presente codice o l'istituto di cui al primo comma dell'articolo 534.”*

²⁵⁾ La Relazione alla Riforma Cartabia (Gazzetta Ufficiale del 19 ottobre 2022, serie generale n. 245, pagina 87 ss): individua la prima criticità sistematica da affrontare *“nel rapporto tra questa nuova “vendita immobiliare” e l'udienza disciplinata dall'art. 569 c.p.c., che costituisce sostanzialmente l'unica udienza dell'espropriazione immobiliare. La proposizione dell'istanza non può certamente determinare il venire meno di tale udienza, giacché in questa il giudice dell'esecuzione, oltre a fissare i termini per la vendita ordinaria (articolo 569, 3° comma, c.p.c.), alla quale la vendita c.d. diretta sarebbe alternativa, nel contraddittorio delle parti, (a) svolge i necessari accertamenti prodromici alla vendita, tra cui quello di verificare che il creditore procedente abbia effettuato le notificazioni previste dall'articolo 498, 3° comma, c.p.c., (b) provvede sulle opposizioni agli atti, (c) determina, ai sensi dell'articolo 568 c.p.c., il prezzo base all'esito dell'iter dettato dall'articolo 173-bis, 3° e 4° comma, disp. att. c.p.c. ovvero delega il professionista a tale incombenza sempre all'esito del predetto iter, ai sensi dell'art. 591-bis, 3° comma, n. 1), c.p.c. (disposizione quest'ultima pressoché inutilizzata), (d) fissa l'udienza prevista dall'art. 499, 5° comma, c.p.c. Inoltre, l'udienza ex articolo 569 c.p.c. è “spartiacque” per l'intervento tempestivo dei creditori ai sensi degli articoli 499, 2° comma, 564 e 565 c.p.c., nonché per proporre l'opposizione all'esecuzione fondata su fatti antecedenti, ai sensi dell'articolo 615, 2° comma, seconda parte, c.p.c., quando nel corso della medesima viene disposta la vendita. La seconda criticità è costituita dal “prezzo base” al di sotto del quale l'offerta della vendita c.d. diretta è inammissibile. Infatti, considerato che il prezzo base, come detto, è determinato dal giudice dell'esecuzione all'udienza ex art. 569 c.p.c., all'esito dell'iter scandito dall'articolo 173 bis, 3° e 4° comma, disp. att. c.p.c., nel termine ultimo per la proposizione dell'istanza per la*

delegato pare aver risolto rispettando i criteri della legge delega prevedendo da un lato che, dopo la proposizione dell'istanza di vendita diretta da parte del debitore l'udienza di cui all'articolo 569 c.p.c. si tenga comunque, dall'altro, che l'offerta di acquisto depositata unitamente all'istanza del debitore non più tardi di 10 gg. prima dell'udienza debba essere integrata (unitamente alla cauzione) nel caso in cui, all'udienza, il prezzo base determinato dal giudice ai sensi dell'articolo 568 c.p.c. sia superiore al valore determinato nella perizia di stima e, conseguentemente, all'offerta.

La Relazione continua affermando che *“Questa soluzione ha il pregio di superare entrambe le criticità in precedenza indicate, ma la vendita c.d. diretta, nella quale è prevista la pubblicità dell'offerta ai sensi dell'articolo 490 c.p.c. e la procedura competitiva tra più offerenti, non sarebbe molto diversa dalla vendita ordinaria di cui all'articolo 569, 3° comma, c.p.c., anche con riferimento ai tempi di attuazione, considerando, tra l'altro, che con la riforma il professionista delegato è tenuto in un anno ad esperire almeno tre tentativi di vendita. Il procedimento avrebbe, quindi, una scarsissima appetibilità per il debitore in alternativa alla vendita ordinaria.”*

- L'OPPOSIZIONE DEI CREDITORI

Dovendo essere proposta in ogni caso entro l'udienza di cui all'articolo 569 CPC è evidente che potrà essere effettuata in ogni momento (anche con l'insinuazione stessa) ed a prescindere se poi una istanza di *vendita diretta* dovesse essere presentata o meno.

In pratica una volta che l'esperto avrà comunicato la sua relazione con l'indicazione dei valori da lui stimati, i creditori dovranno dare istruzioni ai loro legali se opporsi a prescindere dal valore che andrà poi a stimare il GE ai sensi dell'art. 568 C.P.C. o fissando un limite minimo di prezzo.

L'opposizione non deve ovviamente essere motivata.

- L'AMMISSIBILITÀ

Il GE valuta l'ammissibilità dell'istanza di *vendita diretta* subito nell'udienza ai sensi dell'art. 569 cpc oppure dopo 5 giorni che sia stata integrata l'offerta.

- L'AGGIUDICAZIONE, IL VERSAMENTO DEL PREZZO E L'ANTIRICICLAGGIO

Se non vi sono opposizioni il GE contestualmente alla ammissibilità procede con la aggiudicazione e stabilisce *“le modalità di pagamento del prezzo da versare entro novanta giorni, a pena di decadenza, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 587 cpc.”*

Lo stesso provvedimento lo emette a seguito della gara tra più offerenti.

Si applica l'articolo 585 cpc e per le procedure apertesi successivamente al 28 febbraio 2023 la disciplina antiriciclaggio ⁽²⁶⁾.

- LA DELEGA DELLE OPERAZIONI

Al fine di disciplinare le attività delegabili sono stati inseriti due commi all'art. 591-bis CPC i quali prevedono:

12. Quando il giudice dell'esecuzione provvede a norma dell'articolo 569-bis, quarto comma, al professionista sono delegate la riscossione del prezzo e le operazioni di distribuzione del ricavato, nonché le operazioni indicate ai numeri 10), 11) e 12) del terzo comma. Si applicano, in quanto compatibili, i commi dal settimo all'undicesimo.

vendita c.d. diretta (dieci giorni prima della udienza), il medesimo non è stato ancora determinato. Né l'ipotesi di sdoppiare l'udienza, fissando la prima solo per la determinazione del prezzo base, avrebbe pregio, considerato che ciò implicherebbe un'inutile e irrazionale perdita di tempo in ogni procedura solo in funzione della remota eventualità che il debitore proponga la predetta istanza. Del resto, nella prassi, i tempi di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. sono scanditi dai tempi necessari all'esperto per la valutazione del compendio immobiliare oggetto dell'espropriazione forzata.

Nemmeno è ipotizzabile prevedere che in caso di istanza per la vendita c.d. diretta (dieci giorni prima dell'udienza), in pieno iter per la determinazione del prezzo base (ai sensi dell'articolo 173 bis, 4° comma, le parti possono depositare all'udienza note purché queste siano state trasmesse all'esperto almeno 15 giorni prima, per consentire al medesimo di replicare in udienza), il “prezzo base” diventi quello determinato dall'esperto nella relazione di stima.”

²⁶⁾ L'ultimo comma dell'art. 585 cpc come introdotto dalla Riforma Cartabia prevede che *“Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.”*

13. *Quando il giudice dell'esecuzione provvede a norma dell'articolo 569-bis, quinto comma, al professionista sono delegate le operazioni di cui alla medesima disposizione, nonché la deliberazione sulle offerte e lo svolgimento della gara, la riscossione del prezzo e le operazioni di distribuzione del ricavato. Al professionista sono, altresì, delegate le operazioni indicate ai numeri 2), 5), 10), 11), 12) e 13) del terzo comma. Si applicano, in quanto compatibili, i commi dal quarto all'undicesimo.*

La delega al professionista è contestuale all'ammissibilità ed ovviamente si differenzia a seconda che vi siano o meno delle opposizioni.

- LA LIBERAZIONE

A differenza di quanto previsto nella legge delega la Riforma non prevede alcun procedimento speciale di liberazione dell'immobile ed anzi afferma che *“Se poi si considera che la legge delega prevede la liberazione dell'immobile, ancorché abitato dal debitore con la sua famiglia, in termini ristrettissimi, a pena di decadenza dall'istanza, allora è evidente che le prospettive di impiego dell'istituto sarebbero del tutto nulle. Nel caso probabilissimo di accordo tra l'offerente e il debitore affinché quest'ultimo possa continuare ad abitare l'immobile con la sua famiglia, si verificherebbe l'assurdo che il medesimo sarebbe tenuto a lasciare l'immobile libero da persone e da cose, per poi rientrare dopo pochi mesi con le persone e le cose. Non si comprende per quale ragione il debitore dovrebbe preferire la vendita diretta, con offerta formulata al prezzo base e assoggettata alla procedura competitiva, in cui è tenuto entro trenta giorni a liberare l'immobile abitato con la sua famiglia, anziché la vendita ordinaria con offerta dell'interessato “non ostile” a prezzo minimo (ossia ridotto del 25% rispetto al prezzo base), che, a differenza della vendita diretta, meglio gli garantirebbe la permanenza nell'immobile, dal medesimo abitato con la sua famiglia, sino al decreto di trasferimento e, quindi, senza soluzione di continuità. Peraltro, l'obbligo del debitore istante, a pena di decadenza, di liberare entro trenta giorni l'immobile anche se abitato con la sua famiglia, in deroga a quanto stabilito dall'art. 560, 8° comma, c.p.c. pone seri dubbi sulla legittimità costituzionale della disciplina.”*

- L'ATTO NOTARILE DI TRASFERIMENTO

Sempre la Relazione precisa che *“Al fine di accelerare la chiusura della procedura di vendita si è altresì previsto che, su istanza dell'aggiudicatario, il giudice dell'esecuzione possa autorizzare il trasferimento del diritto mediante atto notarile da trasmettere ad opera del notaio rogante nel fascicolo della procedura esecutiva. In tal caso spetta comunque al giudice il compito relativo alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.”*

Probabilmente questa prassi sarà poco utilizzata in quanto è evidente fonte di aggravio di costi per l'aggiudicatario il quale oltre che al delegato dovrà pagare anche il notaio.

§ * § * §

In conclusione, dopo aver ricostruito i vari punti della disciplina della “vendita diretta” ci si deve chiedere, al pari di come fa la Relazione, quale possa essere l'utilità di tale istituto in quanto *“È pur vero che con l'offerente “non ostile” e l'accordo con i creditori, il debitore può sempre sottrarre il bene alla vendita forzata, previa rinuncia agli atti dei soli creditori titolati (contestuale alla vendita e al pagamento nelle loro mani), senza necessità di ricorrere alla vendita diretta; è anche vero, però, che tale iter è spesso complesso, lungo ed articolato e in alcuni casi il debitore, soprattutto quando i creditori sono istituti bancari o soggetti similari, incontra con questi serie difficoltà finanche alla interlocuzione. La procedura della vendita diretta senza opposizione dei creditori ha il pregio di smussare tali asperità: il creditore troverebbe la sua convenienza non soltanto nella vendita a prezzo base senza ribassi, nemmeno il primo ribasso costituito dal prezzo minimo, ma soprattutto, nella drastica riduzione dei tempi del processo. D'altro canto, però, si è ben consapevoli che l'accordo extraprocessuale con i creditori, “a saldo e stralcio”, avrebbe, al pari della procedura di sovraindebitamento, il pregio di esdebitare il debitore, mentre la vendita diretta con l'accordo dei creditori, manifestato mediante la mancata opposizione, raggiungerebbe tale obiettivo sole se il prezzo offerto sia sufficiente a soddisfare tutti i creditori.”*

La vendita diretta è quindi uno strumento del quale è essenziale conoscere le modalità applicative, ma occorrerà riflettere meglio sulle sue risultanze pratiche.

§ * § * §