

ALEXANDRA ALIOTTA

### La delega delle operazioni di vendita

Il presente lavoro si propone di esaminare l'istituto della delega alle operazioni di vendita nell'ambito dell'espropriazione forzata attraverso una disamina della giurisprudenza di legittimità e di merito.

#### 1. *Premessa*

Ai fini di questo contributo ci si limita a tratteggiare le linee essenziali dell'istituto.

La delega delle operazioni di vendita è stata introdotta dalla l. 3-8-1998, n. 302 che ha attribuito al giudice dell'esecuzione la facoltà di demandare ai notai le operazioni di vendita di beni immobili o di beni mobili registrati.

Il legislatore ha positivamente disciplinato la prassi già diffusa di consentire la partecipazione di professionisti alle vendite forzate; questa prassi si fondava sull'art. 68, 2° co., c.p.c. oltre che sulla legge notarile.

Successivamente, il d.l. 14-3-2005, n. 35, convertito in l. 14-5-2005, n. 80, ha esteso la delega agli avvocati e dottori commercialisti.

Le recenti riforme dell'espropriazione forzata hanno ulteriormente potenziato l'istituto della delega al professionista delle operazioni di vendita.

In particolare il d.l. 27-6-2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla l. 6-8-2015, n. 132, ha previsto la delega delle operazioni di vendita come modalità tipica di liquidazione dei beni pignorati.

Per quanto concerne la vendita forzata immobiliare, la delega alle operazioni di vendita è disciplinata nei nuovi art. 591-*bis* e art. 591-*ter* c.p.c.

Secondo l'art. 591-*bis*, 1° co., c.p.c. il giudice dell'esecuzione «con l'ordinanza con la quale provvede sull'istanza di vendita ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, delega ad un notaio avente preferibilmente sede nel circondario o a un avvocato ovvero a un commercialista, iscritti nei relativi elenchi di cui all'articolo 179-*ter* delle disposizioni di attuazione del

presente codice, il compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità indicate al terzo comma del medesimo articolo 569».

La delega non viene disposta solo quando il giudice dell'esecuzione «ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti» (art. 591-*bis*, 2° co., c.p.c.).

All'infuori di queste ipotesi eccezionali, la delega ad un professionista è diventata obbligatoria per il giudice dell'esecuzione poiché meglio rispondente agli obiettivi di efficienza e rapidità del processo esecutivo.

L'innovazione non ha stravolto il sistema delle vendite forzate immobiliari poiché, anche prima del 2015, si procedeva già di regola alla delega a notai, avvocati o commercialisti delle operazioni di vendita, salvo che il giudice dell'esecuzione, sentite le parti all'udienza di autorizzazione alla vendita, decidesse di svolgerle direttamente dinanzi a sé (per scongiurare il rischio di turbative o per evitare eccessive spese per immobili di modesto valore economico).

Il d.l. 3-5-2016, n. 59, ha riscritto l'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. con riferimento ai criteri che governano la formazione e la tenuta dell'elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita, allo scopo di creare una categoria realmente specializzata nel settore, con la previsione di specifici obblighi di formativi.

La l. 3-8-1998, n. 302 ha pure inserito nel codice di rito gli artt. 534-*bis*, 534-*ter* c.p.c. diretti a disciplinare l'istituto della delega alle operazioni di vendita anche nelle espropriazioni mobiliari mediante un mero un rinvio alle «disposizioni di cui all'articolo 591 *bis*, in quanto compatibili».

Le riforme del 2005, nel potenziare l'istituto della delega delle operazioni di vendita immobiliare, hanno contestualmente ampliato anche l'ambito di applicazione degli artt. 534-*bis*, 534-*ter* a scopo deflattivo delle attività affidate al giudice (**T. S. Maria Capua Vetere, 13-1-1999**).

Nella medesima prospettiva, con riferimento alla vendita di beni mobili registrati, la giurisprudenza ha sottolineato che la delega risponde al fine di ridurre il carico dei giudici dell'esecuzione conseguendo un risultato di maggior efficienza nella liquidazione dei beni e, al tempo stesso, una accelerazione dei tempi processuali (**T. Napoli, 8-7-2002**).

Stante il carattere sussidiario degli artt. 534-*bis* e 534-*ter* c.p.c. in materia di vendita forzata mobiliare rispetto agli artt. 591-*bis* e 591-*ter* c.p.c., il presente lavoro si concentrerà sulla rassegna delle principali decisioni relative alla delega nell'ambito della espropriazione immobiliare.

## 2. *Il contenuto della delega: caratteristiche dell'ordinanza di delega*

La delega delle operazioni di vendita può ricomprendere il complesso delle attività successive all'emanazione dell'ordinanza di vendita, compresa la predisposizione del progetto di distribuzione, e fino alla emissione del decreto di trasferimento che è attività riservata al giudice dell'esecuzione.

Secondo l'art. 591-*bis* c.p.c. il giudice dell'esecuzione delega le operazioni di vendita con la medesima ordinanza con la quale autorizza la vendita.

La stessa disposizione stabilisce che le operazioni di vendita si svolgano secondo le modalità indicate dall'art. 569, 3° co., c.p.c. e che il giudice dell'esecuzione, con la medesima ordinanza di autorizzazione alla vendita, fissi «il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate, le modalità della pubblicità, il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell'articolo 571 e il luogo ove si procede all'esame delle offerte, alla gara tra gli offerenti e alle operazioni dell'eventuale incanto».

La norma prevede quindi un contenuto minimo di condizioni della vendita che deve essere stabilito inderogabilmente dal giudice dell'esecuzione e che non può essere delegato al professionista. Al di là di quanto imposto dalla legge, il giudice dell'esecuzione può anche prevedere delle prescrizioni ulteriori rispetto a quelle previste dalla legge per circoscrivere l'ambito dei poteri del delegato.

L'art. 591-*bis*, 3° co. c.p.c., cui si rinvia, così come modificato dalla l. 14-5-2005, n. 80 e dalla l. 28-12-2005, n. 263, contiene un elenco dettagliato degli adempimenti del delegato alle operazioni di vendita.

A titolo esemplificativo rientrano fra i compiti del professionista delegato la determinazione del prezzo del bene (sulla base della relazione dell'esperto), la predisposizione dell'avviso di vendita e tutti gli adempimenti connessi alla vendita fino alla predisposizione del decreto di trasferimento, le formalità di registrazione e voltura catastale di tale provvedimento e la predisposizione del progetto di distribuzione *ex* art. 596 c.p.c.

Restano invece riservate al giudice dell'esecuzione, anche in caso di delega, tutte le attività previste all'art. 586 c.p.c. quali l'emissione del decreto di trasferimento, l'ordine di cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie e l'eventuale sospensione della vendita per eccessivo ribasso del prezzo.

Spetta inoltre al giudice dell'esecuzione ordinare la liberazione dell'immobile nelle ipotesi previste dall'art. 560 c.p.c.

In generale non possono essere oggetto di delega i principali provvedimenti che implicano esercizio della giurisdizione in senso stretto o che attribuiscono una rilevante discrezionalità al giudice dell'esecuzione (fra i quali, oltre a quelli già menzionati, la sostituzione del debitore nella cu-

stodia, la nomina dello stimatore, la determinazione delle forme di pubblicità).

Nel quadro dei singoli adempimenti previsti dall'art. 591-*bis*, 3° co., c.p.c., le modalità concrete della liquidazione, cui il delegato deve attenersi, sono stabilite dall'ordinanza che il giudice dell'esecuzione emette nel momento in cui autorizza la vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e delega le relative operazioni al professionista delegato.

Questa ordinanza costituisce la *lex specialis* dell'intera fase della vendita ed integra il dato normativo quanto a modalità, tempi e condizioni della vendita.

Le prescrizioni contenute nell'ordinanza di vendita devono essere obbligatoriamente rispettate in quanto dettate a tutela della trasparenza della vendita e dell'uguaglianza, a parità di condizioni, tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, alla sola condizione che non si tratti di previsioni assolutamente abnormi o *contra legem* rispetto al contenuto minimo previsto dalla legge. In mancanza, gli atti esecutivi successivi, consistenti nell'aggiudicazione e nel conseguente decreto di trasferimento, sono invalidi.

Questi principi sono stati espressi dall'orientamento costante della giurisprudenza di legittimità la quale, in numerose pronunce, ha precisato che l'ordinanza di vendita è legge speciale che regola la vendita della singola procedura esecutiva e detta delle condizioni che, oltre ad essere inderogabili, sono immutabili per tutta la fase della vendita a tutela della trasparenza della procedura, che costituisce uno dei principi generali portanti delle riforme del processo esecutivo. La violazione della speciale disciplina dettata dall'ordinanza può essere fatta valere da tutti gli interessati, compreso il debitore.

Di recente si segnala **Cass., 5-10-2018, n. 24570**, la quale, in forza dei principi di stabilità e immutabilità delle condizioni di vendita, ha affermato che la sopravvenuta modifica legislativa delle norme relative alla vendita, pur se applicabile in virtù della disciplina transitoria alle procedure pendenti, diviene parte del sub-procedimento di vendita solo se è richiamata nell'ordinanza di vendita, attesa la necessaria immutabilità delle iniziali condizioni della fase della vendita a tutela della platea indifferenziata dei potenziali offerenti.

Il principio si pone in continuità rispetto a quanto già affermato da **Cass., 7-5-2015, n. 9255**, in questa *Rivista*, **2016, 127**, in materia di forme di pubblicità straordinaria stabilite dall'ordinanza di vendita, che devono essere scrupolosamente osservate pur se eccedenti quelle minime stabilite dall'art. 490 c.p.c.

Queste pronunce richiamano un precedente delle Sezioni Unite sul principio della parità di trattamento tra offerenti come tutela dell'affidamento della platea indifferenziata di tutti i potenziali partecipanti alla gara (**Cass., S.U., 12-1-2010, n. 262, in questa Rivista, 2010, 308**, con nota di Cerrato, che ha qualificato perentorio e non prorogabile il termine per il deposito della cauzione poiché la parità di trattamento tra gli offerenti può essere realizzata solo se tutte le condizioni che regolano lo svolgimento della vendita restino inalterate; in senso difforme, **Cass., 15-4-1993, n. 4470**, per la quale il termine per il versamento della cauzione, in caso di vendita con incanto, è ordinatorio e può esser prorogato dal giudice dell'esecuzione esplicitamente o implicitamente finché l'incanto non abbia avuto inizio).

A conferma della inderogabilità e immutabilità delle prescrizioni contenute nell'ordinanza di vendita, che devono essere conoscibili sin dall'inizio e rimanere stabili per tutto il subprocedimento di vendita, **Cass., 29-5-2015, n. 11171**, conclude per la natura perentoria e non prorogabile del termine per il versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario del bene staggito nell'interesse delle parti, ma soprattutto della platea indifferenziata dei terzi offerenti, che devono poter fare affidamento sulla stabilità e sull'obiettività dei modi e dei tempi della vendita.

La centralità della delega quale *lex specialis* si coglie anche in **Cass., 24-7-2012, n. 12880, in questa Rivista, 2012, 665**, che considera inefficace l'offerta presentata con modalità difformi da quelle stabilite nell'ordinanza che dispone la vendita, anche quando la difformità riguardi prescrizioni dell'ordinanza di vendita stabilite dal giudice di sua iniziativa, ed in assenza di una previsione di legge (nella specie, in un processo anteriore alle riforme introdotte col d.l. 14-3-2005, n. 35 e con la l. 28-12-2005, n. 263, la Suprema Corte ha ritenuto inefficace l'offerta accompagnata da una cauzione prestata mediante assegni circolari tratti su una banca diversa da quella che era stata indicata dal giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita).

Le pronunce richiamate intervengono nel solco già tracciato dalla giurisprudenza di legittimità più risalente, sempre in materia di inderogabilità della pubblicità supplementare prescritta dall'ordinanza di vendita, che ha precisato che il mezzo per eccepire la nullità della vendita difforme dalle prescrizioni impartite dal giudice dell'esecuzione è l'opposizione *ex art. 617 c.p.c.* da proporsi entro il termine di legge decorrente dall'aggiudicazione (**Cass., 18-4-2005, n. 8006; Cass., 23-11-1985, n. 5826; Cass., 1-9-1999, n. 9212; Cass., 11-12-1995, n. 12563**).

Nello stesso senso la più recente **Cass., 9-6-2010, n. 13824**.

La giurisprudenza riconosce in questi casi il potere del giudice dell'esecuzione di rilevare di ufficio la nullità che si riflette sull'aggiudicazione

(fra le tante **Cass.**, **31-10-2005**, **n. 21106**, dopo avere affermato che la nullità dell'aggiudicazione per omessa pubblicità può essere fatta valere con il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi *ex art. 617 c.p.c.*, ha precisato *incidenter tantum* che il rimedio non preclude il rilievo di ufficio da parte del giudice dell'esecuzione).

Nei casi di irregolarità relative alla pubblicità prescritta dall'ordinanza di vendita non opera l'art. 2929 c.c. che mira a garantire la stabilità della vendita prevedendo l'inefficacia delle nullità degli atti che hanno preceduto la vendita o l'assegnazione nei confronti dell'aggiudicatario o assegnatario: nell'interpretazione costante della Suprema Corte la norma si riferisce ai vizi formali del procedimento esecutivo che ha portato alla vendita o all'assegnazione e non ad una nullità propria della vendita o assegnazione stessa (**Cass.**, **9-3-2006**, **n. 5111**; **Cass.**, **1-9-1999**, **n. 9212**; nello stesso senso in ambito fallimentare **Cass.**, **27-2-2004**, **n. 3970**).

Il delegato alle operazioni di vendita è tenuto a verificare la regolarità della pubblicità e, ove ravvisi una omissione o irregolarità, deve rivolgersi al giudice dell'esecuzione per ricevere adeguate istruzioni se ritenga di non potere eseguire la pubblicità prescritta e anche per essere autorizzato a fissare un nuovo procedimento di vendita allo stesso prezzo, non potendosi procedere al ribasso del prezzo per la irregolarità del precedente esperimento e non potendosi neppure procedere all'assegnazione in caso di mancanza di offerte (secondo **T. Torino**, **4-4-2000**, **RN**, **2000**, **851**, una vendita svolta in mancanza della pubblicità straordinaria prevista nell'ordinanza di vendita non può essere considerata tecnicamente deserta e quindi non potrebbe procedersi né ad assegnazione né a ribasso).

Come ogni provvedimento reso dal giudice dell'esecuzione, anche l'ordinanza che dispone la vendita è suscettibile di revoca o modifica, fin quando non sia stata eseguita, ai sensi dell'art. 487, 1° co., c.p.c. (**Cass.**, **24-2-2015**, **n. 3607**, ha stabilito che la modifica del termine del saldo prezzo con provvedimento del giudice generale, emesso prima dell'esperimento di vendita e pubblicizzato nelle forme dell'art. 490 c.p.c., non rende nulla la vendita).

Resta fermo che, al di fuori delle ipotesi di revoca o modifica, anche all'esito di una impugnazione, dell'ordinanza di vendita, tutte le prescrizioni in essa contenute devono essere rispettate a pena di invalidità di tutti gli atti successivi che presuppongono l'ordinanza e quindi anche dell'aggiudicazione e del decreto di trasferimento.

La tendenziale obbligatorietà della delega e la onnicomprensività dei compiti affidati al delegato secondo l'art 591-*bis*. c.p.c., portano ad escludere la possibilità per il giudice dell'esecuzione di delegare solo parzial-

mente le operazioni di vendita (solo con riferimento ad un segmento del procedimento ad es. solo per la fase della vendita o solo la fase della distribuzione).

In passato, la delega frazionata o parziale era pacificamente ammessa sia in dottrina che in giurisprudenza (così **T. S. Maria Capua Vetere, 13-1-1999**).

### **3. Il professionista delegato: natura e responsabilità**

Il contenuto omnicomprensivo della delega incide sulla qualificazione giuridica del delegato.

È indubbio che le potestà oggetto di delega, pur riguardando prevalentemente attribuzioni meramente esecutive, come le attività tipiche dell'ausiliario o del cancelliere, ricomprendono anche attività che possono essere definite giurisdizionali in senso stretto, quale ad esempio la deliberazione sull'offerta e l'aggiudicazione, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c.

La Suprema Corte ha sottolineato la rilevanza pubblicistica dell'attività svolta in sede esecutiva dal notaio delegato alle operazioni di vendita (**Cass., 19-1-2010, n. 711**, ha affermato che i relativi compensi sono disciplinati dal d.m. n. 319 del 1999, con esclusione della applicabilità dell'art. 2233 c.c., richiamato dal d.m. 27 novembre 2001, art. 34, per le attività non strettamente connesse con l'esercizio della funzione pubblica).

La natura giuridica del delegato è stata oggetto di discussione in dottrina che si è divisa fra chi, facendo leva sull'art. 68 c.p.c., ha sostenuto che il delegato è un ausiliario del giudice incaricato del compimento di attività strumentali rispetto alla giurisdizione, chi predilige la tesi dell'ausiliario *sui generis* che svolge compiti peculiari, e infine la dottrina prevalente che ritiene che il delegato assuma il ruolo di vero e proprio sostituto anziché di mero ausiliario del giudice, poiché la sua attività supera i compiti di assistenza o di collaborazione subordinata che caratterizza gli ausiliari.

L'orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità considera il professionista delegato ausiliario del giudice *sic et simpliciter* che opera nell'esercizio di una funzione pubblica, finalizzata all'esatta realizzazione della vendita forzata ed alla certezza dei conseguenti trasferimenti, chiamato a contribuire con la propria attività ad individuare il contenuto degli atti che debbono essere compiuti nel processo dal giudice (**Cass., 1-2-2013, n. 2474; Cass., 19-1-2010, n. 711, cit.; Cass., 29-1-2007, n. 1887; Cass., 29-5-1976, n. 1953, FI, 1977, 487**; nello stesso senso si è espressa la prevalente giurisprudenza di merito: **T. Roma, 16-1-2009**; contra però **T. Avellino, 5-2-2016, in *www.dejure.it***, che privilegia la tesi del notaio come sostituto del giudice poiché è chiamato in sua sostituzione a svolgere attività che, di norma, competono a quest'ultimo e che eccedono quelle

tipiche degli ausiliari, con conseguente inapplicabilità dell'art. 68 c.p.c.; questa pronuncia fonda la tesi del sostituto del giudice anche sulla rilevanza pubblicistica dell'attività svolta dal delegato che assume la qualifica di pubblico ufficiale ai sensi dell'art. 357 c.p.).

In quanto mero ausiliario del giudice, che conserva la titolarità delle facoltà delegate, al delegato non è consentito delegare a sua volta la funzione pubblica delegata ma solo affidare a terzi il compimento di singole operazioni (T. **Avellino**, 5-2-2016, *cit.*, che richiama sul punto **Cass.**, 10-11-1998, n. 11284 nella parte in cui ha affermato che il notaio è obbligato ad eseguire personalmente l'incarico assunto – ed è perciò responsabile, ai sensi dell'art. 1228 c.c., dei sostituti ed ausiliari di cui si avvale – con la specifica diligenza e perizia dovute per la professione che esercita, avuto riguardo al raggiungimento del risultato pratico perseguito) o farsi sostituire da un collaboratore per esigenze organizzative purché non vi sia una previsione nell'ordinanza di vendita che imponga al delegato il compimento di una specifica attività (così T. **Siracusa**, 12-10-2018, in questa *Rivista*, 2019, 481, in caso di offerta di partecipazione ricevuta da un collaboratore del professionista, considerata valida poiché l'ordinanza di vendita non prevedeva una dichiarazione di scienza ricognitiva da parte del delegato di tutte le offerte depositate alla scadenza del termine e anche perché l'attività di ricezione da parte del collaboratore era da considerarsi avvenuta comunque sotto la direzione e responsabilità del professionista delegato).

Se il delegato non osserva i «termini» e le «direttive» per il compimento delle operazioni di vendita può essere revocato a meno che non provi che l'inottemperanza è dipesa da causa non imputabile (art. 591-*bis* ult. co., c.p.c.).

La norma ha una portata significativa poiché da un lato obbliga il professionista delegato ad attenersi alle regole impartite dal giudice dell'esecuzione, dall'altro lato attribuisce a quest'ultimo poteri di controllo consentendo allo stesso di revocare il professionista delegato in ritardo nell'espletamento dell'incarico o che abbia contravvenuto alle direttive imposte nell'ordinanza di vendita.

Il mancato rispetto dei termini e delle direttive per il compimento delle operazioni delegate è causa di cancellazione dagli elenchi dei soggetti delegabili di cui all'art. 179-*ter* c.p.c.

La giurisprudenza ha chiarito che la violazione del termine entro il quale le operazioni delegate devono essere concluse dal professionista incide sulla valutazione della diligenza del professionista medesimo ma non ha alcuna incidenza sulla validità dell'attività dallo stesso compiuta (T. **Padova**, 9-10-2015).

Nella medesima prospettiva, la giurisprudenza ha anche precisato che il termine per il compimento della pubblicità non può considerarsi perentorio, in mancanza di espressa previsione legislativa, e la sua inosservanza non vizia il procedimento di vendita (**Cass., 21-10-2003, n. 15705; Cass., 3-12-1984, n. 6297**; *contra* però **T. Lecco, 24-4-1982** per il quale in questi casi la vendita è nulla per mancato raggiungimento dello scopo del massimo realizzo).

Come già esposto l'ambito della responsabilità civile del delegato è definito in primo luogo dall'ordinanza di delega della vendita (artt. 569 e 591-*bis* c.p.c.), quale *lex specialis* che fissa le modalità, i tempi e le condizioni della vendita. E la violazione delle condizioni di vendita fissate dal giudice dell'esecuzione determina l'illegittimità derivata dell'atto del delegato e si riverbera sugli atti successivi; ne consegue l'illegittimità dell'aggiudicazione che può essere fatta valere da tutti gli interessati, cioè da tutti i soggetti del processo esecutivo, compreso il debitore (si rinvia alle numerose pronunce richiamate nel paragrafo precedente).

L'individuazione della natura giuridica della delega al professionista non riveste solo una importanza teorica ma si riflette sulla sua responsabilità.

In una recente pronuncia la Suprema Corte, partendo dalla qualificazione del notaio delegato alle operazioni di vendita quale ausiliario del giudice, ha ritenuto sussistente la responsabilità del notaio che non si è attenuto al contenuto dell'ordinanza di delega (si tratta di **Cass., 20-2-2018, n. 4007**, in materia di esecuzione delle operazioni di vendita nell'ambito di un giudizio di divisione ereditaria del bene in comunione. Nel caso sottoposto all'attenzione della Corte, con il provvedimento di delega al notaio incaricato di curare la vendita dell'immobile, il tribunale aveva disposto che il ricavato venisse versato su un libretto bancario intestato ai condividenti e vincolato all'ordine del giudice. Prima della conclusione delle operazioni di vendita, il giudizio di divisione veniva definito con sentenza che stabiliva le diverse quote degli eredi. Il notaio, ritenendo che la sentenza avesse superato le disposizioni contenute nell'ordinanza di delega, versava direttamente ai coeredi il ricavato secondo le quote. La sentenza di primo grado veniva riformata dal giudice di appello che modificava le percentuali, ma il coerede che aveva ricevuto di meno non riusciva a recuperare dall'altro coerede le somme spettanti e agiva contro il notaio, ritenendolo responsabile del pregiudizio subito per mancata esecuzione del provvedimento di delega che imponeva la costituzione del libretto vincolato. La pretesa risarcitoria veniva rigettata in primo grado ma accolta in appello. Per quel che interessa in questa sede, la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso del notaio delegato ritenendo che il notaio non è tenuto nei confronti dei condividenti all'esecuzione di una

obbligazione contrattuale poiché il delegato opera quale ausiliario del giudice; pertanto non trovano applicazione le norme che escluderebbero l'insorgere di una responsabilità contrattuale per causa non imputabile all'obbligato – art. 1218 c.c. – e il delegato non esegue una prestazione di opera professionale riconducibile all'art. 2230 c.c., ma esercita una attività di natura amministrativa; pertanto è obbligato ad eseguire le prescrizioni contenute nel provvedimento con cui è stato investito dell'incarico).

La natura extracontrattuale della responsabilità del professionista delegato è stata affermata anche con riferimento alla corretta determinazione del prezzo base d'asta (in questo senso **Cass., 9-2-2016, n. 2511**, che presuppone la astratta configurabilità di una responsabilità extracontrattuale a carico del notaio delegato per l'illegittimità degli atti compiuti anche se la esclude in concreto ritenendo che «la differenza tra il prezzo di aggiudicazione a conclusione di un'asta, successivamente dichiarata nulla per essere stato fissato il prezzo base con provvedimento illegittimo, e quello corrisposto in misura maggiore, all'esito di nuova vendita disposta con prezzo base corretto, non integra un danno ingiusto risarcibile, neppure nei confronti del notaio delegato *ex art. 591-bis c.p.c.*, perché l'illegittimità del primo di tali prezzi esclude l'ingiustizia del maggior esborso dovuto dall'aggiudicatario, che non ha diritto a fruire delle conseguenze, a sé favorevoli, di un illegittimo erroneo provvedimento di fissazione del prezzo»).

Il precedente isolato sopra menzionato (**T. Avellino, 5-2-2016, cit.**) che inquadra il professionista delegato quale sostituto del giudice che svolge un'attività professionale ai sensi degli artt. 2229 ss. c.c., ritiene che la responsabilità in cui incorre il notaio ha natura contrattuale da «contatto sociale» nei confronti delle parti del processo esecutivo poiché, anche se il rapporto professionale si costituisce solo con il giudice, il delegato agisce nell'interesse di tutti i soggetti della procedura esecutiva che con esso entrano in contatto, compreso il debitore.

La natura contrattuale della responsabilità degli ausiliari del giudice non trova riscontro nella giurisprudenza di legittimità che in numerose pronunce ha ritenuto che il consulente tecnico di ufficio «svolge, nell'ambito del processo, una pubblica funzione quale ausiliare del giudice, nell'interesse generale e superiore della giustizia, con responsabilità oltre che penale e disciplinare, anche civile, la quale importa, per lo stesso, l'obbligo di risarcire il danno che abbia cagionato in violazione dei doveri connessi all'ufficio» (**Cass., 18-09-2015, n. 18313** che richiama **Cass., 25-5-1973, n. 1545** e **Cass., 21-10-1992, n. 11474**).

In materia di responsabilità del delegato si segnalano numerose pronunce relative ai casi di difformità tra la descrizione dell'immobile contenuta nell'avviso di vendita predisposto dal delegato e lo stato reale del bene, idonee ad integrare la vendita di *aliud pro alio* (che sussiste non nei casi di semplici vizi del bene ma ad esempio quando il fabbricato di cui venga attestata la regolarità urbanistica risulti avere abusi edilizi insanabili o di terreno descritto come edificabile che si scopra essere agricolo): per queste situazioni la giurisprudenza ha ritenuto che l'aggiudicatario, in quanto parte del processo di esecuzione, ha l'onere di far valere l'ipotesi di *aliud pro alio* con il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi da proporsi entro il termine perentorio di venti giorni dalla legale conoscenza dell'atto viziato, ovvero dal momento in cui la conoscenza del vizio si è conseguita o sarebbe stata conseguibile secondo una diligenza ordinaria, ma comunque entro il limite temporale massimo costituito dalla definitiva approvazione del progetto di distribuzione (per tutte **Cass., 11-5-2017, n. 11729**; nello stesso senso **Cass., 29-1-2016, n. 1669**; **Cass., 12-7-2016, n. 14165**).

Si fa presente che la Suprema Corte, con riguardo alla descrizione del bene pignorato contenuta nell'avviso di vendita, ha anche ritenuto che è sufficiente la corretta descrizione catastale dell'immobile e l'indicazione del prezzo base fissato dal giudice dell'esecuzione (**Cass., 31-3-2006, n. 7610**).

In base agli orientamenti elaborati dalla prassi applicativa si può ritenere che, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà rivalersi sul professionista delegato al fine di ottenere il risarcimento del danno subito.

Per completezza si rileva che secondo la giurisprudenza di legittimità il delegato alle operazioni di vendita può incorrere in responsabilità penale per fatti riconnessi allo svolgimento delle sue funzioni.

In particolare, la Suprema Corte ha ricollegato la responsabilità penale del delegato all'esercizio della funzione pubblica delegata e ha chiarito che la nozione di pubblico ufficiale di cui alla l. 26-4-1990, n. 86 deve essere intesa in senso improprio, tale da ricomprendere non solo l'esercizio della giurisdizione, ma anche le funzioni esercitate da altri organi giudiziari, quale il pubblico ministero e gli ausiliari del giudice, tra i quali deve essere annoverato il curatore del fallimento (**Cass. pen., 17-5-1994, n. 9900**).

Allo stesso modo si è ritenuto che il commissionario per la vendita dei beni mobili pignorati (I.V.G.) esercita, quale ausiliario del giudice nell'attività di conversione del compendio pignorato in equivalente pecuniario, una pubblica funzione giudiziaria e pertanto riveste la qualità di pubblico ufficiale (**Cass. pen., 6-3-2014, n. 10886**).

Pertanto è pacifico in giurisprudenza che il professionista delegato, che si appropri delle somme versate dall'aggiudicatario del bene pignorato, risponde del delitto di peculato *ex art.* 314 c.p. poiché in questa ipotesi il delegato si appropria di somme di cui ha la disponibilità in ragione dell'ufficio pubblico ricoperto senza provvedere agli adempimenti di cui all'art. 591-*bis* c.p.c. (per tutte **Cass. pen., 24-1-2017, n. 18886**).

#### 4. I controlli sull'attività del delegato

L'art. 591-*ter* c.p.c., così come modificato dalle riforme del 2005 e da ultimo dal d.l. 27-6-2015, n. 83, disciplina le forme del potere di controllo del giudice sulla regolarità delle attività compiute dal delegato e, nello stesso tempo, prevede un obbligo di informativa da parte del delegato con riferimento ad ogni criticità o difficoltà che possa insorgere nel corso delle operazioni di vendita.

La norma sotto la rubrica «Ricorso al giudice dell'esecuzione» stabilisce che il delegato, ove incontri una difficoltà nell'espletamento del proprio incarico, possa rivolgersi al giudice dell'esecuzione che provvederà mediante decreto.

La legge attribuisce al delegato una mera facoltà e non l'obbligo di rivolgersi al giudice, se emergono delle criticità che non riesca a risolvere da solo.

Il concetto di difficoltà è generico e onnicomprensivo e ricomprende ogni sorta di criticità riscontrata durante la fase esecutiva della delega.

È pacifico in dottrina che le questioni cui si riferisce la norma possono essere tanto giuridiche quanto materiali.

A titolo esemplificativo rientrano nella previsione della norma i casi in cui il professionista delegato rinvenga irregolarità nel pignoramento o nella trascrizione, tali da impedire lo svolgimento delle operazioni di vendita; il delegato ha pure il dovere di verificare che il bene possa essere venduto in danno del debitore, perché gli appartiene secondo la documentazione ipocatastale depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

In generale, in tutti i casi in cui il delegato abbia necessità di ricevere indicazioni necessarie per il compimento delle operazioni di vendita o sia in dubbio sul *modus operandi*, potrà interpellare il giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591-*ter* c.p.c.

Il giudice decide con decreto *inaudita altera parte*, che è reclamabile allo stesso giudice dell'esecuzione, dalle parti e dagli interessati.

Il reclamo viene deciso con ordinanza e, dunque, il giudice dell'esecuzione è tenuto a disporre l'audizione delle parti ai sensi dell'art. 485 c.p.c.

Il reclamo è pure il rimedio previsto dall'art. 591-ter c.p.c. contro i singoli atti del professionista delegato.

Il procedimento di reclamo apre una fase incidentale all'interno della fase della vendita delegata nell'ambito del processo esecutivo.

Legittimati attivi sono tutte le parti del processo esecutivo e, quindi, i creditori (quello procedente e quelli intervenuti), il debitore, il terzo assoggettato all'espropriazione, nonché i terzi portatori di interessi qualificati, quali l'offerente e l'aggiudicatario. È un rimedio a critica libera ed è un mezzo generale di controllo sull'operato del giudice che ha emesso il provvedimento reclamato, affidato infine ad un giudice diverso (**T. Ascoli Piceno, 17-1-2019, in questa Rivista, 2019, 234**, che esamina le caratteristiche del rimedio in un caso di reclamo proposto avverso il provvedimento del giudice dell'esecuzione investito del ricorso *ex art. 591-ter c.p.c.* proposto contro l'atto del professionista delegato di esclusione di determinati offerenti dalla partecipazione alla gara per ritenuta invalidità delle relative offerte).

L'opposizione agli atti esecutivi *ex art. 617 c.p.c.*, rimane esperibile solo avverso gli atti emessi dal giudice dell'esecuzione, il quale è l'unico titolare del potere di impulso e controllo del processo esecutivo.

Anteriormente alla riforma del 2015, l'ordinanza del giudice dell'esecuzione che decideva il reclamo era suscettibile di essere impugnata con opposizione agli atti esecutivi *ex art. 617 c.p.c.*

A tale conclusione si perveniva poiché l'art. 591-ter c.p.c., nel suo ultimo periodo, stabiliva che «restano ferme le disposizioni di cui all'art. 617».

Pertanto l'ordinanza del giudice dell'esecuzione che decideva il reclamo era suscettibile di essere impugnata mediante opposizione agli atti esecutivi.

In mancanza di un termine per il reclamo, secondo la giurisprudenza le istruzioni date dal giudice al delegato erano passibili di contestazione soltanto prima d'aver avuto materiale applicazione (per tutte **Cass., 18-4-2011, n. 8864, in questa Rivista, 2012, 633**, secondo cui il reclamo avverso il provvedimento con il quale il giudice dell'esecuzione abbia impartito istruzioni al professionista delegato alla vendita è inammissibile dopo che le istruzioni sono state eseguite, ferma restando la facoltà di proporre, per l'eventuale illegittimità derivata, reclamo avverso gli atti successivi ovvero opposizione agli atti esecutivi avverso il primo atto del giudice dell'esecuzione conclusivo della relativa fase).

Qualora le istruzioni erano contenute nell'ordinanza di delega potevano contestarsi solo a mezzo di tempestiva impugnazione di quest'ultima

(**Cass., 28-10-2009, n. 22794** ha affermato che in materia di vendita delegata dal giudice dell'esecuzione al professionista ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., l'omessa notifica dell'avviso di vendita può essere fatta valere soltanto con l'opposizione contro l'ordinanza di delega al predetto professionista, spettando al giudice e non al delegato inserire nel provvedimento le indicazioni relative alla data dell'incanto, con conseguente inammissibilità del reclamo al giudice dell'esecuzione avverso gli atti del delegato).

In sede di conversione in legge del d.l. n. 83 del 2015 in l. 6-8-2015, n. 132, nell'art. 591-*ter* c.p.c. è stato soppresso il riferimento all'opposizione *ex art.* 617 c.p.c., quale rimedio contro il provvedimento con cui il giudice dell'esecuzione pronuncia sull'istanza del professionista delegato o sul reclamo degli interessati.

La nuova disposizione inserita nell'ultimo periodo dell'art. 591-*ter* c.p.c. prevede che «contro il provvedimento del giudice è ammesso reclamo ai sensi dell'art. 669-*terdecies* c.p.c.».

L'ordinanza emessa dal giudice dell'esecuzione nei casi previsti dall'art. 591-*ter* c.p.c. è ora reclamabile al collegio del tribunale *ex art.* 669-*terdecies* c.p.c., ovvero secondo le regole del c.d. rito cautelare uniforme.

L'attuale articolazione del controllo sugli atti emessi dal delegato e dal giudice dell'esecuzione nella fase della vendita delegata dimostra che il legislatore ha prediletto un meccanismo più snello che si fonda su una reclamabilità diffusa che meglio si adatta a casi in cui il controllo riguarda un incidente di esecuzione nell'ambito del processo esecutivo.

Tuttavia anche sotto la vigenza della vecchia formulazione dell'art. 591-*ter* c.p.c. che pure conteneva anche un richiamo generale alle disposizioni di cui all'art. 617 c.p.c., la giurisprudenza di legittimità e di merito riteneva che il reclamo previsto dalla stessa norma fosse l'unico mezzo per impugnare gli atti posti in essere dal delegato.

In particolare la giurisprudenza inquadrava i rapporti fra reclamo e opposizione agli atti esecutivi previsti dall'art 591-*ter* c.p.c. ritenendo che, finché l'atto del delegato non è stato conosciuto e valutato dal giudice dell'esecuzione, i rimedi esperibili contro il medesimo atto escludono il ricorso *ex art.* 617 c.p.c., e vanno individuati in varie attività comunque consistenti nel sollecitare il potere di controllo di detto giudice; solo dopo che il giudice dell'esecuzione si sia pronunciato è possibile utilizzare il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi contro tale pronuncia, e ciò in quanto solo dopo quest'ultima si è di fronte ad un atto riferibile al giudice dell'esecuzione (**Cass., 20-1-2011, n. 1335, GI, 2011, 2111** con nota di Biffi, sottolinea la necessità di esperire, per l'impugnativa di atti compiuti dal professionista delegato alla vendita, il reclamo *ex art.* 591-*ter*

c.p.c.; nello stesso senso fra le tante anche **Cass., 6-3-2018, n. 5175; Cass., 30-9-2015, n. 19573; Cass., 21-3-2008, n. 7674; Cass., 26-6-2006, n. 14707, in questa Rivista, 2006, 647** per le quali l'opposizione agli atti esecutivi è il mezzo esperibile esclusivamente contro gli atti del giudice dell'esecuzione che è l'unico titolare del potere di impulso e controllo del processo esecutivo, non anche il mezzo per contestare direttamente gli atti del delegato; pertanto ove l'atto da contestare sia riferibile solo ad un ausiliario del giudice, ivi compreso l'ufficiale giudiziario, esso è sottoponibile al controllo del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 60 c.p.c. o nelle forme desumibili dalla disciplina del procedimento esecutivo, e solamente dopo che questi si sia pronunciato sull'istanza dell'interessato diviene possibile impugnare il relativo provvedimento giudiziale con le modalità di cui all'art. 617 c.p.c. Per la giurisprudenza di merito, oltre alle pronunce richiamate *supra* si veda pure **T. Campobasso, 14-2-2012**).

Anche in materia di vendita fallimentare, sotto la vigenza della precedente formulazione dell'art 591-ter c.p.c. è stato costantemente espresso lo stesso principio (per tutte **Cass., 11-5-2007, n. 10925**, che ha dichiarato inammissibile il reclamo *ex art. 26 l. fall.* proposto avverso un atto del notaio delegato alla vendita di immobili, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal giudice delegato al fallimento, atteso che il rimedio è consentito esclusivamente avverso atti del giudice, al quale l'interessato può rivolgere reclamo ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c. avverso gli atti del notaio e, quindi, eventualmente reclamare, ai sensi dell'art. 26 cit., avverso il provvedimento in tale sede emesso dal giudice).

Dopo le modifiche introdotte dal d.l. 27-6-2015, n. 83, convertito con l. 6-8-2015, n. 132 il quadro normativo è mutato ed è stato soppresso ogni riferimento al rimedio impugnatorio dell'opposizione *ex art. 617 c.p.c.*

In tal modo è stato definitivamente escluso il giudizio a cognizione piena, che caratterizza l'opposizione agli atti esecutivi, per le attività di controllo sugli atti del professionista delegato e l'introduzione di una generalizzata facoltà di reclamo avverso tutti gli atti del giudice dell'esecuzione, ha rafforzato il principio per cui gli atti del professionista delegato non siano suscettibili di immediata impugnativa giurisdizionale mediante opposizione agli esecutivi.

E già nella prassi applicativa si rinvencono numerose pronunce di merito che hanno dichiarato l'inammissibilità del ricorso in opposizione agli esecutivi volto a far dichiarare l'illegittimità di un atto del professionista delegato, esperibile unicamente nelle forme previste dall'art. 591-ter c.p.c. (T. Ascoli Piceno, 17-1-2019, *cit.*; **T. Napoli, 3-5-2018, in *www.de-jure.it*** che ha dichiarato inammissibile l'opposizione agli atti esecutivi diretta ad ottenere la declaratoria di nullità dell'avviso di vendita emesso dal professionista delegato in quanto l'atto del professionista è impugna-

bile solo attraverso il reclamo *ex art 591-ter c.p.c.*; nello stesso senso si veda pure **T. Bari, 18-9-2017, in [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it)** che è pervenuto alla medesima declaratoria di inammissibilità dell'opposizione *ex art. 615 c.p.c.*, volta a far dichiarare l'illegittimità di un atto del professionista delegato consistente nella richiesta al gestore del servizio elettrico di acquisire, a far data dal pignoramento, le somme relative alla produzione di energia dell'impianto fotovoltaico).

Nel vigore della disciplina precedente alle modifiche normative introdotte nel 2015 la giurisprudenza riteneva che sia il decreto che l'ordinanza emessi dal giudice dell'esecuzione a seguito di reclamo – nel primo caso avverso l'atto del professionista delegato, nel secondo avverso il provvedimento del giudice dell'esecuzione che ha definito il reclamo avverso l'atto medesimo – non hanno natura decisoria e pertanto non sono impugnabili direttamente mediante ricorso per cassazione (**Cass., 15-5-2018, n. 11817** e **Cass., 13-5-2009, n. 11036** hanno chiarito che è inammissibile il ricorso straordinario per cassazione *ex art. 111 Cost.*, avverso l'ordinanza adottata in sede di reclamo dal collegio del tribunale e relativa ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione con il quale sia stata respinta l'istanza di revoca di un precedente provvedimento ordinatorio del procedimento esecutivo adottato dallo stesso giudice, trattandosi di provvedimento sprovvisto di carattere decisorio ed inidoneo ad incidere in via definitiva sulla posizione sostanziale della parte reclamante).

Dopo il 2015, l'esclusione del rimedio dell'opposizione agli esecutivi, ha fatto insorgere dubbi sulla esperibilità del ricorso in cassazione avverso l'ordinanza resa dal tribunale in composizione collegiale ai sensi degli artt. 591-*ter* c.p.c. e 669-*terdecies* c.p.c.

Recentemente, nello stesso solco delle pronunce precedenti, è intervenuta **Cass., 9-5-2019, n. 12238, in questa Rivista, 2019, 3, 722** che, dopo avere ricostruito l'articolazione dei controlli prevista dall'art. 591-*ter* c.p.c., ha chiarito che l'ordinanza collegiale pronunciata dal Tribunale all'esito del reclamo ai sensi dell'art. 591-*ter* c.p.c. avverso gli atti pronunciati dal giudice dell'esecuzione nel corso delle operazioni di vendita delegata al professionista *ex art. 591-bis c.p.c.*, non ha natura né decisoria, né definitiva e, come tale, non è suscettibile di passare in giudicato, sicché non è impugnabile con ricorso per cassazione, né ordinario, né straordinario ai sensi dell'art. 111 Cost., 7° co.

Dopo questa pronuncia la giurisprudenza di legittimità ha confermato l'inammissibilità del ricorso per cassazione avverso l'ordinanza resa all'esito del reclamo proposto ai sensi dell'art. 591-*ter* c.p.c. (per tutte **Cass., 29-11-2019, n. 31214**).

Resta in ogni caso fermo che eventuali nullità verificatesi nel corso delle operazioni delegate al professionista si trasmetteranno agli atti successivi riservati al giudice dell'esecuzione, i quali potranno essere impugnati con l'opposizione agli atti esecutivi, facendo valere la nullità derivata dall'errore commesso dal professionista delegato nei limiti di cui all'art. 617 c.p.c.

### 5. *Casistica*

Senza pretesa di completezza si riportano, oltre a quelle già richiamate, le principali decisioni in materia di vendita delegata.

La giurisprudenza di merito ha affermato che, per quanto le quote di partecipazione a società a responsabilità limitata non rientrino in senso tecnico tra i beni mobili iscritti nei pubblici registri di cui all'art. 534-*bis* c.p.c., la delega alle operazioni di vendita è applicabile in via analogica alla vendita di quote, atteso che sussistono le medesime esigenze che hanno indotto il legislatore a prevedere e regolare espressamente l'intervento di un ausiliario particolarmente qualificato nell'ambito dei procedimenti di esecuzione forzata aventi ad oggetto i beni di maggior rilievo economico, la cui alienazione è soggetta ad un particolare regime giuridico, anche sotto il profilo della pubblicità (**T. Napoli, 8-7-2002, cit.**).

La relazione estimativa costituisce un mero atto propedeutico all'espropriazione forzata, come tale non suscettibile, ai sensi dell'art. 617, 2° co., c.p.c., di autonoma impugnazione, proponibile, di contro, soltanto avverso il successivo provvedimento che ne recepisca, quale parte integrante e sostanziale, le sue risultanze, vale a dire avverso l'ordinanza con la quale, ai sensi degli artt. 569 e 591-*bis* c.p.c., vengono determinate le modalità di vendita o delegate le relative operazioni, con la conseguenza che le censure formulate dal debitore esecutato in merito alle conclusioni peritali non danno luogo ad un'opposizione in senso tecnico e, qualora formalmente proposte con apposita domanda, devono essere dichiarate inammissibili (**T. Salerno, 17-2-2014, n. 518**).

Legittimato *ex art.* 571 c.p.c. a presentare l'offerta di acquisto, in caso di vendita senza incanto, è anche il procuratore legale dell'offerente (espressione da intendersi ormai sostituita con quella di avvocato), dovendosi escludere un'irragionevole disparità di trattamento con la differente disciplina contemplata per la vendita con incanto dall'art 579 c.p.c. che ammette che l'offerta può essere compiuta anche a mezzo di mandatario, munito di procura speciale, oppure, nel solo caso di offerte per persona da nominare, a mezzo di procuratore legale, attesa la differenza strutturale esistente tra i due tipi di vendita (**Cass., 5-5-2016, n. 8951, in questa Rivista, 2016, 524**).

La notifica, da parte del professionista delegato, dell'avviso di vendita, è idonea a far decorrere il termine per la proposizione dell'opposizione *ex* art. 617 c.p.c., atteso che questa notifica genera, per il debitore esecutato, una condizione di conoscenza legale della pendenza della procedura esecutiva e consente il decorso del termine di cui all'art. 617 c.p.c. per la impugnazione di eventuali nullità anteriori (**Cass., 27-2-2014, n. 4688**).

Quando le operazioni di incanto, delegate ad un notaio, devono essere rinviate per mancanza di offerte, il notaio non è tenuto a dare avviso del rinvio al debitore esecutato, ove questi sia stato già ritualmente avvisato della data fissata per il primo incanto, in applicazione del generale principio di cui all'art. 176, 2° co., c.p.c. (**Cass., 5-8-2010, n. 18184**).

L'assenza del creditore procedente e dei creditori intervenuti all'udienza di vendita con incanto non impedisce né invalida lo svolgimento delle attività del giudice dell'esecuzione o del professionista da questo delegato (**Cass., S.U., 29-7-2013, n. 18185**).

Il verbale d'incanto redatto dal notaio quale professionista delegato, viste le particolarità del soggetto delegante (il giudice dell'esecuzione, i cui atti sono disciplinati dalle norme del codice di rito) e del soggetto delegato (il notaio, il quale è dotato di particolari ed autonomi poteri di certificazione, diversi da quelli del delegante), trova una doppia qualificazione come atto del processo esecutivo e, nel contempo, anche come atto notarile. Conseguentemente, il regime giuridico di tale verbale deve essere ricavato non soltanto dalle previsioni del codice di rito ma anche dalle previsioni della legge notarile (**T. Reggio Emilia, 5-12-2005, RN, 2006, 1546**, con nota di Casu).

È legittimo l'operato del professionista delegato che, nell'ipotesi in cui l'aggiudicazione sia avvenuta all'esito di una gara senza incanto, non prenda in considerazione le offerte successive formulate al fine di revocare l'aggiudicazione poiché le offerte *ex* art. 584 c.p.c. sono previste solo per la vendita con incanto (**T. Treviso, 4-7-2014**).

In tema di pubblicità della vendita si è affermato che la delega conferita al professionista, comprendente la possibilità di individuare il sito internet sul quale effettuare la pubblicità, non conferisce al professionista il potere di scegliere qualunque sito internet ai fini della pubblicità della vendita, anche al di fuori di quelli indicati nel decreto ministeriale di cui all'art. 173-*ter* disp. att. c.p.c., sicché la scelta di un sito non legittimato si traduce in un'omissione della pubblicità obbligatoria che determina senz'altro la nullità dell'aggiudicazione e del decreto di trasferimento (**Cass., 9-7-2019, n. 18344, in questa Rivista, 2019, 1029**).

Il professionista delegato alle operazioni di vendita è autorizzato a prelevare dal fondo spese per il trasferimento del bene pignorato le somme necessarie per la registrazione del decreto di trasferimento e il pagamento delle imposte relative e, nell'espletamento di questi adempimenti, funge da *adiectus solutionis causae* e diventa l'unico soggetto debitore nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, con la conseguenza che, ai sensi dell'art. 1188 c.c., il partecipante alla gara deve ritenersi liberato dalla relativa obbligazione nel momento stesso in cui versa le somme al professionista. (**Cass., 15-1-2019, n. 724**).

Il professionista delegato è tenuto all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento; pertanto gli aggiudicatari non possono pretendere di provvedere autonomamente alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Il delegato non può subordinare questi adempimenti all'effettivo pagamento delle somme liquidate dal giudice e poste a carico dell'aggiudicatario, mentre il decreto di liquidazione dei compensi in favore del notaio delegato costituisce titolo esecutivo *ex art. 179-bis, 2° co, disp. att. c.p.c.* con il quale il delegato può agire coattivamente per ottenere quanto dovuto (**T. Torino, 19-11-2003, GM, 2004, 700**).

La liquidazione del compenso del notaio delegato alle operazioni di vendita nella procedura di espropriazione forzata è un provvedimento che incide sulla posizione dei creditori, del debitore e dell'aggiudicatario. Tutti questi soggetti, di conseguenza, devono partecipare al relativo procedimento di opposizione *ex art. 170, d.p.r. n. 115/2002* in veste di litisconsorti necessari in base alla regola generale dell'art. 102 c.p.c. (**Cass., 1-2-2013, n. 2474, cit.**).

La giurisprudenza di legittimità riconosce l'esistenza, in capo al professionista delegato, del potere di fissare termini vincolanti per i creditori, e afferma che il progetto di distribuzione può prescindere dai crediti per i quali non siano stati prodotti i necessari documenti giustificativi entro il termine fissato, nell'ambito della potestà prevista dagli artt. 484, 175 e 152 c.p.c., dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato, tranne che l'ordinanza di delega non gli inibisca espressamente tale facoltà (**Cass., 27-1-2017, n. 2044, FI, 2017, I, 3078** con nota di Cavuoto).

## 6. *La normativa di emergenza*

L'emergenza sanitaria determinata dalla diffusione del COVID-19 ha comportato l'emanazione di una normativa di urgenza per contenere la propagazione del virus.

Segnatamente sono stati emessi diversi decreti legge (d.l. 2-3-2020, n. 9; d.l. 8-3-2020, n. 11 e d.l. 17-3-2020, n. 18, c.d. "Decreto Cura Italia", conv. in l. 24-4-2020, n. 27, che, a differenza dei precedenti, si applica sull'intero territorio nazionale e che ha di fatto sostituito e abrogato il d.l. n. 11/2020) che hanno, tra l'altro, sospeso i termini processuali e differito le udienze, eccezion fatta per alcune materie reputate urgenti.

Da ultimo è stato adottato il d.l. 8-4-2020, n. 23, convertito in l. 5-6-2020, n. 40, che, oltre ad avere introdotto nuove misure di sostegno economico, ha prorogato il periodo di sospensione straordinaria dei termini processuali fino al 11-5-2020.

La l. 24-4-2020, n. 27, nel convertire con modificazioni il Decreto Cura Italia, ha introdotto l'art. 54 ter che prevede la sospensione ex lege per sei mesi — dal 30 aprile al 30 ottobre 2020 — delle procedure esecutive immobiliari già pendenti che abbiano ad oggetto l'abitazione principale del debitore. Non è previsto il divieto di iniziare nuove procedure sulla abitazione principale.

Queste disposizioni vanno coordinate con quanto previsto nei vari decreti del Presidente del Consiglio dei ministri che si sono susseguiti a partire dalla dichiarazione dello stato di emergenza avvenuta il 31-1-2020.

Per quel che interessa in questa sede l'art. 83 del d.l. 17-3-2020, n. 18, ha disposto il rinvio di ufficio a data successiva al 15-4-2020 di tutte le udienze civili e penali nel periodo dal 9-3-2020 al 15-4-2020.

Il successivo 2° co. ha disposto la sospensione straordinaria (sempre dal 9-3-2020 al 15-4-2020), dei termini processuali, e non sostanziali. La sospensione non si applica alle materie elencate nel 3° co. dello stesso articolo.

L'art. 36 del d.l. 8-4-2020, n. 23 ha prorogato la sospensione prevista dall'art. 83 del "Decreto Cura Italia" fino al 11-5-2020.

La scelta del legislatore non è stata quella di sospendere *tout court* i processi, ma solo i termini processuali. La sospensione dei termini non vuol dire sospensione automatica di tutte le procedure e delle attività in esse compiute.

La normativa di emergenza ha inciso in modo notevole anche sullo svolgimento delle operazioni delegate.

Al delegato, quale ausiliario del giudice dell'esecuzione, è demandato il compimento di attività imprescindibili per lo sviluppo della procedura esecutiva quali le attività preparatorie della celebrazione delle aste (pubblicità della vendita e visite dei beni da parte degli interessati), le vendite e l'espletamento di tutte le attività successive.

La legislazione emergenziale in esame non ha dedicato alcuna specifica previsione alle attività del delegato (come dell'esperto e di altri ausiliari del giudice).

Come principio generale, secondo l'orientamento giurisprudenziale dominante, la normativa sopravvenuta non si sostituisce e non integra automaticamente l'ordinanza di delega, che costituisce una *lex specialis* (v. *supra*).

Tuttavia non vi è dubbio che la sospensione dei termini processuali, e in generale l'esigenza di evitare la diffusione del contagio, influisce anche sulle attività del professionista delegato, che devono essere regolate in modo conforme alla *ratio* delle restrizioni imposte dalla legge.

L'assenza di specifiche previsioni legislative comporta la necessità dell'adozione di un provvedimento da parte del giudice dell'esecuzione che integri l'ordinanza di delega, che costituisce la fonte indefettibile delle attribuzioni del delegato.

Per altro verso, anche il più rigoroso dei provvedimenti limitativi, il d.P.C.M. del 22-3-2020, ha precisato espressamente che le attività professionali non sono sospese, ferme restando le raccomandazioni circa le modalità di esercizio delle stesse nell'osservanza delle regole di prevenzione collettiva del distanziamento sociale.

Pertanto il delegato potrebbe incorrere in una inosservanza dei termini stabiliti per le operazioni di vendita (art. 591-*bis*, 11° co, c.p.c.).

Per regolamentare le attività dei delegati, i Tribunali hanno adottato circolari che integrano le ordinanze di vendita già emesse e prevedono la revoca, la sospensione o il differimento delle aste già fissate per il periodo dal 9 marzo al 15 aprile (prorogato al 11 maggio) e la sospensione dei termini di pubblicità (cfr. circolare emessa dal T. Milano il 14-4-2020, consultabile in [www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it); circolare emessa dal T. Padova il 9-3-2020, consultabile in [www.ordineavvocatipadova.it](http://www.ordineavvocatipadova.it); circolare emessa dal T. Roma il 9-3-2020, consultabile in [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it); circolare n. 3/2020 emessa dal T. Palermo in data 1-4-2020, consultabile in [www.tribunale.palermo.giustizia.it](http://www.tribunale.palermo.giustizia.it)).

Di recente i Tribunali hanno emanato nuove circolari per rinviare ulteriormente le aste e hanno imposto ai delegati di fissare le date delle vendite a partire dal mese di settembre 2020 (cfr. circolare emessa dal T. Livorno il 8-5-2020; circolare emessa dal T. Palermo il 8-5-2020, consultabili in [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)).

La revoca delle vendite già fissate risolve una serie di problemi applicativi di grande rilievo.

La revoca si è resa necessaria perché il distanziamento sociale imposto dai decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri non consentiva al delegato di far visitare i beni ai potenziali offerenti, anche perché per questi ultimi non era ravvisabile una situazione che giustificasse lo spostamento dalle loro abitazioni, ai sensi e per l'effetto del combinato disposto dell'art. 1, 1° co., lett. a, d.P.C.M. 8-3-2020, e dell'art. 1, 1° co., d.P.C.M. 9-3-2020.

Anche adesso permane la regola del distanziamento sociale, con conseguenti difficoltà per il delegato nel gestire le visite fra i potenziali offerenti.

Per questa ragione i Tribunali hanno previsto una ripresa graduale di tutte le attività sospese, ivi compreso l'accesso e la visita presso gli immobili pignorati (come previsto dalle recenti circolari emanate da tutti i Tribunali).

Non si nega che differire tutte le operazioni di vendita, specialmente qualora siano già state espletate le formalità pubblicitarie, non è una scelta efficiente dal punto di vista economico, dal momento che il creditore ha sostenuto tutti costi della vendita e conserva in astratto la possibilità di pervenire ad un risultato utile.

Ma è anche vero che la possibilità di aggiudicare il bene è di fatto preclusa se le misure di contenimento del virus impediscono ai potenziali offerenti di visionare il bene pignorato.

Infine, occorre richiamare alcune tra le principali problematiche emerse in questi mesi.

Innanzitutto ci si è chiesti se la sospensione dei termini processuali stabilita dal 2° co. dell'art. 83, d.l. n. 18 del 2020 comprendesse la presentazione dell'offerta d'acquisto. L'offerta non è considerata un atto del procedimento, in quanto proviene da un soggetto che non assume il ruolo di parte nel processo esecutivo non essendo portatore di un interesse contrapposto a quello del creditore, del debitore o degli altri offerenti (**Cass., S.U., 11-4-2012, n. 5701, FI, 2012, 2369**).

Di conseguenza se la vendita non viene revocata, o quanto meno differita, il termine per la presentazione delle offerte (che l'art. 569, 3° co., c.p.c. individua nel giorno precedente a quello della gara) cessa alla sua naturale scadenza pur se rientra nel periodo della sospensione straordinaria (questo accadrebbe sicuramente nelle vendite telematiche sincrone miste o asincrone in cui si ha la possibilità di presentazione delle offerte in via telematica che non confligge con le misure di contenimento).

Nel caso di vendita solo rinviata, le offerte fino a quel momento presentate devono essere "congelate", in ogni caso senza apertura, pena

la violazione del principio di segretezza. Se esse sono in forma cartacea, verranno conservate dal professionista delegato.

Se le offerte sono state presentate telematicamente, spetterà al gestore delle vendite telematiche, al quale vanno trasmesse, unificare, entro un solo flusso di dati, le offerte già presentate e quelle presentate in vista dell'esperimento di vendita differito.

Altro dubbio che è sorto riguarda la eventuale sospensione del termine per versamento del saldo prezzo.

Secondo la giurisprudenza prevalente il termine per il versamento del saldo prezzo ha natura processuale (per tutte **Cass. 28-6-2006, n.14979; Cass. 19.1.1987, n.420; T. Palermo 10.11.1997**) e sarebbe pertanto soggetto alla sospensione straordinaria prevista dalla normativa emergenziale.

Non manca qualche isolata pronuncia di segno opposto secondo la quale il termine per il versamento del saldo prezzo avrebbe natura sostanziale (cfr. **T. Latina 16-12-2009**).

Aderendo a questa interpretazione la sospensione straordinaria dei termini processuali non troverebbe applicazione.

Inoltre le attività bancarie verosimilmente necessarie per finanziare l'acquisto dell'immobile, rientrano fra quelle che hanno continuato ad essere garantite pur dopo il d.P.C.M. 22 marzo 2020 e pertanto non si può affermare che in base alla normativa di emergenza l'aggiudicatario debba considerarsi esonerato dal pagamento del saldo prezzo.

Tuttavia nella pratica anche le banche lavorano con personale ridotto e le pratiche di finanziamento potrebbero, a causa delle restrizioni, subire ritardi per causa non imputabile all'aggiudicatario (si pensi anche alla difficoltà per il perito di andare ad ispezionare il bene).

Per questa ragione in molti uffici giudiziari sono stati emessi provvedimenti di sospensione del termine per il versamento del saldo prezzo (per tutte cfr. la circolare del Tribunale di Padova, cit.).

In ogni caso, anche laddove non sia stato emesso un tale provvedimento, l'aggiudicatario potrebbe chiedere al giudice dell'esecuzione la rimessione in termini dimostrando che il ritardato versamento del saldo prezzo sia dipeso dall'osservanza delle misure di contenimento imposte dai decreti urgenti.