

**TRIBUNALE DI TORINO**  
**sezione esecuzioni immobiliari**  
**sezione seconda civile**

ai signori professionisti delegati alle operazioni di vendita  
nei procedimenti di esecuzione immobiliare  
e nei procedimenti di divisione  
e, p.c., agli Ordini professionali interessati

1. A seguito dell'incontro del 12 aprile 2016 si ritiene opportuno dare nuove indicazioni circa le modalità di pagamento del prezzo nelle ipotesi in cui debba trovare applicazione la norma di cui all'art. 41 T.U.B.

Le nuove indicazioni rispondono innanzitutto all'esigenza di rendere più veloce l'acquisizione da parte del delegato della certezza in ordine all'avvenuto pagamento del prezzo, in modo da consentire il tempestivo deposito della bozza del decreto di trasferimento; si vorrebbero inoltre evitare le difficoltà connesse al recupero di quella parte del prezzo che deve essere destinata al pagamento delle spese di procedura.

Pertanto in caso di mutuo fondiario la banca provvederà a depositare presso il delegato, nel termine da questi indicato, l'atto di precisazione del credito con relativa documentazione; l'aggiudicatario che non intenderà avvalersi della facoltà di subentrare nel mutuo ai sensi del 5° co. dell'art. 41 T.U.B. verserà il saldo del prezzo sul conto della procedura e quindi il delegato provvederà al più presto e, comunque, entro cinque giorni a versare la somma alla banca, trattenendo l'importo presumibilmente necessario per far fronte alle spese nell'ipotesi in cui la cauzione versata non sia sufficiente.

2. Nel 2015, dopo una riunione voluta dai funzionari della Conservatoria dei Registri Immobiliari, si era chiesto ai delegati di predisporre la bozza del decreto di trasferimento indicando l'ordine di cancellare le formalità limitatamente ai beni venduti soltanto nei casi in cui le formalità da cancellare colpissero anche altri beni.

Letta la circolare dell'Agenzia delle Entrate del 4 marzo 2015 e sentito nuovamente un funzionario della Conservatoria, si ritiene necessario dare nuove indicazioni di segno opposto, chiedendo ai delegati di predisporre la bozza del decreto di trasferimento inserendo sempre la precisazione che l'ordine di cancellazione è formulato "*limitatamente agli immobili trasferiti*".

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito infatti che la portata dell'ordine previsto dall'art. 586 c.p.c. è da ritenere circoscritta ai beni trasferiti, anche se questi rappresentino l'intero compendio oggetto della formalità, e che la cancellazione parziale ha, in relazione ai beni liberati, lo stesso effetto della cancellazione totale; sotto il profilo operativo la cancellazione parziale è un'annotazione di restrizione di beni, idonea ad escludere qualsiasi apparenza di una persistenza delle ragioni del creditore sul bene trasferito.

Per quanto attiene ai riflessi tributari l'Agenzia ha chiarito che la qualificazione dell'ordine di cancellazione come restrizione di beni, anche nel caso in cui la formalità colpisca soltanto il bene venduto, comporta l'applicazione della norma contenuta al 3° comma dell'art. 3 TUIC, secondo cui la base imponibile per la determinazione dell'imposta è data dal minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile trasferito.

3. Il 4 maggio è entrato in vigore il d.l. 59/2016 che, tra l'altro, ha introdotto all'art. 4 alcune nuove norme in materia di espropriazione forzata.

Per quanto attiene alle espropriazioni immobiliari le disposizioni di immediata applicazione paiono essere le seguenti:

- la lettera "d" n. 2 del 1° comma, che modifica l'art. 560 c.p.c. introducendo un nuovo comma, in base al quale gli interessati a presentare offerta hanno diritto di esaminare i beni entro sette giorni dalla richiesta e la disamina dei beni si deve svolgere con modalità idonee a garantire la riservatezza e ad impedire contatti tra gli interessati; appare opportuno, per evitare possibili questioni, tenere conto di queste disposizioni, mancando una norma che differisca l'entrata in vigore a data successiva all'attivazione del portale mediante il quale dovrà essere formulata la richiesta di visita;
- la modifica dell'art. 591 secondo comma, contenuta alla lettera "h", secondo cui dopo il terzo tentativo di vendita andato deserto il prezzo può essere ribassato fino al limite della metà; l'immediata applicazione della norma è certa, visto che, secondo quanto stabilito dal comma 7 dell'art. 4, si deve tenere conto degli esperimenti andati deserti svolti prima dell'entrata in vigore del decreto legge; i professionisti delegati sono invitati ad avvalersi della facoltà di abbattere il prezzo fino alla metà con la massima prudenza, per non favorire possibili manovre speculative
- la modifica dell'art. 596, contenuta alla lettera "i", che prevede la possibilità di fare un progetto di distribuzione parziale per non più del 90% delle somme da ripartire; si deve ritenere che la norma si riferisca all'ipotesi in cui il compendio immobiliare pignorato sia frazionato in lotti venduti in tempi diversi e che pertanto non costituisca una novità rispetto a quanto già ritenuto fattibile
- la modifica dell'art. 16 *bis* d.l. 179/12, contenuta al secondo comma dell'art. 4, che sostituisce il comma 9 *sexies* e modifica il comma 9 *septies*, stabilendo che il professionista delegato entro 10 giorni dall'ordinanza di vendita depositi un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte e depositi quindi successivi rapporti con cadenza semestrale; il professionista dovrà infine depositare il rapporto riepilogativo finale entro 10 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, secondo quanto già in precedenza stabilito; il d.l. 59/16 non contiene una norma che differisca l'entrata in vigore di queste disposizioni, ma i commi 9 *sexies* e *septies* dell'art. 16 *bis* citato troveranno applicazione soltanto decorsi 90 giorni dalla pubblicazione delle specifiche tecniche, non ancora emanate.

4. Ad oggi, dunque, non è ancora operativo lo strumento che permetterà, in attuazione dell'obbligo previsto dalle norme sopra citate, il deposito dei rapporti periodici da parte dei professionisti. Tuttavia, essendo stati riscontrati numerosi ritardi nel compimento delle operazioni delegate, verrà intensificato il controllo delle procedure esecutive pendenti e verrà richiesto il deposito di una relazione se l'esame del fascicolo telematico non consentirà di individuare le ragioni che giustificano il protrarsi delle operazioni.

Confidando nella collaborazione di tutti, porgo cordiali saluti.

Torino, 17 maggio 2016

Depositato in cancelleria

Torino, \_\_\_\_\_

~~E. CANCELLIERE~~  
Dr. ssa *Luigia Rosa MEGALE*



Il presidente  
Dr. Laura Caramello

