

Esecuzioni immobiliari: il ruolo del Professionista Delegato e il controllo sul suo operato.

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

di Elena Briganti*

* Dottoressa in Giurisprudenza

Sommario

1. Il processo esecutivo immobiliare e la delega delle operazioni di vendita
2. Il ruolo del Professionista Delegato e i rapporti col giudice titolare del procedimento di esecuzione
3. I rimedi esperibili avverso gli atti di diretta emanazione del Professionista Delegato. Rapporti con l'opposizione di cui all'art. 617 c.p.c.

Il procedimento di espropriazione forzata, in particolare l'esecuzione immobiliare, è un processo complesso e a fasi progressive che richiede l'espletamento di numerose attività e tempi, alle volte, lunghi.

La fase prodromica è determinata dall'ottenimento del titolo esecutivo per mezzo del quale agire, dall'intimazione mediante precetto e dal successivo pignoramento a cui deve seguire, entro 15 giorni, l'iscrizione al ruolo della procedura.

In particolare, per ciò che concerne le esecuzioni immobiliari, l'atto di pignoramento deve essere anche trascritto nei pubblici registri immobiliari, in copia autentica "uso trascrizione" unitamente alla prova dell'avvenuta notifica dello stesso presso il debitore.

Detta trascrizione determina sia effetti sostanziali che processuali. I primi riguardano la pubblicità della notizia nonché comporta l'opponibilità del pignoramento ai terzi ed ad eventuali creditori concorrenti.

Dal punto di vista processuale, invece, tali effetti attengono alla possibilità, per il Giudice dell'esecuzione, di procedere all'emissione dell'ordinanza che autorizza la vendita dei beni colpiti da detto pignoramento.

Successivamente alla trascrizione, è necessario che il creditore procedente notizi circa la pendenza della procedura, se vi sono, i creditori iscritti nonché i comproprietari degli immobili colpiti dal pignoramento secondo quanto disposto agli artt. 498 e 599 c.p.c.

La fase prodromica alla vendita forzata dell'immobile si conclude con il deposito dell'istanza di vendita ad opera sempre del creditore, entro 45 giorni dall'atto di pignoramento immobiliare.

A questo punto si apre, per così dire, la fase nevralgica del processo esecutivo immobiliare, modificata sensibilmente dal d.l. n. 83/2015, convertito in legge n. 132 del 6/8/2015^[1].

I soggetti che prendono parte a tale fase sono molteplici.

Anzitutto vi è il Giudice dell'Esecuzione, scelto nel rispetto dei criteri di competenza dettati all'art. 26 c.p.c. che, secondo quanto disposto dal legislatore, funge da "direttore" dell'espropriazione, pronunciandosi, di regola, mediante ordinanza salvo specifici casi in cui si pronuncia mediante decreto.

Il primo ausiliare nominato dal Giudice con decreto è il custode. Egli, nel corso della procedura, avrà il compito di controllare la regolarità dell'operato del creditore procedente, nonché e fondamentalmente, di immettersi nel possesso dell'immobile e "custodirlo", nel senso di conservarlo ed amministrarlo nelle more del procedimento, rapportandosi con il debitore. Dovrà, inoltre, assistere il consulente tecnico incaricato di redigere la valutazione commerciale del compendio, nonché di esprimere le proprie valutazioni sulla stessa.

Qualora non vi siano particolari esigenze di controllo, il Giudice può nominare, quale custode, lo stesso debitore, autorizzandolo a permanere nell'immobile^[2].

Successivamente, alla prima udienza di comparizione delle parti, qualora il debitore non abbia richiesto la conversione del pignoramento, salvo eventuali opposizioni all'esecuzione o agli atti esecutivi e salvo irregolarità, il Giudice, mediante ordinanza, autorizzerà la vendita dell'immobile al prezzo base individuato dal Consulente Tecnico all'interno della perizia, delegando l'espletamento di tali operazioni ad un Professionista (notaio, avvocato o commercialista) e, al contempo, dettando lui le condizioni da seguire pedissequamente nel subprocedimento di vendita.

Se prima della summenzionata riforma la delega delle operazioni di vendita ad un soggetto esterno era una scelta opzionale, ad oggi, la tendenza è quella di circoscrivere il più possibile l'intervento del Giudice dell'esecuzione, esternalizzando il maggior numero di attività possibili.

La regola generale, come prescritta all'art. 591 *bis* c.p.c., comma primo, stabilisce che le vendite immobiliari dovranno sempre essere delegate al Professionista, salvo casi eccezionali nei quali il Giudice, "*sentiti e creditori, ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti*"^[3].

Il professionista delegato è così divenuto il fulcro del procedimento di vendita forzata, attuato, appunto, mediante esecuzione immobiliare.

^[1] Si veda, in generale, M. E. Povia, *Guida al processo esecutivo immobiliare dopo le riforme*, Barletta, 2016.

^[2] Tale autorizzazione può essere concessa anche nel caso in cui il custode sia un soggetto differente dal debitore. Qualora, difatti, quest'ultimo ne faccia espressamente richiesta, potrà essere autorizzato, dal Giudice dell'esecuzione, ad occupare l'immobile oggetto di espropriazione sino al momento della vendita, salvo, naturalmente, che si renda disponibile a far visionare l'immobile ad eventuali interessati. Tale possibilità è coerente con l'esigenza di non aggravare i costi della procedura immobiliare con le spese necessarie per la liberazione coattiva dell'immobile.

La stessa possibilità è prevista per il soggetto non proprietario ma affittuario, con la differenza che, dal momento del subentro della custodia, dovrà corrispondere i canoni locatizi sul conto acceso dal custode *ad hoc*, ed intestato alla procedura esecutiva.

^[3] Così dispone il secondo comma dell'art 591 *bis* c.p.c.

Il ruolo del Professionista Delegato si sostanzia, pertanto, nel porre in essere tutte le operazioni inerenti la vendita secondo le modalità indicate dall'art. 569 c.p.c., terzo comma.

Egli provvede, innanzitutto, alla redazione dell'avviso di vendita, ove ne vengono descritte le circostanze e

modalità e del quale viene fatta opportuna pubblicità, ai sensi di quanto disposto dall'art. 490 c.p.c., al fine di portarlo alla conoscenza degli eventuali interessati^[4].

Successivamente, il giorno dell'asta, il Professionista Delegato guiderà l'incanto personalmente e disporrà, al termine dello stesso, l'aggiudicazione del bene al migliore offerente^[5].

Avvenuto il saldo del prezzo, egli predisporrà una "bozza" del decreto di trasferimento, che trasmetterà al Giudice dell'esecuzione per il controllo e la successiva emissione.

Come si può notare, il Delegato va a compiere tutte le operazioni necessarie al perfezionamento della procedura mediante la liquidazione del bene.

Occorre ora chiedersi in quale rapporto egli si ponga rispetto al Giudice titolare del procedimento di esecuzione in questione.

Tale relazione è regolata dal principio generale secondo cui le attività del Delegato è come se fossero espletate direttamente dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione stesso^[6].

La delega si sostanzia, pertanto, in una devoluzione delle operazioni di vendita ad un soggetto che predispone di prerogative particolari^[7] benché estraneo all'ordinamento giudiziario.

Trattasi, sostanzialmente, di una sorta di "sostituto processuale", i cui atti generano i medesimi effetti processuali di quelli di diretta emanazione del Giudice delegante.

Chiaramente, tale esternalizzazione è stata pensata dal legislatore al fine di alleggerire, ridurre, l'aggravio di lavoro dei Giudici dell'esecuzione il cui ruolo è solitamente in sovraccarico.

Questo meccanismo di "sostituzione" fa scaturire un doppio piano di esigenze, strettamente collegate tra loro.

Innanzitutto, al Delegato deve essere garantita la possibilità di rapportarsi col Giudice titolare. In ragione delle circostanze che di volta in volta si verificheranno, dovrà essergli permesso di consultarsi col magistrato al fine di acquisire istruzioni o orientamenti da seguire.

Secondariamente, essendo gli atti del Professionista parificabili, come detto, a quelli del Giudice, deve

essere possibile, per quest'ultimo, esercitare su questi un ampio potere di controllo. Egli, difatti, ha il potere di sindacare gli atti del Professionista Delegato tanto su questioni materiali quanto giuridiche, sia a priori, sia a posteriori nel caso in cui questi vengano impugnati^[8].

Per ciò che attiene la prima considerazione, l'art. 591 *ter* c.p.c., prevede espressamente che qualora, nel corso delle operazioni di vendita, il Professionista incorra in qualche difficoltà, potrà fare riferimento al Giudice dell'esecuzione che provvederà direttamente a risolvere la problematica sottopostagli, pronunciandosi mediante decreto o, semplicemente, si preoccuperà di dettare le istruzioni utili al superamento della criticità.

Chiaramente, un continuo ricorso da parte del Delegato al Giudice, vanificherebbe il fine deflattivo ragione della delega stessa.

Ciò è contrastato, in prima battuta, dalla completezza delle ordinanze con cui viene disposta la delega delle operazioni di vendita. Esse, difatti, solitamente circoscrivono in maniera attenta il ruolo e i compiti dell'ausiliare ed indicano a lui tutti gli elementi utili e necessari per il perfezionamento dell'incarico.

Secondariamente, il ricorso al Giudice può essere evitato dallo stesso Professionista, che ben ha la facoltà di risolvere i problemi in autonomia esercitando il proprio ruolo autoritativo, compiendo, di sua iniziativa, l'atto del processo che gli compete.

Inoltre, sempre in virtù della volontà di semplificazione e velocizzazione della procedura esecutiva presente nella mente del legislatore, tale "rapporto" è regolato dal principio della libertà delle forme.

Qualora la problematica non sia di rilevante importanza o non richieda una pronuncia particolare, il Professionista potrà, difatti, conferire con il magistrato anche oralmente, senza la necessità di formulare e depositare una istanza *ad hoc*.

Ancora, anche nel caso in cui la soluzione della questione richieda un intervento formale del Giudice, stimolato dall'istanza del Professionista, il procedimento sarà esente dal dover rispettare il principio del contraddittorio. Le altre parti del procedimento, difatti, non prenderanno parte a tale interlocuzione poiché, solitamente e salvo casi eccezionali, il Giudice si pronuncerà fuori udienza.

I soggetti in disaccordo rispetto alla statuizione del Giudice, potranno manifestare le proprie doglianze soltanto in un momento successivo, mediante la proposizione di reclamo avverso il decreto del Giudice

dell'esecuzione^[9]. A pronunciarsi su tale ricorso sarà proprio quest'ultimo mediante ordinanza.

Solo a seguito della proposizione del reclamo si aprirà, quindi, un procedimento, una parentesi di cognizione, aperta a tutte le parti della esecuzione, così come anche ad eventuali terzi interessati^[10].

Occorre accennare velocemente, a questo punto, ai mezzi attraverso i quali è possibile impugnare l'ordinanza che decide sul reclamo.

Prima della riforma del 2015 sopra richiamata, l'art. 591 *ter* c.p.c., all'ultimo capoverso, faceva espresso richiamo all'opposizione agli atti esecutivi di cui all'articolo 617 c.p.c.^[11].

Ad oggi, in sede di conversione in legge del d.l. n. 83 del 2015, tale meccanismo di controllo è stato radicalmente modificato. Il riferimento a tale opposizione è stato, di fatto, soppiantato dalla possibilità di esperire, avverso il provvedimento del Giudice, reclamo cautelare ex art. 669 *terdecies* c.p.c., quindi regolato dal c.d. rito cautelare uniforme, da proporsi dinanzi al Collegio del Tribunale^[12].

La scelta attuata dal legislatore è coerente con le esigenze di rapidità sopra ricordate: egli tenta, in questo modo, di evitare una cognizione piena e lunga, caratterizzante il procedimento di opposizione agli atti esecutivi, favorendo il rito più "snello", tipico dei procedimenti cautelari^[13].

^[4] Solitamente questo avviene mediante la pubblicazione dello stesso avviso (a firma del delegato) nei quotidiani della circoscrizione in cui si trova l'immobile, come nei siti internet specializzati (asteannunci.it; astegiudiziarie.it ecc..).

A seguito della riforma del 2015, il novellato art. 490 c.p.c. prevede, inoltre, che l'avviso di vendita debba essere inserito, altresì, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

^[5] Chiaro è che, qualora nei termini di legge per come specificati nell'avviso di vendita, non vengano presentate offerte, il Professionista redigerà verbale negativo di asta deserta e provvederà a rimettere il compendio in vendita ad un prezzo ribassato sino a quando, esauriti i poteri di delega o raggiunto un prezzo inferiore al minimo di legge, non sarà costretto a rimettere gli atti al Giudice al fine di valutare la convenienza di una eventuale prosecuzione.

^[6] Sull'istituto della delega si veda, in generale, E. Fabiani, *La delega alle operazioni di vendita in sede di espropriazione forzata immobiliare*, Padova, 2007.

^[7] Come, ad esempio, la facoltà di deliberare sulle offerte ex art. 572, comma primo, c.p.c. o, ancora, la possibilità di irrogare addirittura cauzioni, come quanto disposto dall'art. 584 c.p.c. per la perdita della cauzione.

^[8] L. Biffi, *Sui rimedi contro gli atti degli ausiliari del giudice*, in *Giur. It.*, 2011, 10, p. 2111 e ss.

^[9] Tale gravame non comporta l'automatica sospensione del procedimento esecutivo. Il Giudice, tuttavia, potrà disporre in tal senso qualora ritenga sussistano gravi motivi che attengono, solitamente, all'impossibilità o all'inopportunità della vendita. Questi possono essere, a titolo esemplificativo, il depauperamento improvviso del bene, una occupazione senza titolo che vada ad incidere sul valore di mercato del bene, oppure, ancora, la presenza di omissioni informative ai danni di soggetti aventi diritto.

^[10] Quali, ad esempio, l'offerente, l'aggiudicatario o, anche, l'assegnatario. Ad esempio, per ciò che attiene al primo di questi soggetti, egli ben potrebbe essere interessato al partecipare al subprocedimento di reclamo avverso una pronuncia del Giudice che dichiara "non ricevibile" una domanda di partecipazione all'asta concorrente.

Naturalmente, non potrà attivare il procedimento di reclamo il Professionista Delegato stesso, poiché, essendo egli il sostituto del Giudice, la pronuncia di quest'ultimo certo sarà nei suoi confronti vincolante e insindacabile.

^[11] In effetti, questo era l'unico rimedio attivabile tanto avverso l'ordinanza definitiva del reclamo, quanto contro le istruzioni impartite dal Giudice al Delegato mediante l'ordinanza di delega o in un momento successivo, purché prima che ne fosse data effettiva attuazione.

^[12] Nel quale, chiaramente, non potrà prendere parte il Giudice dell'Esecuzione, padre del provvedimento impugnato.

^[13] Anche se, in effetti, la natura cautelare di tale rimedio fa sì che questo non possa dirsi idoneo a supplire

al tradizionale rimedio ex art. 617 c.p.c. dal punto di vista dell'immutabilità della decisione del Giudice. Ciò è confermato anche dalla possibilità di impugnare il decreto di trasferimento, anche in relazione alle doglianze già rappresentate dinanzi al Collegio.

Non resta che esaminare il caso in cui il Professionista Delegato emetta decisioni in maniera autonoma e indipendente rispetto al Giudice dell'esecuzione, facoltà e autorità di cui è ben provvisto sin dal momento della delega.

Il regime degli atti del Delegato è regolato sempre dall'art. 591 *ter* c.p.c.

Ivi il legislatore sceglie, quale rimedio esperibile avverso atti di diretta emanazione del Professionista, il reclamo presso lo stesso Giudice dell'esecuzione.

L'*iter* procedurale che seguirà detto gravame è il medesimo rispetto al reclamo proposto avverso il decreto pronunciato dal Giudice dell'esecuzione, per come esposto nel paragrafo che precede.

In virtù dell'esplicito riferimento allo strumento del reclamo, è attestata sia in dottrina che in giurisprudenza, la convinzione che avverso gli atti del Delegato non possa essere spiegata né l'opposizione di cui all'art. 617 c.p.c.^[14] né, chiaramente, quella di cui all'art. 615 c.p.c.

Tale preclusione è, innanzitutto, coerente con i principi generali di celerità e semplificazione caratterizzanti i procedimenti di esecuzione.

Inoltre, tale omogeneità dal punto di vista impugnatorio tra gli atti del Delegato e quelli del Giudice è altresì comprensibile alla luce della natura giuridica dell'ufficio del Professionista.

Come sopra detto, egli va a sostituirsi al Giudice nelle sue funzioni e, pertanto, come detto, gli atti da lui emanati, dal punto di vista dell'efficacia nei confronti delle parti e di terzi, saranno del tutto parificabili a quelli provenienti dal magistrato stesso.

Alla luce di ciò, non sarebbe spiegabile né plausibile la previsione di un differente regime di impugnazioni.

In altri termini, l'opposizione ex art. 617 c.p.c., ovvero il reclamo cautelare, sono azionabili soltanto nel momento in cui l'atto da impugnare diventa espressione del potere del giudicante^[15]. È possibile ritenere

pertanto e alla luce di quanto dispone l'art. 591 *ter* c.p.c., che nel procedimento di esecuzione, fin tanto che gli atti del Professionista Delegato non sono conosciuti dal Giudice, i rimedi esperibili sono da individuare solo nelle attività che vanno a sollecitare il Giudice stesso. Una tutela mediante l'opposizione o il reclamo cautelare, potrà essere azionabile solo e soltanto in un momento successivo^[16].

^[14] In questo senso Cass., 20 gennaio 2011, n. 1335: *"In tema di esecuzione forzata, il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi, di cui all'art. 617 c.p.c., è esperibile esclusivamente nei confronti di atti riferibili al giudice dell'esecuzione, il quale è l'unico titolare del potere di impulso e di controllo del processo esecutivo, pertanto, ove tale giudice abbia delegato ad un notaio lo svolgimento delle operazioni, gli atti assunti dal professionista possono essere sottoposti al controllo del giudice dell'esecuzione, [...], ma non possono essere impugnati direttamente con l'opposizione agli atti esecutivi"*.

Ancora, più di recente, Cass., 30 settembre 2015, n. 19573 aggiunge che *"[...] 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."*.

^[15] Così anche Cass. Civ. Sez. III, 6 marzo 2018, n. 5175: *"essendo il processo esecutivo articolato su di un sistema chiuso di rimedi, non è consentita azione in forma diversa dalle opposizioni esecutive o dalle altre iniziative cognitive specificamente previste da detto sistema processuale; non è, quindi, ammessa la contestazione di un atto compiuto dal Professionista Delegato, ausiliario del Giudice, nelle forme di una ordinaria azione di cognizione, o di un'opposizione esecutiva, essendo tale atto assoggettato al controllo del Giudice dell'esecuzione"*.

^[16] Così, P. Cendon, *Commentario al Codice di Procedura Civile*, Giuffrè, 2012.

<https://www.diritto.it/esecuzioni-immobiliari-il-ruolo-del-professionista-delegato-e-il-controllo-sul-suo-operato/>