

LA DELEGA AL PROFESSIONISTA DELLE OPERAZIONI RELATIVE ALLA VENDITA FORZATA DEGLI IMMOBILI

Il decreto legge 35/05, convertito con modificazioni nella L. 80/05 ha introdotto rilevanti modifiche al processo di esecuzione e, in particolare, alla disciplina della vendita forzata immobiliare.

Le disposizioni sono entrate in vigore, a seguito di differimento disposto con D.L. 28/12/05 n. 263, il primo marzo 2005, contemporaneamente all'entrata in vigore della L. 52 del 24 febbraio 2006 che ha introdotto modificazioni in materia di esecuzioni mobiliari e presso terzi e alla disciplina delle opposizioni all'esecuzione.

L'art. 591 bis c.p.c., inserito con la Legge 302/98, che aveva introdotto la delega al notaio per il compimento delle operazioni di vendita, ha ora esteso tale possibilità di delega ad altre due categorie professionali, quella degli avvocati e quella dei commercialisti.

L'art. 179 delle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile prevede che i consigli dei tre ordini professionali comunichino, con cadenza triennale, gli elenchi dei professionisti disponibili al Presidente del Tribunale, corredati di schede nelle quali siano indicate le specifiche esperienze professionali maturate in procedure ordinarie o concorsuali.

E' importante segnalare che il terzo comma del citato art. 179 prevede che, con cadenza semestrale, il Presidente del Tribunale provveda a cancellare dagli elenchi i professionisti cui sia stata revocata la delega in conseguenza del mancato rispetto dei termini e delle direttive date dal G.E. La cancellazione comporta la preclusione ad essere iscritti negli elenchi per il triennio in corso e per quello successivo.

La nuova formulazione dell'art. 591 bis c.p.c., infatti, prevede espressamente che il giudice, nel conferire la delega al professionista, stabilisca anche il termine entro il quale le operazioni delegate devono essere svolte.

Poiché, peraltro, l'andamento e la durata complessiva delle operazioni delegate dipende da molteplici fattori, quali la necessità di reiterare gli esperimenti di vendita, al Tribunale di Milano abbiamo ritenuto di specificare, per ciascuna fase dell'attività delegata, il termine massimo entro il quale ciascun adempimento deve essere compiuto (fissazione della prima vendita, esperimenti successivi al primo, decreto di trasferimento, bozza del progetto di distribuzione...).

Già sotto il vigore della precedente disciplina si è da più parti ritenuto che, stante la facoltà del G.E. di avvalersi della delega al professionista, sussista altresì la possibilità che la delega sia parziale e che determinate attività siano strettamente vincolate nelle loro modalità operative.

In questo modo al Tribunale di Milano si è ritenuto, nel passato, variamente, di delegare il professionista solo per la vendita e non per la predisposizione del progetto di distribuzione, oppure solo per la redazione del decreto di trasferimento o, ancora, solo per la fase della distribuzione.

Nell'attività delegata, come attualmente previsto dalla delega allegata alla presente relazione, si è deciso in più occasioni di vincolare attività che, secondo le previsioni

normative, potrebbero essere lasciate alla discrezionalità del professionista, quali, ad esempio, la determinazione del prezzo di vendita dell'immobile o la decisione se fare o non fare luogo alla vendita nelle ipotesi in cui tale scelta non sia vincolata dalla legge (art. 572, 3° comma, o 573, 2° comma, c.p.c.).

DISCIPLINA TRANSITORIA

Si è già detto che le nuove disposizioni sono entrate in vigore il 1 marzo 2006. Mentre originariamente la L. 80/05 non prevedeva norme transitorie, la L. 28 dicembre 2005 ha disposto che le nuove disposizioni debbano trovare applicazione anche alle procedure esecutive pendenti alla predetta data. A detta regola generale ha introdotto una deroga, disponendo che, qualora sia già stata ordinata la vendita, la stessa abbia luogo con le norme precedentemente in vigore.

L'espressione utilizzata, "la stessa ha luogo", non consente di ritenere che, una volta ordinata la vendita, il processo esecutivo debba continuare con le norme previgenti, ma soltanto che le modalità della vendita dovranno seguire la vecchia disciplina.

Anche qualora in una procedura esecutiva sia già stata ordinata la vendita alla data del 1 marzo 2006, quindi, alla stessa si applicheranno le nuove norme in materia di disciplina della sospensione del processo, di opposizioni all'esecuzione, di redazione del decreto di trasferimento, di controversie in materia di distribuzione.

Si pone la questione se la disposizione transitoria esaminata abbia inteso riferirsi alla singola vendita, il cui eventuale esito negativo comporterebbe che le procedure esecutive debbano procedere con la nuova disciplina, oppure se abbia inteso fare riferimento alla fase procedimentale della vendita, così prevedendo che le vecchie modalità di espletamento della vendita debbano trovare applicazione all'intera fase della vendita, cioè anche agli esperimenti successivi a quello in corso al momento dell'entrata in vigore della legge.

La soluzione non è stata univoca nei diversi uffici giudiziari. Al Tribunale di Milano si è optato per la seconda soluzione, così, per tutte le procedure esecutive per le quali sia già stata disposta la vendita anteriormente al 28 febbraio 2006, tutti gli eventuali successivi esperimenti di vendita continueranno con l'applicazione delle vecchie norme (vendite all'incanto, aumento di sesto, etc.).

LA CUSTODIA DEL BENE PIGNORATO

Le norme sulla custodia dei beni pignorati hanno subito significative modifiche che, oggi, interessano direttamente il professionista delegato.

Tralasciando l'articolata, e per il vero non sempre lineare, disciplina della custodia nella fase anteriore, che qui non interessa, va evidenziato che è ora previsto che, al momento in cui il giudice dell'esecuzione dispone la vendita, debba comunque nominare un custode del bene diverso dal debitore esecutato (art. 559, 4° comma, c.p.c.).

Se, quindi, il G.E. non abbia già provveduto in precedenza a sostituire il debitore quale custode (automatismo che si determina con il pignoramento), detta sostituzione deve avvenire per la fase della vendita.

A tale regola generale fa eccezione la sola ipotesi in cui il giudice ritenga che la sostituzione del debitore custode non abbia utilità in relazione alla particolare natura dei beni pignorati. Il concetto di “utilità” qui espresso deve essere chiaramente correlato alla funzione che, nella fase della vendita, viene assegnata al custode, ben chiarita dall’ultimo comma dell’art. 560 c.p.c., introdotto con le nuove disposizioni, che prevede che il custode debba “adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita”.

Sembra quindi doversi concludere che l’inutilità della sostituzione possa essere ravvisata solo nei casi in cui il bene posto in vendita sia facilmente e completamente visibile da chiunque senza la collaborazione di un eventuale custode (per esempio un terreno).

Se, quindi, al momento in cui il G.E. dispone la vendita (fissandola davanti a sé o delegandola ad un professionista) sia già stato in precedenza nominato un custode, questi continuerà a svolgere l’incarico con le ulteriori incombenze derivanti dalla necessità di consentire la visita del bene pignorato.

Se invece la sostituzione del custode non sia già stata effettuata in precedenza, dispone l’ultima parte del quarto comma del citato art. 559 c.p.c., il giudice nominerà custode il professionista incaricato delle operazioni di vendita o l’istituto vendite giudiziarie.

E’ opportuno chiarire che non sembra che tale norma, nel consentire l’alternativa tra il professionista delegato e l’istituto vendite giudiziarie, abbia inteso concedere facoltà al professionista di rifiutare tale ulteriore incombente. La scelta è demandata al giudice dell’esecuzione che può decidere se e come, in relazione all’organizzazione dell’ufficio, optare tra queste due possibilità.

Al Tribunale di Milano abbiamo ritenuto opportuno, salvo casi particolari che andranno esaminati volta per volta, nominare custode lo stesso professionista delegato per le operazioni di vendita. Trattasi del soggetto in assoluto più idoneo a fornire agli interessati tutte le informazioni (che, peraltro, devono risultare dalla perizia o dall’ordinanza di delega della vendita) in ordine ai beni pignorati.

Nell’ordinanza di delega delle operazioni di vendita, allegata alla presente relazione, è specificato che il professionista delegato può avvalersi di un incaricato per accompagnare gli interessati alla visita dell’immobile, che deve, ove possibile, concordare con il debitore o l’occupante dell’immobile i tempi della visita, e che ogni accompagnamento deve essere effettuato separatamente dagli altri, precauzione diretta a salvaguardare la segretezza delle offerte e a prevenire illecite trattative tra i possibili interessati.

LA VENDITA

Passando, quindi, alle modalità concrete con le quali la vendita deve essere svolta, si osserva che il nuovo legislatore, che in precedenza, pur prevedendo la possibilità per il G.E. di disporre sia la vendita con incanto che la vendita senza incanto, aveva consentito la delega al notaio solo della vendita con incanto, ha ora rigidamente strutturato la sequenza dei vari esperimenti di vendita, togliendo quella facoltà di scelta che prima era lasciata alla discrezionalità del giudice.

La vendita si distingue quindi ora in più fasi, in successione, con un'alternanza di vendita senza incanto e di vendita con incanto, per il vero non sempre comprensibile nella sua *ratio* e piuttosto farraginoso.

Va preliminarmente osservato che la preoccupazione del Legislatore di favorire al massimo la più ampia diffusione delle informazioni sulle vendite forzate, allo scopo di consentirvi massima partecipazione e, quindi, di ottenere la vendita dei beni ad un prezzo molto vicino a quello corrente di mercato, si scontra oggi con la necessità di fornire al pubblico differenti informazioni in ordine al primo esperimento di vendita (che si svolge senza incanto), al secondo esperimento (che si svolge con incanto) e, addirittura, alla gara che segue all'aumento di quinto, previsto dall'art. 584 c.p.c., di cui, paradossalmente, la norma prevede che sia dato pubblico avviso ancorchè alla stessa, come vedremo, possano partecipare solo soggetti determinati.

Passando, quindi, ad esaminare le singole fasi delle operazioni di vendita, il procedimento si svolge, schematicamente, come segue.

1) vendita senza incanto

Mediante l'avviso di vendita redatto dal professionista delegato e reso pubblico con le modalità di cui agli artt. 490 e 570 c.p.c. è assegnato agli interessati un termine entro il quale possono essere formulate offerte di acquisto del bene immobile pignorato con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c..

La norma stabilisce, in primo luogo, che l'offerta debba essere depositata "nella cancelleria", ma deve essere coordinata con quanto disposto dall'art. 591 bis, 3° comma, c.p.c. ove si dispone che "nell'avviso di cui all'art. 570 è specificato che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di cui al primo comma".

Per questo abbiamo ritenuto di prevedere nella delega al professionista che sia presso un suo recapito, dallo stesso indicato, che le offerte debbano essere presentate.

L'offerta deve contenere indicazione "del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta". Poiché anche il "tempo" del pagamento costituirebbe una variabile dell'offerta, potrebbe capitare di dover ritenere valida l'offerta e, ricorrendone le condizioni di legge, di dover aggiudicare il bene ad un soggetto che abbia offerto di pagare il prezzo in un tempo lunghissimo (es. due anni). Analogamente diverrebbe difficile valutare, in caso di gara fra più offerenti, quale sia l'offerta "più alta" o quale sia il "maggior offerente".

E' pur vero che la possibilità di stabilire il tempo dell'offerta era prevista già in precedenza nelle norme sulla vendita all'incanto, ma restava sempre al giudice il potere discrezionale di non fare luogo alla vendita, disponendo quella con incanto. Un'offerta di pagamento di un prezzo, anche vantaggioso, in un termine troppo lungo, consentiva al giudice di non darvi seguito allo scopo di non paralizzare a lungo la procedura esecutiva in attesa della verifica dell'effettivo pagamento del prezzo.

Poiché, come si vedrà, l'attuale formulazione dell'art. 572, 2° comma, c.p.c. impone l'accoglimento dell'offerta qualora il prezzo in essa indicato superi di un quinto il valore dell'immobile contenuto nell'avviso di vendita, avrebbero buon gioco iniziative di offerte molto alte con termini di pagamento lontanissimi nel tempo, dirette a paralizzare la prosecuzione del processo esecutivo per un lungo periodo, con l'unica sanzione, in caso di mancato pagamento del prezzo alla scadenza, della confisca della cauzione.

Per questo al Tribunale di Milano abbiamo stabilito che, anche per la vendita senza incanto, fosse previamente stabilito, oltre al valore dell'immobile, anche il termine, di 60 giorni, entro il quale il prezzo offerto deve essere pagato, vincolando, quindi, l'accoglibilità delle offerte a questo specifico tempo per il pagamento.

L'offerta deve essere fatta in busta chiusa, contenente l'assegno circolare con l'importo della cauzione, e recherà all'esterno esclusivamente il nome dell'offerente, il nome del giudice o del professionista delegato, e la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste (art. 571, 4° comma, c.p.c.). Come si vede non è previsto che sulla busta sia indicato il numero della procedura esecutiva o l'indicazione dell'immobile che si vuole acquistare.

Forse il Legislatore ha voluto garantire la segretezza, non solo del contenuto dell'offerta, ma anche dell'esistenza stessa di una o più offerte sul medesimo bene. Perché tale segretezza sia effettiva, peraltro, dovremmo ipotizzare che siano fissate allo stesso giorno più "udienze" (anche se tali certamente non dovrebbero essere quelle del professionista delegato), così che ciascun offerente, e anche colui che riceve l'offerta, non sia in condizione di sapere se, oltre alla sua, siano state presentate altre offerte. Ciò, ancora, presuppone che il giudice o il professionista provveda all'apertura contemporanea di tutte le buste, anche relative a diverse procedure, provvedendo poi a ordinarle e smistarle sulla singole pratiche e gestisca contemporaneamente tutti gli adempimenti conseguenti all'apertura delle buste per più procedure esecutive.

E' facile tuttavia ipotizzare che il termine finale per le offerte, da cui scaturisce l'obbligo di provvedere il giorno successivo all'apertura delle buste, verrà scadenziato da giudici e professionisti in date diverse per le diverse procedure esecutive allo scopo di non determinare accavallamenti eccessivi. Ciò vanificherà quella segretezza che il Legislatore sembra aver voluto.

Va aggiunto, peraltro, che l'art. 173 quinquies delle disposizioni di attuazione al c.p.c. ha previsto che il giudice possa stabilire che la presentazione delle offerte di acquisto possa avvenire anche mediante comunicazione a mezzo fax o posta elettronica e che il versamento possa essere effettuato anche tramite bonifico o deposito su conto corrente bancario o postale intestato alla procedura esecutiva. Così è sancita definitivamente la fine della segretezza!

Tra l'altro la norma dispone, all'ultimo comma, che, quando l'offerta è presentata con queste modalità, il termine per il versamento del prezzo è di novanta giorni. Non si comprende in alcun modo la ragione di questo particolare trattamento. Il "tempo" del pagamento, in questo caso, sarebbe vincolato.

Poiché, peraltro, tali modalità di presentazione delle offerte devono essere autorizzate dal giudice, non abbiamo ritenuto, al Tribunale di Milano, per il momento, di darvi seguito, allo scopo di non gravare le attività che andremo a delegare di ulteriori problemi interpretativi di disposizioni che si presentano spesso contraddittorie tra loro, incomprensibili, scoordinate.

Passando al momento dell'apertura delle buste, ferma restando l'inefficacia delle offerte inferiori al valore dell'immobile indicato nell'avviso d'asta, si potranno verificare diverse ipotesi (art. 572 c.p.c.):

- a) una sola offerta efficace, di importo superiore al valore dell'immobile aumentato di un quinto: in questo caso si procederà senz'altro alla vendita all'offerente;
- b) una sola offerta efficace, di importo non superiore al valore dell'immobile aumentato di un quinto: la vendita non avrà luogo, se vi è il dissenso del creditore procedente, oppure se il giudice riterrà che vi sia possibilità di migliore vendita all'incanto. Nelle deleghe predisposte dal Tribunale di Milano, abbiamo già indicato al professionista, nel caso non vi sia il dissenso ostativo del creditore procedente, di procedere alla vendita in favore dell'offerente. Poiché la modalità di pubblicità della vendita senza incanto e di quella con incanto sono identiche e la prima non si presenta più onerosa o gravosa per gli offerenti rispetto alla seconda, non c'è ragione per ritenere che una vendita con incanto avrebbe migliore fortuna.
- c) più offerte efficaci: il giudice invita immediatamente gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta e, se la gara non ha luogo per mancanza di adesioni, il giudice può disporre la vendita a favore del maggior offerente o ordinare l'incanto. Anche in tal caso, per le ragioni già evidenziate al punto b), abbiamo ritenuto di disporre sempre, nella delega, la vendita a favore del maggior offerente.

2) vendita con incanto

Qualora l'esperimento di vendita senza incanto non abbia determinato il trasferimento dell'immobile (anche per l'ipotesi di mancato pagamento del prezzo nel termine stabilito), si dovrà procedere a fissare nuova vendita, questa volta con il sistema dell'incanto.

Le modalità di questa vendita sono sostanzialmente rimaste invariate rispetto alla disciplina previgente. E' stata introdotta soltanto una sorta di sanzione per gli offerenti che, senza documentato e giustificato motivo, abbiano omesso di partecipare all'incanto. In tali casi l'importo della cauzione versata per poter partecipare alla gara, anziché essere restituito per intero come previsto per coloro che non siano risultati aggiudicatari del bene, viene restituito nella minore misura di nove decimi e il restante decimo è incamerato dalla procedura esecutiva.

Ci sembra opportuno che la valutazione in ordine alla sussistenza del giustificato motivo debba essere demandata al giudice dell'esecuzione, e non lasciata al professionista delegato.

In tali casi, pertanto, sarà opportuno che il professionista provveda alla restituzione dei soli nove decimi, invitando l'interessato che intenda ottenere in restituzione il restante decimo, ad attivarsi con apposita istanza rivolta al G.E.

3) offerte dopo l'incanto

E' stato parzialmente modificato, poi, l'istituto delle offerte dopo l'incanto, da presentarsi entro il decimo giorno successivo a quello dell'asta.

L'offerta è inefficace se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto (nella previgente disciplina era previsto l'aumento di un sesto). E' inoltre imposta una cauzione pari al doppio di quella versata per le precedenti offerte.

Tale offerta apre una nuova fase della vendita, costituita dalla gara tra l'offerente in aumento e l'aggiudicatario al precedente incanto. Alla gara, peraltro, possono partecipare tutti coloro che avevano presentato offerte all'incanto senza tuttavia aggiudicarsi il bene.

Poiché, a differenza di quanto ritenuto sotto il vigore della vecchia disciplina, questa gara non è nuovamente aperta a tutti gli eventuali interessati, non si comprendono le ragioni per cui sia prevista, oltre alla comunicazione all'aggiudicatario, la pubblicità estesa di cui all'art. 490 c.p.c. richiamata dall'art. 570 c.p.c.. Trattasi, non solo di pubblicità che comporta inutili spese per la procedura, ma che, oltre a tutto, ingenera confusione nei destinatari, le cui eventuali offerte dovranno essere dichiarate inammissibili.

Potrà, invece, essere opportuno dare comunicazione della nuova gara agli offerenti al precedente incanto, che sono gli unici che potrebbero parteciparvi.

Le altre offerte devono essere presentate con le modalità previste per la vendita senza incanto, con la cauzione raddoppiata. Il precedente aggiudicatario dovrà integrare la cauzione già versata.

A differenza di quanto previsto nella vecchia disciplina, secondo cui la mancata partecipazione alla gara comportava aggiudicazione a favore dell'offerente in aumento di sesto, la nuova disposizione prevede che, in tal caso, diventi definitiva l'aggiudicazione provvisoria relativa al precedente incanto, ma è disposta la confisca della cauzione versata dagli offerenti in aumento.

Poiché l'offerta in aumento è effettuata con le modalità di cui all'art. 571 c.p.c., quindi in busta chiusa, può verificarsi il caso che al momento dell'apertura della busta si accerti il mancato versamento della cauzione. Il differimento dell'aggiudicazione e la riapertura della gara, quindi, saranno state effettuate in assenza dei presupposti di legge, senza possibilità di procedere alla confisca della cauzione, non depositata.

Va rilevato, peraltro, che potrebbe configurarsi, in tali ipotesi, il reato di cui all'art. 353 c.p..

4) ulteriori esperimenti di vendita

L'art. 591 c.p.c. disciplina l'ipotesi in cui, anche a seguito dell'incanto, il bene sia rimasto invenduto e il creditore non ne abbia chiesto l'assegnazione.

Se il giudice non ritiene di disporre l'amministrazione giudiziaria del bene, disciplinata dagli artt. 592 e ss c.p.c., il primo comma dell'art. 591 prevede che sia pronunciata "nuova ordinanza ai sensi dell'art. 576 perché si proceda a nuovo incanto".

Il secondo comma, però, disponendo che il giudice possa stabilire diverse condizioni di vendita e di pubblicità riducendo di un quarto il prezzo precedente, richiama, per le modalità di presentazione delle offerte, la disciplina di cui all'art. 571 c.p.c., cioè quella della vendita senza incanto.

Sembrirebbe, dunque, che il giudice (e il delegato su indicazione del primo) possa, alternativamente, disporre nuova vendita con incanto alle condizioni di cui alla precedente, oppure nuova vendita senza incanto, con il prezzo ribassato di un quarto, cui seguirà, in caso di ulteriore esito negativo, ulteriore tentativo di vendita con incanto (art. 591, 3° comma, c.p.c.).

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

L'unica modifica normativa riguardante il decreto di trasferimento è quella che impone l'obbligo di ordinare la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del (primo) pignoramento. Ancorchè le stesse siano inefficaci, si è voluto, evidentemente, evitare complicazioni all'aggiudicatario, spesso costretto a richiederne al G.E. la cancellazione, trovando egli ostacoli nell'ulteriore trasferimento dell'immobile.

In caso di delega al professionista, quindi, sarà quest'ultimo che dovrà procurarsi le certificazioni ipotecarie successive al pignoramento, allo scopo di conoscere se sussistano ulteriori formalità pregiudizievoli.

IL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Resta sostanzialmente invariata la fase relativa alla predisposizione, da parte del professionista delegato, del progetto di distribuzione.

Il secondo comma, n. 12, dell'art. 591 bis c.p.c. prevede ancora che il professionista delegato formi il progetto di distribuzione e lo trasmetta al giudice che, apposte eventuali variazioni, provvederà ai sensi dell'art. 596 c.p.c., cioè lo depositerà in cancelleria fissando l'udienza per la sua approvazione.

Va rilevato, peraltro, che l'art. 596 c.p.c. prevede ora che tali ultimi adempimenti (deposito del progetto e fissazione dell'udienza) possano essere compiuti, oltre che dal giudice, anche dal professionista delegato, che, ai sensi del successivo art. 598 c.p.c., potrà, ricorrendone i presupposti, ordinare il pagamento delle singole quote.

Sembrirebbe, quindi, che il Legislatore abbia inteso estendere ulteriormente la portata della delega al professionista, consentendogli anche di fissare davanti a sé un'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione.

Poiché in tal modo il processo esecutivo potrebbe concludersi con un provvedimento del delegato, senza alcun vaglio finale del giudice dell'esecuzione, ritengo che tale previsione sia sospetta di incostituzionalità, comportando, quanto meno, la sottrazione del processo esecutivo al suo giudice naturale. Appare piuttosto evidente che la possibilità per il giudice di avvalersi di un ausiliario per l'espletamento di

alcune fasi del processo esecutivo non possa mai sottrarre le parti alla verifica davanti al G.E. delle fasi salienti del processo, e tra queste di quella, conclusiva, della distribuzione delle somme.

Sulla base di tali considerazioni, il Tribunale di Milano ha ritenuto di limitare la delega, come avveniva in precedenza, alla predisposizione da parte del professionista, della bozza di progetto di distribuzione, da trasmettere al G.E. per i successivi adempimenti.

LA CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO

La nuova formulazione dell'art. 495 c.p.c. non consente più, come in precedenza, che l'istanza di conversione venga presentata "in qualsiasi momento anteriore alla vendita". Ora il termine ultimo per chiedere la conversione del pignoramento è costituito dal momento in cui il giudice dispone la vendita (o l'assegnazione).

Non succederà più, quindi, come nel passato, che poco prima della vendita (a volte addirittura qualche minuto prima) pervenga al professionista delegato l'ordine del giudice di sospendere le operazioni essendo pervenuta l'istanza di conversione del debitore.

E' opportuno rammentare, anche per evitare che i professionisti forniscano erronee informazioni ai debitori, che, in forza della disposizione transitoria già menzionata, poiché la conversione non attiene alle modalità di svolgimento della vendita eventualmente già fissata, la nuova previsione trova applicazione anche alle procedure esecutive per le quali sia già stata ordinata la vendita prima dell'entrata in vigore della legge.

Poiché la legge 80/05 è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale già dal maggio 2005 prevedendosi un'entrata in vigore differita nel tempo (e due volte prorogata), si è determinato, nei fatti, una sorta di periodo transitorio che ha consentito ai debitori nei confronti dei quali fosse già stata fissata la vendita, di richiedere la conversione sino al 28 febbraio 2006.

Milano, marzo 2006

Manuela Massenz, giudice al Tribunale di Milano

Allegato: modello di delega al professionista in uso al Tribunale di Milano