

# Vendite immobiliari: il nuovo processo esecutivo

di Federico Gavioli - Dottore commercialista, revisore contabile e giornalista pubblicista

## NOVITÀ ►

Il Consiglio nazionale dei dotti commercialisti e degli esperti contabili ha emanato le proprie Linee guida sul nuovo processo esecutivo; il documento passa in rassegna le novità contenute nel D.L. n. 83/2015 che ha introdotto importanti modifiche alle procedure esecutive con particolare riferimento alle vendite immobiliari; molte sono le novità che riguardano, tra l'altro:

- l'obbligo da parte del giudice di delegare le operazioni di vendita dei beni immobili pignorati ai professionisti individuati dalla legge
- i criteri di determinazione del valore dell'immobile
- l'introduzione delle modalità telematiche per lo svolgimento della vendita.

## RIFERIMENTI ►

- D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito dalla legge 6 agosto 2015, n. 132
- CNDCEC, "Linee guida sul nuovo processo esecutivo" (gennaio 2016)

## PROCEDURE ►

- Il giudice, a seguito delle novità introdotte, determina il valore dell'immobile avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto; non ha più valore, come in passato, il più basso valore catastale.
- Sono introdotte modalità telematiche per la vendita dell'immobile; tale novità, tuttavia, entrerà in vigore soltanto decorsi 30 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche (previste dall'art. 161-quater disp. att. cod.proc.-civ.)
- In merito alle nuove offerte di acquisto, il giudice può ora con l'ordinanza di vendita (ex art. 269 c.p.c.) disporre che la presentazione dell'offerta di acquisto e la presentazione della cauzione possano avvenire con sistemi telematici di pagamento ovvero con carte di credito, di debito o prepagate, o con altri mezzi di pagamento disponibili nei circuiti bancari o postali
- La prestazione della cauzione è consentita anche mediante fideiussione autonoma, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari.

## SOCIETÀ

## NOVITÀ ►

Il legislatore ha introdotto con il D.L. n. 83/2015 ("Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria", convertito dalla legge n. 132/2015), significative modifiche al processo esecutivo innovando sensibilmente le **modalità di vendita dei beni immobili**.

Il Consiglio nazionale dei **commercialisti** ha pubblicato, nel mese di gennaio 2016, le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo". Il documento, messo a punto dalla Commissione "Esecuzioni mobiliari ed immobiliari" analizza le novità introdotte dal citato decreto: in particolare, oggetto dello studio sono le previsioni del Decreto legge sulla **espropriazione immobiliare**.



## SCHEMA DI SINTESI

Le innovazioni sono molteplici e riguardano:



- a) l'obbligo da parte del giudice di delegare le operazioni di vendita dei beni immobili pignorati ai **professionisti** individuati dalla legge, salvo che il giudice non ritenga rispondente al miglior interesse delle parti la vendita diretta; di conseguenza risultano modificati e ampliati gli adempimenti demandati al delegato;
- b) i criteri di determinazione del valore dell'immobile
- c) l'introduzione delle **modalità telematiche** per lo svolgimento della vendita
- d) la disciplina delle offerte di acquisto e dell'assegnazione

Occorre rilevare che la suindicata normativa (D.L. n. 83/2015) contiene ulteriori novità e altri istituti di nuovo conio dalle **importanti ricadute pratiche** per il futuro.

## In cosa consiste

Si tratta:

- a) del nuovo art. 2929-bis inserito nel codice civile e che consente **una forma semplificata di tutela esecutiva** al creditore che sia stato pregiudicato da atti di disposizione, a **titolo non oneroso**, da parte del debitore
- b) della necessità che il precetto contenga **l'avvertimento** a favore del debitore di avvalersi degli **accordi di composizione della crisi** o di proporre ai propri creditori un **piano del consumatore**
- c) dell'introduzione del "**portale delle vendite pubbliche**", che coincide con un'area pubblica del sito del Ministero della Giustizia presso la quale dovrà essere effettuata la **pubblicità degli avvisi** relativi alla procedura di **espropriazione forzata**.

## PROCEDURE ►

## Criteri di determinazione del valore dell'immobile

Il documento del CNDCEC osserva che il Decreto suindicato ha modificato l'art. 568 del Codice di Procedura Civile; il novellato articolo prevede ora che: " Agli effetti dell'**espropriazione** il **valore dell'immobile** è determinato dal giudice avuto riguardo al **valore di mercato** sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, primo comma".

In sostanza, con la riforma, il valore dell'immobile non sarà più calcolato in base alle indicazioni dell'art. 15 c.p.c., ma avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto estimatore.

Lo stesso art. 568 c.p.c. contiene indicazioni circa la determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Tale norma precisa, infatti, che l'esperto, a tal fine, tenga conto della **superficie dell'immobile**, specificando quella commerciale, alla determinazione del **valore per metro quadro** e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

L'esperto dovrà, inoltre, precisare tali criteri in maniera distinta con riferimento agli **oneri di regolarizzazione urbanistica**, allo **stato d'uso** e di manutenzione, allo **stato di possesso**, ai vincoli e agli **oneri giuridici non eliminabili** nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle **eventuali spese condominiali insolute**.

### La relazione di stima dell'esperto

Le linee guida del CNDCEC evidenziano che nella relazione di stima l'esperto ha il compito di riportare i dati e gli elementi indicati nel paragrafo precedente; inoltre dovrà:



SCHEMA DI SINTESI

- effettuare, in caso di **opere abusive**, il controllo sulla **possibilità di sanatoria** (art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, Testo unico dell'edilizia) e determinare gli **eventuali costi** della stessa
- verificare **l'eventuale presentazione di istanze di condono**, indicando il soggetto istante e la normativa di riferimento del condono in forza della quale l'istanza è stata presentata
- accertare lo **stato del procedimento**, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

In ogni caso, l'esperto dovrà verificare la **regolarità urbanistica degli immobili** specificando il **costo per il conseguimento** del titolo in sanatoria.

Nella relazione di stima, l'esperto dovrà verificare se i **beni pignorati** siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. L'esperto dovrà informare in merito all'importo annuo delle **spese fisse di gestione o di manutenzione**, su eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali **spese condominiali** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di **eventuali procedimenti giudiziali** relativi al bene pignorato.

### Modalità telematiche per la vendita all'incanto

Le linee guida del CNDCEC osservano che in relazione alle **vendite con modalità telematiche**, il Ministro della Giustizia con proprio decreto stabilisce le regole tecnico-operative per lo svolgimento della vendita di beni immobili. È previsto che all'occorrenza queste regole siano integrate al fine di assicurare un agevole collegamento tra il portale delle vendite pubbliche e il portale dei gestori delle vendite telematiche.

#### Attenzione:

La norma entrerà in vigore decorsi 30 giorni dalla pubblicazione sulla G.U. delle specifiche tecniche (previste dall'art. 161-quater Disp. Att. c.p.c.).

### Offerte di acquisto e di assegnazione

Tra le novità più rilevanti contenute nel citato D.L. n. 83/2015 si trovano quelli che riguardano la **disciplina dell'offerta d'acquisto**. Il novellato art. 173-quinquies delle disposizioni di attuazione del codice di rito prevede che "il giudice con l'ordinanza di vendita di cui all'art. 569, comma 3, c.p.c. può disporre che la presentazione dell'offerta d'acquisto e la prestazione della cauzione" possano avvenire "con **sistemi telematici di pagamento** ovvero con carte di debito, di credito o prepagate o con altri mezzi di pagamento disponibili nei circuiti bancario e postale".





## SCHEMA DI SINTESI

La presentazione dell'offerta di acquisto e la prestazione della cauzione può avvenire:

- con sistemi telematici di pagamento

- con carte di debito, di credito o prepagate

- con altri mezzi di pagamento disponibili nei circuiti bancario e postale

### Prestazione della cauzione

La prestazione della cauzione è consentita anche mediante **fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta**, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione.

Il giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza di vendita, individua la **categoria professionale** alla quale deve appartenere il soggetto che può rilasciare la fideiussione a norma del periodo precedente.

La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è **escussa dal custode** o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, è stabilito che l'offerente comunichi, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte (ex art. 571 c.p.c.).



### Attenzione:

Le linee guida osservano che, per come scritto il testo, deve trattarsi di fideiussione autonoma, **irrevocabile e a prima richiesta**. Pertanto, il garante (appartenente alla categoria professionale individuata dal giudice) dovrà procedere al versamento della somma garantita, a semplice richiesta del beneficiario, vale a dire del custode o del professionista delegato a ciò debitamente autorizzati dal giudice, senza possibilità di avanzare **alcuna eccezione** attinente al rapporto sottostante.

Si tratta, in altri termini, di una fideiussione convenuta in deroga all'art. 1945 c.c.

È possibile inviare i quesiti in redazione al seguente indirizzo: [praticafiscale.ipsoa@wki.it](mailto:praticafiscale.ipsoa@wki.it)



## ANTI-RICICLAGGIO

Obblighi  
del professionista



**Il professionista che nel corso della sua attività si accorga che un suo cliente pone in essere operazioni sospette in materia di antiriciclaggio come si deve comportare? A chi deve fare la segnalazione?**

(P.Z. Bergamo)

 Il Consiglio Nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili ha recentemente reso disponibile un manuale delle procedure operative per gli studi professionali per la gestione delle procedure antiriciclaggio. L'importante guida rivolta alla categoria professionale per la predisposizione dei sistemi e delle procedure imposte dal D.Lgs. n. 231/2007, in materia di obblighi di adeguata verifica, di segnalazione di operazione sospette, di conservazione dei documenti, di controllo interno, di valutazione e gestione del rischio, si occupa anche della procedura per la segnalazione di operazioni sospette.

In materia di procedure per la segnalazione di operazioni sospette il manuale del CNDCEC evidenzia che, adempiendo all'obbligo di segnalare alla **Unità di Informazione Finanziaria (UIF)** le operazioni sospette di riciclaggio/finanziamento del terrorismo, il professionista dà piena attuazione al principio di collaborazione attiva con le Autorità preposte al controllo della normativa antiriciclaggio.

Il manuale del CNDCEC evidenzia che al fine di agevolare l'individuazione delle operazioni sospette, oltre che agli «**indicatori di anomalia**» contenuti nel D.M. 16 aprile 2010, il professionista può fare riferimento agli specifici «**Schemi di comportamento anomalo**» e ai «**Quaderni antiriciclaggio**», entrambi periodicamente emanati dalla UIF, fermo restando che la mera ricorrenza di operazioni o comportamenti descritti in uno o più indicatori di anomalia non è motivo di per sé sufficiente per l'individuazione e la segnalazione di operazioni sospette, per le quali è necessario valutare in concreto la rilevanza dei comportamenti della clientela.

Il manuale del CNDCEC evidenzia che possibili modalità di trasmissione della segnalazione all'UIF sono:

- 1) **segnalazione diretta**: una volta individuata - tramite il sistema di report interno - una operazione che dopo attenta analisi sia giudicata meritevole di segnalazione alla UIF, il professionista deve procedere alla stessa con la **modulistica predefinita** (disponibile sul sito della UIF/Banca d'Italia) attraverso il canale telematico denominato **Infostat**. Dal 16 maggio 2011 sono entrate in vigore le nuove modalità con cui procedere ad effettuare le segnalazioni di operazioni sospette (**SOS**) ai fini della normativa antiriciclaggio.
- 2) **segnalazione tramite Ordini professionali**: gli Ordini professionali individuati con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministero della giustizia possono ricevere le segnalazioni di operazioni sospette da parte dei propri iscritti. In tal caso, ricevuta la segnalazione, procedono senza ritardo a trasmetterla integralmente alla UIF priva del nominativo del segnalante.

Federico Gavioli

Dottore **commercialista**, revisore contabile e pubblicista