

# *Consiglio Nazionale del Notariato*

*Studio n.70-2023/PC\_2-2023/B*

## **PROCEDURE ESECUTIVE E ANTIRICICLAGGIO DOPO LA RIFORMA CARTABIA**

*di Ernesto Fabiani e Michele Nastri*

*(Approvato dalla Commissione Studi Processuali il 6 novembre 2023 e  
dalla Commissione Antiriciclaggio il 19 gennaio 2024)*

### *Abstract*

Gli Autori affrontano il complesso e dibattuto tema dei “rapporti” fra normativa antiriciclaggio e procedure esecutive alla luce della riforma Cartabia, evidenziando le criticità della nuova disciplina introdotta dal legislatore (fondamentalmente contenuta nel nuovo art. 585 c.p.c.) ed affrontando le relative problematiche interpretative. Il contributo affronta detto tema anche con riferimento alle procedure concorsuali, a tutt’oggi prive di qualsivoglia disciplina specifica di riferimento, stante l’inopportuna scelta del legislatore della riforma di non intervenire sulle stesse.

*Sommario:* 1. I termini della problematica e lo stato dell’arte *ante* riforma Cartabia. - 2. Le modifiche introdotte dalla riforma Cartabia. - 3. Segue: modifiche importanti ma non risolutive che lasciano aperti importanti interrogativi. - 4. Esecutore, cliente e titolare effettivo nelle procedure esecutive e concorsuali nelle prassi più recenti. - 5. La modifica dell’art. 585 c.p.c.: i nuovi compiti a carico della procedura ed i soggetti obbligati. - 6. Il ruolo degli organi della procedura dopo la riforma Cartabia. - 7. La dichiarazione dell’aggiudicatario e le possibili patologie: mancanza o rifiuto, reticenza, falsità. - 8. Le procedure concorsuali. - 9. Entrata in vigore e questioni di diritto intertemporale. - 10. Conclusioni.

### **1. I termini della problematica e lo stato dell’arte ante riforma Cartabia**

La totale assenza di disposizioni normative specifiche con riferimento alla vendita forzata nell’ambito della cd. normativa antiriciclaggio ha sollevato un delicato problema interpretativo, di grosso impatto sul piano pratico-operativo del contrasto al riciclaggio<sup>1</sup>.

Ci si è chiesti, infatti, se, pur in assenza di disposizione espressa, detta normativa possa trovare comunque applicazione nelle ipotesi in cui l’acquisto di un determinato bene venga effettuato

---

<sup>1</sup> Cfr. E. FABIANI-M.NASTRI, *Acquisto del bene oggetto di procedura espropriativa o concorsuale e normativa antiriciclaggio*, in *Rass. esecuz. forz.*, n. 1/2021, 5 s.; *Id.*, *Vendita forzata e normativa antiriciclaggio* in *CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, Studi e materiali*, n. 1/2020, 261 s.; A.M. SOLDI, *Manuale dell’esecuzione forzata*, Milano, 1672 ss.

nell'ambito di una procedura espropriativa (o concorsuale), nonostante le indubbe peculiarità di una fattispecie contraddistinta dalla natura coattiva (e non volontaria) della vendita<sup>2</sup>.

Per quanto, infatti, in tal caso ci troviamo di fronte ad una vendita indipendente dalla volontà del titolare di beni pignorati nell'interesse dei creditori, e dunque ad una fattispecie che – complessivamente considerata – non integra quella di riciclaggio, non può, d'altro canto, disconoscersi la concreta possibilità che l'intento perseguito dall'acquirente del bene<sup>3</sup>, ancorché oggetto di una vendita coattiva, sia proprio quello che la normativa antiriciclaggio intende contrastare<sup>4</sup>.

La rilevanza della problematica è tale da aver catalizzato anche l'attenzione della stampa<sup>5</sup>.

Nella prassi l'attenzione si è concentrata soprattutto sui conti correnti della procedura esecutiva.

Ci si è chiesti, in particolare, se siano applicabili o meno ai conti correnti della procedura esecutiva ed al professionista delegato, da parte degli intermediari bancari, gli oneri di adeguata verifica introdotti dalla disciplina antiriciclaggio di cui al d.lgs. 21-11-2007, n. 231 (e successive modificazioni).

Più precisamente, presso gli operatori del settore, ciò che ha catalizzato l'attenzione, nell'ipotesi in cui la procedura espropriativa sia delegata ad un professionista (notaio, avvocato o commercialista), è l'intestazione/titolarità dei suddetti conticorrenti. Infatti, si è fatta strada l'idea, soprattutto in ambito bancario, che la titolarità effettiva dei suddetti conti correnti sia del professionista delegato, anziché del presidente del tribunale (in ragione della pretesa necessità - ancorché controvertibile - di individuare in ogni caso una persona fisica come titolare effettivo ai sensi dell'art. 1, lett. pp del d.lgs. 21-11-2007 n. 231) o, in via più generale, della procedura, con conseguente assoggettamento degli stessi alla normativa antiriciclaggio.

Come già ampiamente evidenziato in altra sede, si tratta di prospettiva assolutamente erronea e fuorviante<sup>6</sup>.

In giurisprudenza sussiste, a quanto consta, solo una pronuncia di merito, secondo la quale «gli oneri di adeguata verifica introdotti dalla disciplina antiriciclaggio di cui al d.lgs. 21-11-2007, n. 231 e successive modificazioni non si applicano ai professionisti delegati e, più in generale, agli ausiliari del giudice, non potendo definirsi né clienti né esecutori degli stessi, nel senso indicato dall'art. 1, 2° co., lett. p), d.lgs. 231/2007, né infine effettivi titolari del rapporto bancario acceso quale conto della procedura esecutiva»<sup>7</sup>.

Nel pervenire alla suddetta conclusione, detta pronuncia opera un riferimento, in motivazione, alla risposta a quesito n. 15 del 21-6-2006 dell'Ufficio Italiano Cambi, secondo la quale: «l'attività

---

<sup>2</sup> Cfr. più ampiamente sui tratti caratterizzati della coattività della vendita E. FABIANI, *La vendita forzata. Evoluzione dell'istituto ed attualità del pensiero di Salvatore Pugliatti*, in *Il giusto processo civile*, 2015, 703 ss.

<sup>3</sup> Il quale, a differenza del venditore/debitore non "subisce" la vendita ma sceglie liberamente di procedere all'acquisto di un bene oggetto di una alienazione coattiva.

<sup>4</sup> E possa, se del caso, anche integrare la fattispecie di reato di cui all'art. 648 bis c.p.c. (recante "riciclaggio") in forza del quale è punibile (con la reclusione da quattro a dodici anni e con la multa da euro 1.032 e euro 15.493), «fuori dei casi di concorso nel reato, chiunque sostituisce o trasferisce denaro, beni o altre utilità provenienti da delitto non colposo, ovvero compie in relazione ad essi altre operazioni, in modo da ostacolare l'identificazione della loro provenienza delittuosa».

<sup>5</sup> Il Sole 24ore del 29 febbraio 2020 pag. 17 "Tribunali, aste a rischio riciclaggio".

<sup>6</sup> Cfr. E. FABIANI-M. NASTRI, *Acquisto del bene oggetto di procedura espropriativa o concorsuale e normativa antiriciclaggio*, cit., 5 s.

<sup>7</sup> Così Trib. S.M. Capua Vetere, 7 novembre 2019 (pubblicata in *Riv. dell'esecuz. forz.*, n. 1/2020, 260 ss. nell'ambito dell'osservatorio sulla giurisprudenza di merito a cura di D. CAPEZZERA - A. FAROLFI) nel ritenere, conseguentemente, «illegittimo il rifiuto della banca di dare esecuzione al piano di riparto predisposto dal professionista delegato ed approvato dal G.E.».

svolta dal professionista a seguito di incarico da parte dell’Autorità giudiziaria, quale ad esempio quella di curatore fallimentare o di consulente tecnico d’ufficio, è esclusa dall’ambito di applicazione delle disposizioni antiriciclaggio. In questi casi il professionista agisce in qualità di ausiliario del giudice e non si ravvisa nella fattispecie né la nozione di cliente né quella di prestazione professionale».

La suddetta risposta ha ad oggetto, in via più generale, gli ausiliari del giudice, ma il principio dalla stessa affermato è stato ritenuto applicabile, dal suddetto Tribunale, anche ai professionisti delegati al compimento delle operazioni di vendita in sede di espropriazione forzata in quanto considerati anch’essi, evidentemente, ausiliari del giudice o comunque parificabili a questi ultimi ai fini della individuazione della soluzione più corretta da dare alla problematica in esame<sup>8</sup>.

Tali conclusioni risultano tuttora non superate da alcun pronunciamento, salvo quanto si dirà con riferimento alle recentissime prassi di cui al successivo paragrafo 4.

In dottrina si è esclusa l’applicabilità alla vendita forzata della normativa antiriciclaggio per lo più argomentando in tal senso:

- 1) dall’assenza di una disposizione espressa con riferimento alla vendita forzata e, in via più generale, alle vendite coattive;
- 2) dalla natura giurisdizionale dell’attività di cui si discute, anche ove posta in essere dal professionista delegato (e non dal giudice), qualificabile in termini di sostituto e non già di mero ausiliario del giudice;
- 3) dalle peculiarità proprie di questa attività<sup>9</sup>.

La medesima dottrina, argomentando, per un verso, dal modo in cui sono formulate le disposizioni vigenti in materia e, per altro verso, dalle peculiarità proprie dell’acquisto che si realizza nell’ambito di un processo di espropriazione forzata, ha sottolineato altresì l’estrema difficoltà - se non anche l’impossibilità – di colmare detta lacuna in via di interpretazione analogica o estensiva e la conseguente esigenza di intervenire, da parte del legislatore, con l’introduzione di una disciplina espressa che tenga conto proprio delle suddette peculiarità<sup>10</sup>.

La medesima dottrina, infine, non ha mancato neanche di evidenziare il peculiare atteggiarsi della problematica di cui si discute con riferimento alle procedure concorsuali, rimarcando la necessità di un intervento del legislatore anche in questa sede, che tenga conto, anche in questo caso, delle

---

<sup>8</sup> La più delicata questione se, una volta ascritta alla procedura la titolarità del conto corrente, occorra in ogni caso individuare un cliente (la procedura) e un titolare effettivo (se del caso il Presidente del Tribunale, secondo una prassi abbastanza diffusa) può farsi rientrare in linea generale nel più ampio problema della necessità o meno di individuare un titolare effettivo della Pubblica Amministrazione che agisce nell’assolvimento dei suoi compiti istituzionali, che non ha una chiara definizione normativa. Cfr. sul punto diffusamente *infra* nel prosieguo de I paragrafo e sub par. 4 e G. ARCELLA, S. CARIONI, M. NASTRI, L. PIFFARETTI, *La ricerca del titolare effettivo*, Studio 1-2023 B del Consiglio Nazionale del Notariato, reperibile in [www.notariato.it](http://www.notariato.it). Al riguardo si rinvia oltre nel testo del paragrafo per il commento alla recentissima FAQ n. 2, delle FAQ relative alla Titorità Effettiva e Registro titolari effettivi, elaborate congiuntamente dal Ministero dell’Economia dalla Banca d’Italia e dalla UIF, reperibili in <https://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/normativa/archivio-norme/riciclaggio-terrorismo/faq/titorita-effettiva/index.html> la quale individua nel soggetto sottoposto alla procedura esecutiva o concorsuale il titolare effettivo.

<sup>9</sup> Cfr. più ampiamente E. FABIANI-M.NASTRI, *Acquisto del bene oggetto di procedura espropriativa o concorsuale e normativa antiriciclaggio*, cit., 5 s. ed ivi ulteriori riferimenti dottrinali anche in ordine alla qualificazione del professionista delegato in termini di sostituto (e non già mero ausiliario) del giudice.

<sup>10</sup> Cfr. E. FABIANI-M.NASTRI, *Acquisto del bene oggetto di procedura espropriativa o concorsuale e normativa antiriciclaggio*, cit., spec. 10 s.

peculiarità proprie di questo contesto, oltre che delle differenti tipologie di vendita che possono venire in rilievo in questa sede<sup>11</sup>.

## **2. Le modifiche introdotte dalla riforma Cartabia**

L'intervento riformatore si inserisce nel contesto appena più sopra sinteticamente delineato.

L'art. 1 comma 12 lett. p) della legge delega reca testualmente: «*prevedere che, nelle operazioni di vendita dei beni immobili compiute nelle procedure esecutive individuali e concorsuali, gli obblighi previsti dal decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, a carico del cliente si applicano anche agli aggiudicatari e che il giudice emette il decreto di trasferimento soltanto dopo aver verificato l'avvenuto rispetto di tali obblighi*».

La scelta è, dunque, nel senso di colmare il suddetto vuoto normativo estendendo l'ambito di applicazione della normativa antiriciclaggio di cui al decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, e più specificamente "gli obblighi" previsti dalla stessa, anche all'acquisto effettuato nell'ambito di procedure esecutive individuali o concorsuali.

In attuazione delle previsioni della legge delega, il comma 41 dell'art. 3 del d.lgs. n. 149/2022 prevede l'estensione alle procedure espropriative delle disposizioni in materia di antiriciclaggio di cui al d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231, apportando modifiche agli articoli 585, 586 e 591-*bis* c.p.c. (*sub specie* di introduzione di nuovi commi ovvero di modificazione di quelli preesistenti).

Più in dettaglio:

- con la modifica dell'art. 585 c.p.c. si prevede che «nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231»;
- si subordina la possibilità per il giudice di sospendere la vendita di cui all'art. 586 c.p.c., non solo all'avvenuto versamento del prezzo, ma anche all'intervenuta verifica dell'assolvimento del suddetto obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585, quarto comma, c.p.c.;
- si prevede, all'art. 591-*bis* c.p.c., che il professionista delegato, avvenuto il versamento del prezzo debba verificare l'assolvimento del suddetto obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585, quarto comma, c.p.c. prima di predisporre il decreto di trasferimento e trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione.

La relazione illustrativa puntualizza che non si è ritenuto di porre a carico del professionista compiti di controllo o verifica delle informazioni così acquisite, sia perché in tal senso non disponeva la legge delega, sia perché il d.lgs. n. 231 del 2007 prevede una serie variegata di modalità di controllo delle dichiarazioni ad opera del professionista e di strumenti di indagine (alcuni assai incisivi) a disposizione di quest'ultimo, per cui (si ripete, in mancanza di indicazioni della legge delega) la scelta dell'uno o dell'altro metodo di controllo sarebbe stato esercizio di discrezionalità istituzionalmente non conferita al legislatore delegato.

Anche se, a ben vedere, la lettera della legge delega, nella parte in cui dispone di «*prevedere che, nelle operazioni di vendita dei beni immobili compiute nelle procedure esecutive individuali e*

---

<sup>11</sup> Cfr. E. FABIANI-M. NASTRI, *Acquisto del bene oggetto di procedura espropriativa o concorsuale e normativa antiriciclaggio*, cit., spec. 20 s.

concorsuali, gli obblighi previsti dal decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, a carico del cliente si applicano anche agli aggiudicatari ...», consentiva di intervenire in modo ben più significativo di come ha fatto il legislatore delegato, come del resto testimoniato anche dalla scelta di quest'ultimo di non dare alcuna attuazione alla delega con riferimento alle procedure concorsuali.

Ciò induce a ritenere, come avremo modo di vedere meglio più avanti, che il legislatore delegante, in realtà, nell'interpretare in modo restrittivo la delega in sede di formulazione della nuova peculiare disciplina antiriciclaggio della vendita forzata, ha inteso fortemente circoscrivere le potenzialità della disciplina di carattere generale in tema di antiriciclaggio con riferimento alla peculiare ipotesi che ci occupa.

### **3. Segue: modifiche importanti ma non risolutive che lasciano aperti importanti interrogativi**

Siamo di fronte ad un'importante riforma in materia, ma purtroppo dichiaratamente parziale – alla luce di quanto evidenziato dalla stessa Relazione illustrativa (appena più sopra richiamata) -, che, conseguentemente, lascia aperti non pochi problemi riscontrati nel vigore del precedente regime<sup>12</sup>, quali, a titolo esemplificativo: l'eventuale sussistenza di un obbligo di segnalazione di operazioni sospette, nonché, in via più generale, il ruolo del professionista delegato rispetto alla normativa in tema di antiriciclaggio.

La parzialità dell'intervento è in parte legata a limiti intrinseci posti dalla legge delega<sup>13</sup>, ma, come abbiamo appena più sopra già avuto modo di evidenziare, è indubbiamente legata anche a scelte effettuate in sede di attuazione della delega.

Un intervento risolutore, peraltro, avrebbe dovuto avere una portata più ampia della sola *sedes materiae* prescelta, ossia il codice di procedura civile, stante l'articolato panorama normativo specificamente dedicato alla normativa antiriciclaggio sia a livello nazionale<sup>14</sup> che europeo<sup>15</sup>. Di quest'ultima, peraltro, occorre tenere conto, in un'ottica *de jure condendo*<sup>16</sup>, quale limite rispetto ad interventi a livello di legislazione nazionale, tanto più se parcellizzati su singole questioni.

---

<sup>12</sup> Tra i primissimi commenti G. CARAMIA, *L'introduzione della normativa antiriciclaggio nelle vendite coattive*, in *Il Caso.it*, 1° aprile 2023, <https://blog.ilcaso.it/news/2056/01-04-23/L-introduzione-della-normativa-antiriciclaggio-nelle-vendite-coattive>, e M.ABBONDANZA, *Per l'aggiudicatario nuovi obblighi antiriciclaggio con problemi*, in [https://www.eutekne.info/Sezioni/Art\\_942735\\_per\\_l\\_aggiudicatario\\_nuovi\\_obblighi\\_antiriciclaggio\\_con\\_problemi.aspx](https://www.eutekne.info/Sezioni/Art_942735_per_l_aggiudicatario_nuovi_obblighi_antiriciclaggio_con_problemi.aspx). Ma vedi anche, nel vigore della normativa precedente: E. FABIANI-M.NASTRI, *Acquisto del bene oggetto di procedura espropriativa o concorsuale e normativa antiriciclaggio*, cit., 5 s.; Id., *Vendita forzata e normativa antiriciclaggio*, cit., 261 s.

<sup>13</sup> Esplicita sul punto la relazione illustrativa sia sui limiti della legge delega, sia sul più ampio ambito coperto dal D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231.

<sup>14</sup> Attualmente D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231, nel testo risultante, in particolare dal D.lgs. 4 ottobre 2019, n. 125, e, da ultimissimo, dal D.L. 17 marzo 2023, n. 25, convertito con modificazioni dalla L. 10 maggio 2023, n. 52, e dal D.L. 10 agosto 2023, n. 104, convertito in L. 9 ottobre 2023 n. 136.

<sup>15</sup> Attualmente Direttiva (UE) 2018/843 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 maggio 2018, che modifica la direttiva (UE) 2015/849 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 20 maggio 2015, relativa alla prevenzione dell'uso del sistema finanziario a fini di riciclaggio o finanziamento del terrorismo e che modifica le direttive 2009/138/CE e 2013/36/UE.

<sup>16</sup> Ci si riferisce in particolare all'AML Package, composto di tre regolamenti ed una Direttiva, destinato ad armonizzare, con norme di applicazione diretta e l'istituzione di un'autorità comune antiriciclaggio (AMLA), il quadro giuridico dell'Unione in materia di antiriciclaggio. In particolare, esso si compone della cd. VI Direttiva Antiriciclaggio, di un Regolamento per il contrasto al riciclaggio e al finanziamento al terrorismo, di un Regolamento per l'istituzione dell'autorità europea e del Regolamento cd. trasferimento fondi, relativo alle criptoattività ed unico già approvato, che entrerà in vigore il primo gennaio 2024, e precisamente il Regolamento

#### **4. Esecutore, cliente e titolare effettivo nelle procedure esecutive e concorsuali nelle prassi più recenti.**

In una situazione quale quella appena più sopra delineata, contraddistinta dall'assenza di una specifica ed esaustiva normativa di riferimento, l'individuazione di una prassi applicativa coerente con i principi e le finalità della disciplina antiriciclaggio sarebbe indubbiamente di grande ausilio per tutti gli operatori coinvolti.

Occorre tuttavia prendere atto dell'assenza (anche) di una siffatta prassi.

A fronte dei limiti e della mutevolezza delle prassi operative in precedenza delineate, si riscontra, infatti, un recentissimo intervento, con le FAQ relative alla Titolarità Effettiva e Registro titolari effettivi elaborate congiuntamente dal Ministero dell'Economia, dalla Banca d'Italia e dalla UIF, che, nonostante l'autorevolezza della fonte, desta non poche perplessità, tanto sotto il profilo dello strumento utilizzato (le FAQ, in quanto tali evidentemente poco idonee ad ospitare la trattazione, con l'indispensabile iter motivazionale, di questioni particolarmente complesse e controverse), quanto sotto il profilo delle conclusioni raggiunte; conclusioni che, peraltro, sembrerebbero totalmente prescindere dal rinnovato contesto normativo di riferimento di cui alla cd. riforma Cartabia.

Più precisamente, si è affermato, in relazione "all'apertura del rapporto" e quindi (si immagina) relativamente ai soli rapporti bancari, che: «il soggetto incaricato dall'Autorità Giudiziaria all'apertura del rapporto e autorizzato a operarvi per la procedura, quale mero ausiliario del Giudice (es., professionista delegato in caso di procedura esecutiva immobiliare *ex art. 591-bis c.p.c.*, curatore fallimentare ovvero commissario liquidatore, etc.), deve essere identificato come "esecutore", ai sensi dell'articolo 1, comma 2, lett. p), del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 ovvero sia come il soggetto delegato ad operare in nome e per conto del cliente o a cui siano comunque conferiti poteri di rappresentanza che gli consentano di operare in nome e per conto del cliente».

Si ritiene, dunque, che il "professionista delegato" debba essere considerato "esecutore" ai sensi della normativa antiriciclaggio senza operare alcun inquadramento sistematico e strutturale e senza confutare in alcun modo le citate posizioni di giurisprudenza e dottrina che vedono nella natura giurisdizionale della procedura un impedimento alla configurazione dello schema proprio della normativa antiriciclaggio "titolare effettivo/cliente/esecutore". Peraltro, la citata posizione appare mancante del tassello fondamentale dell'individuazione del cliente, ai sensi della normativa antiriciclaggio. Se pure, poi, il cliente fosse individuato, con uno sforzo di ortopedia interpretativa, nella procedura esecutiva, non sarebbe comunque risolto il problema della differente natura del rapporto procedura/delegato o procedura/curatore, nascente e regolato nell'ambito del procedimento giurisdizionale, rispetto al rapporto (generalmente di natura contrattuale e comunque privatistica) cliente/esecutore. Ciò può tornare utile dal punto di vista operativo, ma non è soddisfacente dal punto di vista dell'inquadramento sistematico della fattispecie in esame.

In questa linea di ragionamento deve essere posta anche la conseguente e subordinata questione dell'individuazione del titolare effettivo nelle procedure esecutive e concorsuali, oltre che della effettiva necessità di configurarne l'esistenza. In relazione ai ruoli ed ai controlli dei vari soggetti

---

(UE) 2023/1113 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 31 maggio 2023 riguardante i dati informativi che accompagnano i trasferimenti di fondi e determinate crypto-attività e che modifica la direttiva (UE) 2015/849.

che pongono in essere le attività della procedura (Giudici, delegati, curatori) infatti, ma anche dal punto di vista normativo, appare lecito dubitarne. Manca, infatti, del tutto, nella normativa antiriciclaggio, una disciplina delle attività giurisdizionali, e il limitato intervento oggetto principale di questo lavoro, relativo alla sola figura dell'aggiudicatario, come avremo modo di chiarire in prosieguo, sembra tendere ad un'applicabilità solo limitata e settoriale della normativa antiriciclaggio ai procedimenti giurisdizionali, ed in specie alle procedure esecutive e concorsuali.

L'ambiguità del contesto normativo rende, tuttavia, legittima anche una diversa interpretazione. Tale interpretazione nasce dal fatto che, in senso lato, la procedura esecutiva o concorsuale (e in genere la giurisdizione) può essere ascritta all'ambito Pubblica Amministrazione, nell'amplissima accezione delle norme antiriciclaggio.

In assenza di una prescrizione esplicita sul trattamento della Pubblica Amministrazione a fini antiriciclaggio, ed anzi in assenza di una qualunque definizione normativa - in quanto sia la Quarta Direttiva sia il legislatore italiano (allegato 2 al D.Lgs. 231/2007) si limitano a sancire che la Pubblica amministrazione è soggetto a basso rischio riciclaggio (e quindi soggetto ad adeguata verifica semplificata) - occorre rinvenire indici sistematici.

Potrebbe essere considerata indice interpretativo la circostanza che, sia nei considerando della Quarta Direttiva (12, 13 e 14), sia all'art. 3, contenente la definizione di titolare effettivo, si faccia riferimento a "soggetti giuridici" sempre di tipo privato, con ciò escludendosi implicitamente la Pubblica Amministrazione dalla ricerca del titolare effettivo.

Altrimenti bisogna partire dalla constatazione che nella Pubblica Amministrazione non sussiste un titolare effettivo individuabile con i criteri della "proprietà" e del "controllo" dettati per le persone giuridiche e le società, essendo essa depositaria di pubbliche funzioni esercitate nell'interesse di tutti i cittadini o di determinati gruppi di cittadini.

Ciò porta alla conseguenza che, per individuare il titolare effettivo - come per le società a capitale diffuso, o le associazioni o le cooperative - si dovrebbe ricorrere al criterio residuale dell'art. 20 comma 5 del D.Lgs 231/2007 in base al quale esso coinciderebbe con il soggetto dotato di poteri di rappresentanza o di amministrazione dell'ente pubblico<sup>17</sup>.

Questa seconda interpretazione, che fa salva la necessità di identificare comunque un titolare effettivo anche negli enti pubblici (secondo l'accezione estensiva in esame che vi fa rientrare in tutto o in parte la giurisdizione), ma che di fatto rimanda a chi in quegli enti riveste qualifiche dirigenziali, è contenuta in modo esplicito negli orientamenti sulle misure di adeguata verifica della clientela emanati dall'EBA (*European Banking Association*); l'orientamento 4.23, infatti, recita testualmente: «Se il cliente è un'amministrazione pubblica o un'impresa statale, per identificare il dirigente di alto livello le imprese dovrebbero seguire le indicazioni degli orientamenti 4.21 e 4.22»; a loro volta gli orientamenti richiamati 4.21 e 4.22 indicano che nel decidere quale/i dirigente/i di alto livello debba essere identificato come titolare effettivo, bisognerebbe considerare chi "ha la responsabilità ultima e generale del cliente e prende decisioni vincolanti per suo conto"; inoltre in questi casi, il soggetto obbligato dovrebbe documentare chiaramente le motivazioni per identificare il dirigente di alto livello, anziché il titolare effettivo del cliente, e

---

<sup>17</sup>In tal senso FAQ numero 1 delle FAQ relative alla Titolarità Effettiva e Registro titolari effettivi, elaborate congiuntamente dal Ministero dell'Economia dalla Banca d'Italia e dalla UIF, cit.

registrare le proprie azioni», conservando pertanto la prova che si tratti di una Pubblica Amministrazione<sup>18</sup>.

Queste istruzioni ci riportano in modo chiaro all'atteggiamento del sistema bancario riportato in precedenza. Pare evidente che, anche qualora si voglia addivenire all'orientamento secondo il quale è necessario rinvenire un titolare effettivo anche per le procedure esecutive e concorsuali (presumibilmente anche in questo caso il Presidente del Tribunale), non occorrerà acquisire ulteriori elementi a fini antiriciclaggio, trattandosi in ogni caso di procedure effettuate nell'ambito di un procedimento giurisdizionale e sotto il diretto controllo del giudice. Ne risulta che anche l'individuazione del titolare effettivo resterebbe esercizio fine sé stesso.

Desta quindi ulteriore perplessità la recentissima opinione per cui il titolare effettivo, nelle procedure esecutive e concorsuali, sarebbe il soggetto sottoposto alla procedura<sup>19</sup>.

L'art. 1 lett. pp) del D.Lgs. 231/2007 fa infatti espresso riferimento, in aderenza anche alla normativa internazionale al riguardo, al soggetto nel cui *interesse* la procedura è svolta. In effetti, nelle procedure concorsuali ed esecutive l'interesse primario tutelato è quello, al più, del corretto svolgimento dei rapporti creditori in situazioni che presentano criticità di vario tipo. L'interesse al soddisfacimento del credito prevale certamente su quello del soggetto esecutato o sottoposto a procedura concorsuale, che viene in rilievo in modo eventuale e recessivo. Inoltre la procedura è condotta in sede giurisdizionale e non vi è quindi possibilità alcuna, in radice, del verificarsi di fenomeni di riciclaggio ascrivibili alla procedura. Non si vede quindi perché si dovrebbe imputare la titolarità effettiva della procedura ad un soggetto che non ha la disponibilità del bene ed è tendenzialmente destinato a perderne la proprietà, in un ambito in cui non è possibile si verifichi il riciclaggio, se non per il diverso aspetto dell'operatività dell'acquirente, come esposto in prosieguo.

Si nota infine che l'affermazione della titolarità effettiva del soggetto sottoposto a procedura esecutiva o concorsuale appare incompatibile con l'individuazione nella procedura del cliente, in relazione al conto corrente bancario. Il titolare effettivo, se la procedura è cliente, potrebbe al più essere appunto il Presidente del Tribunale, essendo la procedura deputata al perseguimento di interessi più complessi di quelli del soggetto sottoposto a procedura, e normalmente con questi contrastanti.

---

<sup>18</sup> Per una disamina più approfondita si rinvia a G. Arcella, S. Carioni, M. Nasti, L. Piffaretti, *La ricerca del titolare effettivo*, Studio 1-2023 B del Consiglio Nazionale del Notariato, cit.

<sup>19</sup> FAQ numero 2 delle FAQ relative alla Titolarità Effettiva e Registro titolari effettivi, elaborate congiuntamente dal Ministero dell'Economia dalla Banca d'Italia e dalla UIF, cit. che recita "Ai sensi dell'articolo 1, comma 2, lett. pp), del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231, titolare effettivo è "la persona fisica o le persone fisiche, diverse dal cliente, nell'interesse della quale o delle quali, in ultima istanza, il rapporto continuativo è istaurato, la prestazione professionale è resa o l'operazione è eseguita". Stante, quindi, l'esigenza, per finalità antiriciclaggio, di risalire al soggetto per conto del quale l'operatività è svolta, la titolarità effettiva in tali fattispecie è da individuarsi con riguardo al soggetto sottoposto alla procedura esecutiva o concorsuale, quale "ultimate *beneficial owner*", ossia quale soggetto nei confronti del quale, realizzandosi i presupposti di legge, l'ordinamento prevede lo svolgimento della procedura stessa. Nel caso in cui tale soggetto sia diverso da una persona fisica, troveranno applicazione i criteri di cui all'articolo 20 del d.lgs. 231/2007, prendendo a riferimento l'assetto proprietario al momento dell'avvio della procedura esecutiva o concorsuale."



## **5. La modifica dell'art. 585 c.p.c.: i nuovi compiti a carico della procedura ed i soggetti obbligati.**

L'intervento del legislatore della riforma ruota tutto attorno alla modifica dell'art. 585 c.p.c., cui sono legate le ulteriori modifiche segnalate di cui agli artt. 586 e 591-*bis* c.p.c.

Conformemente a quanto già evidenziato, all'art. 585 viene aggiunto un quarto ed ultimo comma, del seguente tenore: «*nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231*».

Questo tipo di intervento ha, anzitutto, ricadute di ordine sistematico.

Per effetto dello stesso, infatti, anzitutto il legislatore conferma, nella sostanza, quanto ritenuto in dottrina *ante* riforma e cioè che il professionista delegato non è riconducibile fra i professionisti di cui all'art. 3 del D.Lgs. 231/2007 e, dunque, in via più generale che la peculiare ipotesi della vendita forzata non rientra nella relativa disciplina di carattere generale, posto che viene richiamato il solo articolo 22 e, come avremo modo di vedere meglio di qui a breve, neanche nella sua integrale portata.

Riceve, dunque, definitivo supporto normativo la tesi secondo la quale l'attività del professionista delegato, nelle espropriazioni forzate, non è sussumibile nella fattispecie delineata dall'art. 3 del D.Lgs. 231/2007 che, nell'individuare i "soggetti obbligati" indubbiamente contempla anche i professionisti, facendo un espresso riferimento anche a notai, avvocati e commercialisti, ma quando agiscono in quanto tali e non certo in quanto sostituti del giudice o, come taluno ancora ritiene, meri ausiliari (o ausiliari *sui generis*) del giudice<sup>20</sup>.

In via più generale, l'intento del legislatore è evidentemente quello di assoggettare la vendita forzata, in ragione delle peculiarità che le sono proprie, ad una disciplina radicalmente diversa da quella previgente di carattere generale, rispetto alla quale, dunque, occorrerà chiedersi se, ed

---

<sup>20</sup> Cfr. E. FABIANI, M.NASTRI, *Vendita forzata e normativa antiriciclaggio*, cit. 265: «inequivocabile in tal senso è la formulazione dell'art. 3 nella parte in cui, in particolare, prevede che «rientrano nella categoria dei professionisti, nell'esercizio della professione in forma individuale, associata o societaria: ....c) i notai e gli avvocati, quando, in nome e per conto dei propri clienti, compiono qualsiasi operazione di natura finanziaria o immobiliare o quando assistono i propri clienti nella predisposizione o nella realizzazione di operazioni riguardanti ....».

Nell'ipotesi in esame, è di tutta evidenza che non esiste né un "cliente" né una "prestazione professionale" in senso proprio (il professionista non compie nessuna operazione finanziaria o immobiliare per conto di un cliente o per assistere lo stesso nell'esercizio di operazioni che rientrano nella sua attività professionale).

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 1, comma 2:

- per «cliente» deve intendersi «il soggetto che instaura rapporti continuativi, compie operazioni ovvero richiede o ottiene una prestazione professionale a seguito del conferimento di un incarico»;
- per «esecutore» deve intendersi «il soggetto delegato ad operare in nome e per conto del cliente o a cui siano comunque conferiti poteri di rappresentanza che gli consentano di operare in nome e per conto del cliente».

L'attenzione va, evidentemente, spostata sull'attività giurisdizionale, posto che sarebbe assai singolare che la problematica in esame dovesse trovare una differente soluzione a seconda che la vendita forzata venga posta in essere personalmente dal giudice ovvero da un suo delegato.

Nel caso di specie, infatti, la qualifica professionale del delegato costituisce unicamente il presupposto (attestante il possesso di determinate competenze e professionalità) per poter essere delegato dal giudice al compimento di attività che, altrimenti, dovrebbe svolgere in prima persona.

Se così è, delle due l'una: o ci troviamo di fronte ad un'attività che rientra nell'ambito della normativa antiriciclaggio o che non rientra, non è possibile che vi rientri solo in talune ipotesi in ragione del soggetto che la pone in essere».

eventualmente in quale misura, ci siano margini per ritenere che talune previsioni siano, in tutto o in parte, comunque applicabili.

Nel far ciò, peraltro, il legislatore conferma al contempo quanto a suo tempo ritenuto <sup>21</sup> in ordine all'assoluta irrilevanza della presenza o meno del professionista delegato nell'ambito della procedura esecutiva, nel senso che la disciplina in tema di antiriciclaggio prevista con riferimento alla vendita forzata è la medesima, sia che la procedura sia (eccezionalmente) gestita in prima persona dal giudice, sia che (come di regola accade) sia delegata ad un professionista.

Assai singolarmente e sorprendentemente, peraltro, la nuova disciplina introdotta ha ad oggetto le sole esecuzioni immobiliari e non anche quelle mobiliari. Ciò soprattutto ove si consideri che, dopo la modifica del D.Lgs. n. 231/2007, intervenuta con il D.Lgs. 90/2017, non sussiste più, in via generale, il limite minimo di euro 15.000 perché vi sia obbligo di adeguata verifica.

La nuova disciplina in esame non trova, dunque, applicazione con riferimento all'espropriazione mobiliare. Circostanza, questa, ulteriormente confermativa, qualora ve ne fosse bisogno, della natura eccezionale del nuovo regime antiriciclaggio introdotto in tema di esecuzione immobiliare e della conseguente inapplicabilità della normativa sull'adeguata verifica, se non espressamente richiamata.

Giova al contempo rimarcare come, con specifico riferimento all'espropriazione immobiliare, nell'ambito di una norma che si limita sostanzialmente a prevedere determinati obblighi ed i soggetti a cui gli stessi fanno capo, viene richiamato il solo art. 22 del D.Lgs. 231/2007 e solo in parte, conseguentemente escludendosi l'applicabilità in via integrale, nell'ipotesi in esame, della disciplina contenuta in questa norma ed in quelle a questa strettamente collegate.

L'art. 22 richiamato pone, infatti, nell'ambito dell'adeguata verifica che devono effettuare i soggetti obbligati all'antiriciclaggio, alcuni obblighi a carico del *cliente* (nell'accezione di cui all'art. 3) ed in particolare al primo comma recita: «*I clienti forniscono per iscritto, sotto la propria responsabilità, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire ai soggetti obbligati di adempiere agli obblighi di adeguata verifica*». Ma i successivi commi contengono prescrizioni per l'acquisizione, da parte dei rappresentanti dei soggetti non persone fisiche, delle informazioni sulla titolarità effettiva, e per la conservazione delle informazioni acquisite sotto la propria responsabilità. Conseguentemente, il richiamo dell'art. 22 ora in esame rischia di perdere funzione e significato se avulso dal contesto dell'adeguata verifica della clientela, cui sono tenuti i soggetti obbligati, e si impone uno sforzo volto a trovare, nel rinnovato contesto dell'art. 585 c.p.c. novellato, una nuova e diversa sistematizzazione. Tanto è vero che la relazione illustrativa è più che esplicita sui limiti del riferimento all'art. 22, e sulle ragioni degli stessi, ivi affermandosi testualmente che: *l'intervento normativo è effettuato "rispettando rigorosamente la previsione della legge delega, limitata esclusivamente all'applicazione agli aggiudicatari di beni immobili, oggetto di espropriazione forzata, degli obblighi previsti dal d.lgs. n. 231 del 2007 a carico del cliente"*.

Tralasciando il naturale rilievo che destinataria della dichiarazione è la procedura, ed il professionista delegato solo in quanto organo della stessa (che può altresì essere rappresentata dal giudice nei casi tuttora residui), occorre fare alcune considerazioni sugli effetti di tale scelta restrittiva.

---

<sup>21</sup> Cfr. E. FABIANI, M. NASTRI, *Vendita forzata e normativa antiriciclaggio*, cit.

In primo luogo, la legge delega faceva riferimento agli obblighi antiriciclaggio gravanti sul cliente per individuare gli obblighi dell'aggiudicatario, in una prospettiva che considerava solo tale soggetto, ma non limitava a quanto previsto dall'art. 22 la definizione di tali obblighi<sup>22</sup>, estendendoli, piuttosto, a tutto il perimetro del D.Lgs. 231/2007.

Conformemente a quanto già anticipato, dunque, è del tutto evidente che la delega è stata esercitata solo parzialmente e che, conseguentemente, il legislatore delegato ben avrebbe potuto introdurre, in attuazione della delega, una disciplina meno lacunosa di quella attualmente vigente all'esito della cd. riforma Cartabia. E di ciò è testimonianza anche il mancato utilizzo della medesima delega per le procedure concorsuali, che pure dovevano essere oggetto di norme delegate.

Inoltre va osservato che le dichiarazioni di cui all'art. 22 si inseriscono, nel disegno del D.Lgs. 231/2007, in un processo che comprende dapprima la valutazione del rischio di cui all'art. 15, e prosegue con l'adeguata verifica della clientela (in particolare artt. da 17 a 25), che consta a sua volta di identificazione, acquisizione di informazioni ed eventuale controllo delle stesse, con la possibilità di adottare misure semplificate, ordinarie o rafforzate di adeguata verifica. Esso prosegue con gli obblighi di conservazione documentale (artt. 31 ss.) e di segnalazione di operazioni sospette (art. 35 ss.).

L'aver isolato nella prescrizione le sole dichiarazioni di cui all'art. 22, rispetto alle più complesse operazioni prescritte nell'ambito della normale attività professionale, rende impossibile sia il contraddittorio tra soggetto obbligato e cliente/esecutore, che è presupposto dell'attività antiriciclaggio degli intermediari obbligati, sia gli approfondimenti che portano alla scelta del tipo di adeguata verifica da effettuare e sono preludio dell'eventuale segnalazione.

E' evidente che da ciò deriva, per le procedure di espropriazione forzata, un sistema radicalmente diverso da quello previsto per le contrattazioni tra privati in cui interviene un professionista.

Più in dettaglio, avuto riguardo alla peculiare disciplina dettata dal legislatore della riforma è possibile evidenziare quanto segue.

Con riferimento all'individuazione dei soggetti onerati di rendere la suddetta dichiarazione, la norma è chiarissima nell'individuare gli stessi nei soli aggiudicatari. Così escludendo, seppur implicitamente, ogni obbligo antiriciclaggio riguardante gli offerenti che non si rendano aggiudicatari, nonché, in via generale, tutto quanto attiene a fasi della procedura esecutiva antecedenti rispetto all'aggiudicazione. In altri termini, il legislatore ha ritenuto irrilevanti le attività precedenti, in quanto evidentemente ritenute insuscettibili di trasformarsi in una condotta che integri il reato di riciclaggio (così come, del resto, sinora pacificamente ritenuto nella prassi dei Tribunali).

Il testo della norma riformata non è altrettanto univoco con riferimento al contenuto della dichiarazione che, in forza della stessa, è oggi tenuto a rendere l'aggiudicatario.

E' la stessa tecnica legislativa utilizzata, nel richiamare l'art. 22, a determinare questo effetto.

Il contenuto delle dichiarazioni, infatti, è disciplinato in modo generico dall'art. 22 nel presupposto che quanto dichiarato dovrà essere variamente approfondito dal soggetto obbligato, con richieste

---

<sup>22</sup> L. 26 novembre 2021 n. 206, art. 1, comma 12, lettera p): *“prevedere che, nelle operazioni di vendita dei beni immobili compiute nelle procedure esecutive individuali e concorsuali, gli obblighi previsti dal decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, a carico del cliente si applicano anche agli aggiudicatari e che il giudice emette il decreto di trasferimento soltanto dopo aver verificato l'avvenuto rispetto di tali obblighi”*.

di informazioni ulteriori ed eventualmente di documentazione. Ciò nel nostro caso non è previsto. Il che induce a ritenere, in via interpretativa, che, nell'ipotesi in esame, dovrà trattarsi di una dichiarazione tendenzialmente esaustiva, il cui tenore dovrà essere predeterminato, e non potrà essere verificato, salvo rarissimi casi di contraddittorietà con le risultanze degli atti della procedura.

Muovendosi in questo ordine di idee, quanto mai opportuno sarebbe che il contenuto della dichiarazione venisse predeterminato in sede di delega, oltre che essere reso noto in sede di pubblicità<sup>23</sup>.

In altri termini, e in via più generale, è del tutto evidente che, a fronte di una disciplina così lacunosa come quella introdotta dal legislatore della cd. riforma Cartabia, l'introduzione di specifiche indicazioni nell'ambito dell'ordinanza di delega sarebbe di grosso ausilio in sede applicativa, sia per il delegato che per il conseguimento di una disciplina uniforme, quanto meno a livello di giudice delegante (se non anche, ove possibile, di Ufficio giudiziario).

La mancanza di una prescrizione precisa rende altresì impossibile definire se tale dichiarazione debba avere contenuti corrispondenti a quelli dell'adeguata verifica semplificata (da escludere in linea di principio per l'impossibilità di verificarne le condizioni) ordinaria o rafforzata<sup>24</sup>. E' possibile immaginare uno *standard* di adeguata verifica ordinaria, che scali in rafforzata in presenza di dichiarazioni che ne integrino la necessità (ad esempio il dichiararsi dell'aggiudicatario persona politicamente esposta). Tutto ciò, tuttavia, appare ragionevole ed ispirato ai principi cardine in materia di antiriciclaggio, ma non trova riscontro normativo diretto, essendo testuale che in sede di esecuzione immobiliare non si procede ad adeguata verifica.

Quanto, poi, alla forma della dichiarazione che l'aggiudicatario è tenuto a rendere, la norma prescrive che le sue dichiarazioni debbano essere rese in forma di *"dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci"*, laddove le dichiarazioni previste dall'art. 22 del D.Lgs. 231/2007 non richiedono espressamente simili assunzioni di responsabilità. E' pur vero che l'articolo 55 comma 3 del D.Lgs. 231/2007 prevede sanzioni penali nel caso in cui le dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 22 si rivelino mendaci, ma ciò è indipendente dal formalismo della dichiarazione, richiesto solo in questo caso. D'altra parte la formulazione della norma sembra evitare il riferimento espresso alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio, quale prevista dal D.P.R. 445/2000: questo è comprensibile perché le dichiarazioni del cliente o dell'esecutore in materia di adeguata verifica non possono certo rientrare nel concetto di notorietà. Ciò, in conclusione, fa propendere in questo caso per l'applicazione delle sanzioni, anche penali, proprie della normativa antiriciclaggio, e non della diversa disciplina prevista per le dichiarazioni sostitutive.

All'esito dell'esame condotto della previsione di cui all'art. 585 c.p.c. è possibile, dunque, concludere che l'intervento del legislatore lascia aperti significativi problemi evidenziati già prima della riforma in tema di adeguata verifica e segnalazioni di operazioni sospette, in mancanza, in primo luogo, di soggetti obbligati, in quanto non possono ritenersi tali né il giudice né il suo delegato, come chiarito in modo inequivocabile anche dalla relazione illustrativa, e finanche dalla legge delega.

---

<sup>23</sup> Cfr. Ordine di servizio del Tribunale di Bergamo del 13 settembre 2023, prot. 2196/2023.

<sup>24</sup> Né tantomeno appare possibile una definizione di quali siano in ciascuna ipotesi i compiti precisi dei soggetti obbligati nella permanente vaghezza, ed in parte indeterminatezza, della normativa al riguardo. Sul punto M. NASTRI, *Il dito, la luna e l'eterogenesi dei fini: riflessioni sul ruolo del notaio nell'antiriciclaggio*, in *Notariato*, 6-2023, pagg. 611 ss.

Ciò posto, non resta, dunque, che chiedersi se, nonostante l'intervento del legislatore nel senso di dettare una peculiare disciplina con riferimento alla vendita forzata, residuano margini, e se del caso quali, per colmare le persistenti lacune in materia ricorrendo alla disciplina di carattere più generale vigente in tema di antiriciclaggio. Per poi concentrarsi, come vedremo, sulle ulteriori lacune da cui è affetta la nuova disciplina introdotta dal legislatore della cd. riforma Cartabia con specifico riferimento alla procedura esecutiva (es. conseguenze della mancanza o falsità della dichiarazione dell'aggiudicatario).

## **6. Il ruolo degli organi della procedura dopo la riforma Cartabia**

All'esito dell'indagine sinora condotta, e in conformità con quanto evidenziato, è possibile anzitutto sottolineare come la scelta del legislatore delegato, in sede di attuazione della delega, è quella di attribuire al professionista (delegato al compimento delle operazioni di vendita forzata) un ruolo estremamente circoscritto rispetto a quello che la normativa di carattere generale gli attribuisce con riferimento alla tradizionale ipotesi della "vendita volontaria". Un ruolo, in ragione di quanto già evidenziato, anche più circoscritto di quello che il legislatore delegato, dando piena attuazione alla delega, avrebbe potuto assegnargli, consentendo alla suddetta normativa di carattere generale di trovare una maggiore e più significativa applicazione anche in sede di espropriazione forzata.

In altri termini, occorre anzitutto prendere atto della chiara scelta del legislatore delegato, non solo di escludere la riconducibilità del professionista delegato fra i professionisti contemplati dall'art. 3 del Dlgs. n. 231/2007, ma anche di circoscrivere fortemente l'applicabilità della disciplina antiriciclaggio con riferimento alla vendita forzata, stante il più volte richiamato riferimento al solo articolo 22 e, più precisamente, solo a parte dello stesso.

Conseguentemente, è bene evidenziarlo, è da escludere in radice l'applicabilità in sede di espropriazione forzata, in particolare, delle norme in materia di segnalazione di operazioni sospette (art. 35 ss. D.lgs. 231/2007), che prevedono in modo dettagliato: il comportamento dei professionisti (art. 37) nel caso in cui venga rilevata un'operazione sospetta, i parametri generici in base ai quali deve essere rilevata, i comportamenti da tenere sino all'obbligo di astensione dal compimento dell'operazione (art. 35 secondo comma), nonché la tutela della riservatezza dell'identità del segnalante (art. 38).

A titolo meramente esemplificativo, va dunque escluso che, sulla base di una diretta applicazione delle suddette disposizioni, scatti l'obbligo di astensione o l'obbligo di segnalazione per il professionista delegato nell'ipotesi, su cui avremo modo di soffermarci da qui a breve sotto il profilo degli effetti sulla procedura esecutiva, in cui l'aggiudicatario non renda la dichiarazione di cui all'art. 585 c.p.c. entro il termine prescritto dal giudice.

Anche se, al di là di quanto potrà emergere a livello di prassi presso i Tribunali – di cui, evidentemente, il professionista delegato non potrà non tenere conto -, occorre comunque verificare, come avremo modo di fare di qui a breve, se questo o altri obblighi possano ricadere sul professionista delegato in forza di previsioni di carattere più generale in tema di antiriciclaggio ovvero se, pur in assenza di uno stringente obbligo di legge, in forza delle suddette prassi e/o a fronte di una disciplina lacunosa come quella in esame, il professionista delegato possa comunque assumere determinate iniziative. Si pensi, a titolo esemplificativo, alla possibilità di effettuare comunque una segnalazione (assumendo discrezionalmente a parametro di riferimento la disciplina di cui sopra o nei modi che saranno meglio precisati più avanti) a fronte di oggettivi

indici di una “operazione sospetta” indipendenti da un’attività preordinata alla ricerca di fenomeni di riciclaggio, cui – per i motivi appena più sopra evidenziati – sicuramente il professionista delegato non è tenuto.

Ciò che preme, però, ancor prima e soprattutto evidenziare è che la struttura complessiva, l’organizzazione, le metodologie, la formazione e tutto quanto altro prescritto dal D.Lgs. 231/2007 non entrano in gioco nello svolgimento dell’attività di cui si discute da parte del professionista, sia perché, come già evidenziato *ante* riforma Cartabia, agisce in questa sede in qualità di sostituto del giudice – e dunque nell’esercizio di un’attività qualificabile come giurisdizionale (e non già “professionale”) -, sia perché questa, come appena più sopra evidenziato, è stata una chiara scelta del legislatore delegante, il quale ha sostanzialmente inteso circoscrivere il controllo antiriciclaggio in sede di vendita forzata ad un controllo meramente formale incentrato sulla dichiarazione che l’aggiudicatario è tenuto a rendere, quale condizione per l’emissione del decreto di trasferimento.

A scanso di equivoci, del resto, la stessa Relazione illustrativa chiarisce che si è volutamente evitato di porre alcun obbligo a carico del professionista delegato, in quanto non previsto dalla legge delega<sup>25</sup>.

Ciò posto, è possibile ritenere che un qualche obbligo in capo al professionista delegato residui comunque in forza della normativa di carattere più generale esistente in materia?

Al netto delle disposizioni introdotte con l’ultima riforma si deve ribadire che non esistono altre disposizioni espresse in materia di antiriciclaggio che disciplinino la fattispecie in esame e, in via più generale, l’attività giurisdizionale.

Quest’ultima, infatti: per un verso, è solo indirettamente interessata da alcune norme contenenti specifiche disposizioni con riferimento all’attività del difensore<sup>26</sup>, e irrilevanti ai nostri fini; per altro verso, è interessata da disposizioni di carattere più generale, contenute nell’art. 12 del D.lgs. n. 231/2007, il quale, nel disciplinare «collaborazione e scambio di informazioni tra autorità nazionali», menziona in più occasioni anche l’autorità giudiziaria.

Quest’ultima norma, al comma 7 prevede che: *«l’autorità giudiziaria, quando ha fondato motivo di ritenere che il riciclaggio, l’autoriciclaggio o l’impiego di denaro, beni o altre utilità di provenienza illecita ovvero le attività preordinate al compimento di uno o più atti con finalità di finanziamento del terrorismo siano avvenuti attraverso operazioni effettuate presso gli intermediari sottoposti a vigilanza, ne dà comunicazione alle autorità di vigilanza di settore e alla UIF per gli adempimenti e*

---

<sup>25</sup> Nella stessa si legge, testualmente che: «non si è ritenuto di porre a carico del professionista compiti di controllo o verifica delle informazioni così acquisite, sia perché in tal senso non disponeva la legge delega, sia perché il d.lgs n. 231 del 2007 prevede una serie variegata di modalità di controllo delle dichiarazioni ad opera del professionista e di strumenti di indagine (alcuni assai incisivi) a disposizione di quest’ultimo, per cui (si ripete: in mancanza di indicazioni della legge delega) la scelta dell’uno o dell’altro metodo di controllo sarebbe stato esercizio di discrezionalità istituzionalmente non conferita al legislatore delegato».

<sup>26</sup> Più precisamente, in forza di quanto disposto dall’art. 18, comma 4: «fermi gli obblighi di identificazione, i professionisti, limitatamente ai casi in cui esaminano la posizione giuridica del loro cliente o espletano compiti di difesa o di rappresentanza del cliente in un procedimento innanzi a un’autorità giudiziaria o in relazione a tale procedimento, anche tramite una convenzione di negoziazione assistita da uno o più avvocati ai sensi di legge, compresa la consulenza sull’eventualità di intenderlo o evitarlo, sono esonerati dall’obbligo di verifica dell’identità del cliente e del titolare effettivo fino al momento del conferimento dell’incarico».

In forza di quanto disposto dall’art. 35, comma 5: «l’obbligo di segnalazione delle operazioni sospette non si applica ai professionisti per le informazioni che essi ricevono da un loro cliente o ottengono riguardo allo stesso nel corso dell’esame della posizione giuridica o dell’espletamento dei compiti di difesa o di rappresentanza del medesimo in un procedimento innanzi a un’autorità giudiziaria o in relazione a tale procedimento, anche tramite una convenzione di negoziazione assistita da uno o più avvocati ai sensi di legge, compresa la consulenza sull’eventualità di intenderlo o evitarlo, ove tali informazioni siano ricevute o ottenute prima, durante o dopo il procedimento stesso».

*le analisi di rispettiva spettanza. Le notizie comunicate sono coperte dal segreto d'ufficio. La comunicazione può essere ritardata quando può derivarne pregiudizio alle indagini. Le Autorità di vigilanza di settore e la UIF, fermo quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera a), comunicano all'autorità giudiziaria le iniziative assunte e i provvedimenti adottati»<sup>27</sup>.*

Il D.Lgs. 231/2007 contiene poi una specifica disciplina per le «Pubbliche amministrazioni», contenuta nell'art. 10 del D.lgs. n. 231/2007, il quale, per quanto in questa sede maggiormente interessa, al quarto comma, con disposizione per taluni versi analoga a quella da ultimo richiamata di cui all'art. 12, prevede che: «al fine di consentire lo svolgimento di analisi finanziarie mirate a far emergere fenomeni di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo, le Pubbliche amministrazioni comunicano alla UIF dati e informazioni concernenti le operazioni sospette di cui vengono a conoscenza nell'esercizio della propria attività istituzionale»<sup>28</sup>.

L'Autorità giudiziaria e la Pubblica amministrazione risultano quindi onerate di un'attività di comunicazione/segnalazione alle Autorità di vigilanza di settore e/o alla UIF con riferimento alle attività sospette di cui siano venute a conoscenza nell'esercizio delle relative funzioni, anche se, a rigore, mentre il testo dell'art. 10 appare pienamente in linea con questa *ratio* (recando un riferimento espresso alle «operazioni sospette di cui» le Pubbliche Amministrazioni «vengano a conoscenza nell'esercizio della propria attività istituzionale»), quello di cui all'art. 12 sembrerebbe, invece, circoscrivere maggiormente l'ambito di applicazione della norma (recando un riferimento espresso alle «operazioni effettuate presso gli intermediari sottoposti a vigilanza»).

Queste norme sono l'espressione di un principio, di carattere più generale, di collaborazione tra tutte le pubbliche amministrazioni, l'autorità giudiziaria e gli organi dell'indagine al fine di «agevolare l'individuazione di ogni circostanza in cui emergono fatti e situazioni la cui conoscenza può essere comunque utilizzata per prevenire l'uso del sistema finanziario e di quello economico a scopo di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo» (art. 12, primo comma).

*Ante riforma Cartabia*, in dottrina<sup>29</sup>, era stata ravvisata in queste norme la base per un'operazione interpretativa volta a colmare la lacuna esistente in tema di procedure esecutive e concorsuali.

Per colmare questa lacuna, si era tentato di valorizzare al massimo la suddetta previsione di cui all'art. 12, comma 7, pure nella consapevolezza di un testo formulato in modo restrittivo rispetto all'esigenza prospettata.

Più precisamente, attraverso una sorta di lettura in «combinato disposto» delle due suddette disposizioni, si era giunti a concludere che: «l'autorità giudiziaria, quando ha fondato motivo di ritenere che il riciclaggio, l'autoriciclaggio o l'impiego di denaro, beni o altre utilità di provenienza

---

<sup>27</sup> Con disposizione di carattere più generale, che non reca alcun riferimento espresso all'autorità giudiziaria, il medesimo art. 12, al comma secondo, prevede che: «fermo quanto stabilito dal presente decreto circa la titolarità e le modalità di esercizio dei poteri di controllo da parte delle autorità di cui all'articolo 21, comma 2, lettera a), le amministrazioni e gli organismi interessati, qualora nell'esercizio delle proprie attribuzioni rilevino l'inosservanza delle norme di cui al presente decreto, accertano e contestano la violazione con le modalità e nei termini di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze possono essere dettate modalità e procedure per la contestazione della violazione e il successivo inoltro all'autorità competente all'irrogazione della sanzione. Le medesime amministrazioni e i medesimi organismi informano prontamente la UIF di situazioni, ritenute correlate a fattispecie di riciclaggio e finanziamento del terrorismo, di cui vengono a conoscenza nell'esercizio della propria attività istituzionale».

<sup>28</sup> La disposizione prosegue specificando che «la UIF, in apposite istruzioni, adottate sentito il Comitato di sicurezza finanziaria, individua i dati e le informazioni da trasmettere, le modalità e i termini della relativa comunicazione nonché gli indicatori per agevolare la rilevazione delle operazioni sospette». In data 23 aprile 2018 l'UIF ha emanato le *Istruzioni sulle comunicazioni di dati e informazioni concernenti le operazioni sospette da parte degli uffici delle pubbliche amministrazioni*.

<sup>29</sup> E. FABIANI-M. NASTRI, *Acquisto del bene oggetto di procedura espropriativa o concorsuale e normativa antiriciclaggio*, cit.

illecita ovvero le attività preordinate al compimento di uno o più atti con finalità di finanziamento del terrorismo siano avvenuti» anche «attraverso operazioni effettuate» (non «presso gli intermediari sottoposti a vigilanza», così come testualmente previsto dalla suddetta disposizione, ma) in sede di espropriazione forzata, sia tenuta a darne «comunicazione alle autorità di vigilanza di settore e alla UIF per gli adempimenti e le analisi di rispettiva spettanza»<sup>30</sup>.

Un argomento per superare, nelle fattispecie in esame, il limite relativo alla operatività degli intermediari sottoposti a vigilanza, ferme restando le perplessità che genera tale formulazione della norma, può essere rinvenuto nel fatto che la vigilanza è esercitata dalle autorità di cui all'art. 1, comma 2, lett. c), vale a dire la Banca d'Italia, la Consob e l'IVASS. Poiché le operazioni potenzialmente sospette relative a vendite forzate richiedono tutti strumenti di pagamento emessi e movimentati per il tramite di intermediari soggetti a vigilanza, si può ritenere che le vendite forzate rientrino, almeno di fatto, nell'ambito applicativo del settimo comma dell'art. 12.

E' possibile giungere alle medesime conclusioni anche *post* riforma Cartabia a fronte delle segnalate lacune che questa riforma ha comunque lasciato aperte?

A fronte della scelta effettuata dal legislatore delegato la strada si presenta ancor più in salita che *ante* riforma Cartabia.

Mentre, infatti, *ante* riforma Cartabia ci trovavamo di fronte ad una lacuna determinata da una disciplina di carattere generale che non aveva tenuto conto della peculiare ipotesi della vendita forzata, *post* riforma Cartabia una peculiare disciplina di riferimento esiste e detta disciplina è il frutto di una chiara scelta del legislatore (delegante) di escludere chiaramente l'applicabilità di tutta una serie di norme (in precedenza esemplificativamente richiamate) che trovano applicazione solo con riferimento ai professionisti di cui all'art. 3 del D.lgs. n. 231/2007.

Ciò nonostante, l'estrema genericità di disposizioni quali quella appena più sopra richiamata, contenuta nell'art. 12, comma 7, inducono a non escludere in radice la percorribilità della suddetta via anche *post* riforma Cartabia.

Qualora dovesse ritenersi percorribile la suddetta opzione interpretativa, dovrebbe conseguentemente ritenersi che il professionista delegato debba tempestivamente informare il giudice affinché quest'ultimo possa esercitare, ove ritenga sussistenti i relativi presupposti, i suddetti poteri che la normativa antiriciclaggio attribuisce all'Autorità giudiziaria<sup>31</sup> ovvero procedere lui stesso alla effettuazione della comunicazione di cui all'art. 12, opzioni interpretative entrambe legittime a fronte della estrema genericità della disposizione contenuta nell'art. 12.

---

<sup>30</sup> Invero la comunicazione all'autorità di vigilanza sembra essere finalizzata più alla verifica della correttezza del comportamento dell'intermediario che all'individuazione di fenomeni di riciclaggio; ma a maggior ragione la comunicazione all'UIF sembra invece volta al contrasto diretto del riciclaggio. Si può quindi opinare che la segnalazione all'autorità di vigilanza ed UIF possano essere disgiunte e non necessariamente concorrenti in ogni singola fattispecie.

<sup>31</sup> Utilizzando, si potrebbe ritenere, le modalità di cui alle citate Istruzioni UIF del 23 aprile 2018 (cfr. nota 14). Sembra porsi sulla stessa linea di pensiero la regola tecnica numero 2 del CNDCEC, la quale definisce l'attività delegata dall'autorità giudiziaria in materia di vendita forzata come prestazione a rischio inerente non significativo, in relazione alla quale è necessario acquisire e conservare (quale regola di condotta ai fini dell'adeguata verifica) copia del provvedimento di nomina, mentre dal punto di vista operativo "Si tratta di incarichi che derivano da nomine giudiziali nelle quali, di norma, il professionista si interfaccia con l'autorità giudiziaria. In tali incarichi il professionista, nelle relazioni tecniche all'autorità giudiziaria, evidenzia anche le eventuali irregolarità riscontrate sia a livello civile che penale (ad esempio nelle curatele fallimentari o negli incarichi di amministrazione giudiziale) e, quindi, anche le eventuali anomalie ai fini dell'antiriciclaggio e del finanziamento al terrorismo." Le regole tecniche sono state approvate dal CNDCEC nella seduta del 16 gennaio 2019, su Parere del Comitato di Sicurezza Finanziaria datato 6 dicembre 2018 e trasmesso al CNDCEC in data 11 dicembre 2018. Tali regole tecniche dovranno però essere coordinate (probabilmente modificate) a seguito delle intervenute modifiche normative.



Alla luce della intervenuta riforma dell'art. 585 c.p.c. deve ritenersi che questo obbligo possa scattare in primo luogo in tutti in casi in cui la dichiarazione resa dall'aggiudicatario (se del caso unitamente alle altre evidenze risultanti dalla procedura) risulti essere incompleta, incongrua, palesemente non veritiera o comunque tale da integrare il suddetto "*fondato motivo di ritenere*". Ma debba scattare, così come ritenuto già *ante* riforma Cartabia, anche in tutti gli altri casi in cui il sospetto risulti (non dalla dichiarazione, ma) da qualsiasi altra evidenza agli atti della procedura.

Questi indici potranno venire in rilievo nell'esercizio delle attività delegate dal giudice, che comprendono, ad esempio, l'identificazione dell'aggiudicatario e l'acquisizione e movimentazione di mezzi di pagamento.

Non sorge però, a maggior ragione dopo la Riforma Cartabia, alcun obbligo al di fuori della valutazione dei dati che affluiscono normalmente alla procedura.

Conformemente a quanto già evidenziato, il complesso di struttura, organizzazione, metodologie, formazione e quanto altro prescritto dal D.Lgs. 231/2007 non entra in gioco in questa attività. Il settimo comma dell'articolo 12 fa, infatti, riferimento al "*fondato motivo di ritenere*", e non agli esiti di un'attività preordinata alla ricerca dei fenomeni di riciclaggio, e l'esclusione dell'attività in esame dal novero delle attività professionali di cui all'art. 3, come sopra evidenziato, impone a monte di individuare ed applicare una diversa disciplina. La dichiarazione di cui all'ultimo comma dell'art. 585 c.p.c. non sarà altro che uno degli elementi che daranno corpo a tale fondato motivo.

Non trovano applicazione diretta nell'ipotesi in esame, giova ribadirlo, le norme in materia di segnalazione di operazioni sospette (art. 35 ss. D.lgs. 231/2007) che prevedono in modo dettagliato il comportamento dei professionisti (art. 37) nel caso in cui venga rilevata un'operazione sospetta, i parametri generici in base ai quali deve essere rilevata, e i comportamenti da tenere sino all'obbligo di astensione dal compimento dell'operazione (art. 35 secondo comma), nonché la tutela della riservatezza dell'identità del segnalante (art. 38).

Ma, in ragione di quanto appena più sopra evidenziato, si può comunque ritenere che debbano essere salvaguardati taluni principi fondamentali sottesi alle suddette disposizioni quali, in particolare, quelli relativi agli indicatori che inducono alla segnalazione ed alla tutela dell'identità del segnalante, che ritroviamo anche nelle citate Istruzioni UIF per la pubblica amministrazione e che, pur non potendo trovare anch'esse diretta applicazione in sede di espropriazione forzata, potrebbero comunque costituire un utile parametro di riferimento per individuare prassi virtuose largamente condivise, indispensabili per agevolare l'attività di tutti gli operatori del diritto coinvolti, a fronte di un vuoto normativo quale quello segnalato e della possibilità di colmarlo solo con una disposizione estremamente generica quale quella di cui all'art. 12.

Nell'assenza di una disposizione espressa, resta comunque aperto il delicato problema di stabilire cosa debba esattamente fare il professionista delegato qualora riscontri, nell'esercizio dell'attività delegata, gli estremi di un'operazione "sospetta", posto che, ferma restando l'inapplicabilità di quanto disposto dalla normativa antiriciclaggio per la segnalazione delle operazioni sospette da parte dei professionisti e la possibilità di ricorrere – come in precedenza ipotizzato - alla generica previsione di cui all'art. 12, proprio in ragione della estrema genericità di quest'ultima disposizione, si potrebbe ritenere: sia che debba essere lo stesso delegato a procedere all'effettuazione della suddetta comunicazione, argomentando in particolare dalla esigenza di salvaguardare al massimo la segretezza<sup>32</sup>; sia che, in ragione del peculiare rapporto che lega il

---

<sup>32</sup> Muovendosi in questo ordine di idee, in assenza di una specifica disciplina, il delegato, sul piano delle modalità operative, potrebbe assumere a parametro di riferimento o le suddette Istruzioni UIF del 23 aprile 2018 (cfr. nota 14) ovvero la procedura di

delegato al delegante, il primo debba comunicare al secondo, informalmente e riservatamente – al fine di salvaguardare comunque detta segretezza - <sup>33</sup>, quanto riscontrato nell'esercizio dell'attività delegata, in modo tale che sia il giudice (e non il delegato) ad effettuare la suddetta comunicazione di cui all'art. 12 (ove ritenga sussistenti i relativi presupposti)<sup>34</sup>.

Di ausilio per il professionista delegato, oltre che per agevolare un comportamento uniforme di tutti i delegati (quanto meno) dello stesso giudice, sarebbe l'introduzione di specifiche indicazioni sul punto nell'ordinanza di delega.

Ci troviamo di fronte ad una conclusione non del tutto soddisfacente rispetto alle finalità della legislazione antiriciclaggio, ma che rappresenta, comunque, il massimo risultato conseguibile in un contesto normativo, quale quello appena più sopra delineato, che: per un verso, reca tuttora una disciplina incompleta con riferimento alla vendita forzata; per altro verso, nell'occuparsi dell'attività giurisdizionale, la esclude dal relativo perimetro applicativo, riservandole solo un generico ruolo di "controllo" e propulsivo rispetto all'attività di altri soggetti quale quello in precedenza indicato.

E' triste constatarlo, ma nonostante il recente intervento riformatore della materia, questo è il massimo risultato conseguibile in via interpretativa per cercare di assicurare un efficace controllo antiriciclaggio in sede di espropriazione forzata.

### **7. La dichiarazione dell'aggiudicatario e le possibili patologie: mancanza o rifiuto, reticenza, falsità.**

L'intervento riformatore, per come concepito, apre al contempo delicati problemi con più specifico riferimento alla procedura esecutiva, posto che le norme riformate (*in primis* l'art. 585 c.p.c.) si rivelano particolarmente lacunose anche sotto questo profilo.

Sicuramente alla dichiarazione dell'aggiudicatario viene attribuita la rilevanza di condizione per l'emissione del decreto di trasferimento, con la conseguenza, dunque, che, «se la fase di liquidazione giudiziale degli immobili è stata delegata ... il professionista incaricato non potrà trasmettere al giudice dell'esecuzione la bozza del decreto per la sottoscrizione ove l'aggiudicatario non abbia ottemperato alle prescrizioni del d.lgs. n. 231 del 2007» <sup>35</sup>.

Al contempo, però, nulla è previsto con riferimento all'omessa (o ritardata) dichiarazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo, ossia il termine indicato dal nuovo testo dell'art. 585 c.p.c.

---

"Segnalazione Operazioni Sospette" (SOS) prevista dal legislatore per i professionisti (che non trova applicazione in via cogente per i motivi già evidenziati). In tale senso propende l'ordine di servizio del Tribunale di Bergamo del 13 settembre 2023, prot. 2196/2023, che invita all'utilizzo del portale INFOSTA-UIF (in realtà, almeno per i notai e dottori commercialisti è possibile utilizzare il servizio ARSOS messo a disposizione dai rispettivi Consigli Nazionali).

<sup>33</sup> Muovendosi in questo differente ordine di idee, non può evidentemente assumersi a parametro di riferimento, sul piano delle modalità operative, la disciplina del codice di rito civile (segnatamente quella contenuta nell'art. 591-ter c.p.c.) in quanto evidentemente inidonea a salvaguardare la segretezza, nonché ogni altra disciplina che finisca per incentrarsi su una comunicazione formale del delegante al delegato di cui rimarrebbe traccia nel fascicolo processuale e/o che diverrebbe comunque conoscibile, in quanto tale, da una platea più o meno ampia (a seconda delle differenti possibili modalità di estrinsecazione formale di questa comunicazione) di altri soggetti.

<sup>34</sup> Assumendo a parametro di riferimento, sul piano delle modalità operative, come in precedenza già ipotizzato (cfr. nota 16) le suddette Istruzioni UIF del 23 aprile 2018 (cfr. nota 14).

<sup>35</sup> Così A.M. SOLDI, *Manuale dell'esecuzione forzata*, cit., 1674.

In altri termini, dalla lettura delle previsioni normative appena più sopra richiamate non è dato comprendere quali siano le conseguenze del mancato rispetto, da parte dell'aggiudicatario, dell'obbligo di rendere la suddetta dichiarazione entro il suddetto termine.

Al contempo è discussa la natura di questo termine (perentorio o ordinatorio) e, dunque, anche la conseguente sussistenza o meno del potere del giudice di prorogarlo.

Sotto quest'ultimo profilo sono state sostenute entrambe le contrapposte tesi, argomentando:

- in favore della natura ordinatoria del termine, dalla regola di carattere generale di cui all'art. 152 c.p.c., in forza della quale in assenza di una previsione espressa – insussistente nel caso di specie – il termine non può essere considerato perentorio;
- in favore della natura perentoria del termine: dal criterio di qualificazione funzionale di un termine processuale adottato dalla Cassazione in sede di espropriazione forzata, in forza del quale detto termine può essere ritenuto perentorio in ragione della funzione che è destinato ad assolvere; dalla coincidenza del termine nel caso di specie con il termine del saldo prezzo, pacificamente qualificato come perentorio; dal rappresentare entrambi i suddetti adempimenti (pagamento del saldo prezzo e dichiarazione antiriciclaggio) condizioni necessarie per la pronuncia del decreto di trasferimento (oltre che per la corretta prosecuzione del procedimento esecutivo) che è plausibile ritenere debbano avverarsi entro il medesimo termine <sup>36</sup>.

Si è altresì evidenziato che, anche muovendosi nella prospettiva tendente a riconoscere natura ordinatoria al termine in esame, occorrerebbe comunque aver ben presente che lo stesso non può essere «arbitrariamente disatteso, in quanto l'art. 154 c.p.c. prevede che il giudice possa, su istanza di parte o d'ufficio, prorogarlo o abbreviarlo solo se non ancora scaduto»; pur muovendosi in questa prospettiva interpretativa, dunque, «ove l'aggiudicatario faccia istanza di proroga del termine prima della sua scadenza, il giudice potrà concederla differendo la pronuncia del decreto di trasferimento allo spirare della proroga; se la dichiarazione sia resa *nulla quaestio*; ma se la stessa non lo sia, si sarà perso tempo inutilmente non potendosi dare corso al trasferimento» <sup>37</sup>.

Secondo taluna dottrina, «una via percorribile» per risolvere la suddetta problematica potrebbe «essere quella dell'inserimento da parte del giudice dell'esecuzione, nell'ordinanza di delega alle vendite, che diverrebbe per questo aspetto "*lex specialis*", di un termine per rendere la

---

<sup>36</sup> Così G. CARAMIA, *L'introduzione della normativa antiriciclaggio nelle vendite coattive*, cit., 7 nell'evidenziare, a quest'ultimo proposito, «che, ove in ipotesi venga tempestivamente versato il prezzo ma non sia resa la prescritta dichiarazione, comunque il decreto di trasferimento non potrebbe essere pronunciato, se non si vuole svuotare la novella di qualsivoglia portata». Giunge, invece, all'opposta conclusione, e cioè che si tratti di un termine avente natura ordinatoria, pur auspicando un correttivo legislativo in quanto entrambe le possibili soluzioni prestano il fianco a critica, A.M. SOLDI, *Manuale dell'esecuzione forzata*, cit., 1674-1675 secondo la quale: qualora dovesse ritenersi che il termine abbia natura perentoria, «il processo di espropriazione sarebbe esposto al rischio che la vendita possa svolgersi inutilmente, senza che il ritardo provocato da una aggiudicazione che non esiti nel trasferimento del bene risulti compensata dalla confisca della cauzione»; qualora dovesse ritenersi, invece, che il termine abbia natura ordinatoria, «la durata del processo di espropriazione potrebbe dilatarsi *sine die*, quantomeno in ipotesi, atteso che è difficilmente ipotizzabile che l'aggiudicatario accetti di lasciare a disposizione del processo senza ottenere la contropartita del trasferimento del bene». Ciò posto, «in assenza di una indicazione legislativa espressa» sembrerebbe «potersi optare per la soluzione secondo cui il termine in questione sarebbe ordinatorio». Conseguentemente, potrebbe «ipotizzarsi che l'aggiudicatario possa rendere la dichiarazione anche oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, previa richiesta di proroga. In tal caso, l'emanazione del decreto di trasferimento resterà subordinata all'osservanza di tale incombente». Nel senso che «entrambe le soluzioni presentano fragilità» cfr. O. EBNER-F. GIORGI, *Vendita forzata e normativa antiriciclaggio* in M. DI BENEDETTO-M. FILIPPINI, *Il nuovo processo di esecuzione*, Torino, 2023, 98-99.

<sup>37</sup> Così G. CARAMIA, *L'introduzione della normativa antiriciclaggio nelle vendite coattive*, cit., 7-8.

dichiarazione antiriciclaggio prevedendo altresì che, decorso inutilmente detto termine, verrà meno l'aggiudicazione»<sup>38</sup>.

Conformemente a quanto già evidenziato con riferimento alla disciplina lacunosa contenuta nell'art. 585 c.p.c., è evidente che l'ordinanza di delega può rappresentare, anche con riferimento al profilo ora in esame, un prezioso strumento per agevolare l'attività del professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, oltre che per favorire prassi uniformi (presso un determinato Ufficio giudiziario o quanto meno presso un determinato giudice delegante).

Quanto alle conseguenze (non per la procedura ma) per l'aggiudicatario, in ipotesi di omessa dichiarazione, si è ritenuto unanimemente che, alla necessaria decadenza<sup>39</sup>, non seguirà la perdita della cauzione «cui l'art. 587 c.p.c. assegna una vera e propria funzione sanzionatoria, non essendo questa conseguenza esplicitamente contemplata»<sup>40</sup>. Si assisterà, in altri termini, ad una revoca dell'aggiudicazione con restituzione della cauzione.

Taluna dottrina, però, nel tentativo di individuare comunque una sanzione per l'aggiudicatario che ometta di rendere la dichiarazione in esame (così da contrastare anche la pratica distorsiva di colui che, partecipando ad una vendita, e versando financo il prezzo di aggiudicazione, ometta scientemente di rendere la dichiarazione antiriciclaggio, ben sapendo che la procedura non potrà trattenere la cauzione, e quindi neanche il saldo versato), ha ravvisato la possibile soluzione nel combinato disposto del secondo capoverso dell'ultimo comma dell'art. 587 c.p.c. e dell'art. 177 disp. att. c.p.c., secondo il quale l'aggiudicatario inadempiente (inadempiente, nel caso di specie, rispetto all'obbligo di rendere la dichiarazione) è tenuto al pagamento di una somma pari alla differenza tra il prezzo da lui offerto, dedotta la cauzione versata, e quello minore per il quale è avvenuta la vendita, in forza di decreto di condanna che costituisce titolo esecutivo a favore dei creditori rimasti insoddisfatti in sede di riparto<sup>41</sup>.

Il panorama dottrinale appena più sopra sinteticamente delineato trova sostanzialmente riscontro anche nelle differenti prassi dei Tribunali, talvolta anche con singolari prese di posizione che non trovano riscontro in dottrina<sup>42</sup>.

---

<sup>38</sup> Così O. EBNER-F. GIORGI, *Vendita forzata e normativa antiriciclaggio*, cit., 99.

<sup>39</sup> Cfr. D'ALONZO, *Riforma dell'esecuzione forzata: novità per creditori, debitori e mercato*, in *www.inexecutivis.it*. secondo il quale «la produzione di siffatta autocertificazione non è richiesta a pena di decadenza, ma questa conseguenza si impone perché un'eventuale omissione, impedendo la pronuncia del decreto di trasferimento (come si evince dal novellato art. 586 c.p.c.), ove non accompagnata da una conseguenza imbriglierebbe la procedura in una situazione di stallo».

<sup>40</sup> Così D'ALONZO, *Riforma dell'esecuzione forzata: novità per creditori, debitori e mercato*, cit. Ma nello stesso senso, fra gli altri, cfr. A.M. SOLDI, *Manuale dell'esecuzione forzata*, cit., 1675; G. CARAMIA, *L'introduzione della normativa antiriciclaggio nelle vendite coattive*, cit., 8.

<sup>41</sup> Così D'ALONZO, *Riforma dell'esecuzione forzata: novità per creditori, debitori e mercato*, cit.

<sup>42</sup> Il riferimento è alla delega in uso presso il Tribunale di Roma (modello di "delega telematica Cartabia") ove si prevede che: «a pena di inammissibilità dell'offerta si dovrà ... allegare dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007), il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale di Roma (sez. modulistica sez. IV esecuzioni). Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità - si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni». Al contempo, nelle "disposizioni relative al pagamento del prezzo e degli oneri accessori", si prevede che il delegato «sotto la propria responsabilità è ... tenuto ad aggiornare la dichiarazione resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario (sia quella contenuta nell'offerta che quella integrativa) ai sensi della normativa su richiamata; apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto

A fronte del lacunoso testo normativo introdotto dal legislatore, ancor più complessa è, infine, l'ipotesi della dichiarazione resa, ma in modo incompleto o mendace.

Al di là del necessario avvio del procedimento penale quando ne ricorrano i presupposti, non vi sono, infatti, indici normativi circa i successivi passi della procedura esecutiva.

E' sicuramente ipotizzabile, in queste ipotesi, l'emanazione di uno specifico ordine del giudice per l'integrazione della dichiarazione incompleta, ma resta comunque il problema di stabilire cosa accada in caso di mancata osservanza dell'ordine del giudice di integrazione della dichiarazione.

In quest'ultima ipotesi, in astratto sembrerebbero percorribili due vie: la revoca dell'aggiudicazione, su istanza eventualmente del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c., ottenendosi così un risultato analogo, e pertanto conforme ai principi, a quello che deriva dall'obbligo di astensione previsto in via generale dall'art. 35, comma 2, del D.Lgs. 231/2007; ovvero (e ciò sarà possibile nei casi meno gravi), l'emanazione del decreto, accompagnata dalla segnalazione alle autorità competenti, applicandosi, come ipotizzato in precedenza, il principio generale di cui all'art. 12 D.lgs. n. 231/2007.

Il mancato rendimento della dichiarazione, o il rendimento di dichiarazione non veritiera, sarà poi soggetto all'applicazione del sistema sanzionatorio amministrativo e penale di cui all'art. 55 del D.Lgs. n. 231/2007.

### **8. Le procedure concorsuali.**

Conformemente a quanto già anticipato, nonostante il legislatore delegante lo prevedesse, il legislatore delegato non è intervenuto con riferimento alle procedure concorsuali. E ciò, si badi, nonostante la dottrina avesse evidenziato come, in questo caso, la problematica in esame veniva in rilievo in termini ancor più articolati e complessi<sup>43</sup>. Ciò, non tanto e non solo in quanto la vendita in questa sede, di regola, avviene nelle forme (non del codice di procedura civile ma) della cd. vendita competitiva<sup>44</sup>, quanto soprattutto in ragione del fatto che:

- per un verso, il ricorso alla figura del professionista delegato (anche in ragione della presenza della figura del curatore) è assai più variegato (stante il previgente disposto degli artt. 104 *ter* e 107 l. fall. e l'attuale disposto dell'art. 216 CCII) e controverso nella sua qualificazione;

---

complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.»

<sup>43</sup> Cfr. più ampiamente E. FABIANI-M. NASTRI, *Acquisto del bene oggetto di procedura espropriativa o concorsuale e normativa antiriciclaggio*, cit., 5 s.; ID., *Vendita forzata e normativa antiriciclaggio*, cit., 261 s.

<sup>44</sup> Su cui cfr. per tutti IANNICELLI, *Le vendite fallimentari: aspetti processuali*, in *Trattato di diritto fallimentare*, diretto da BUONOCORE-BASSI, III, Padova, 2009, 379; LICCARDO-FEDERICO, *Le modalità competitive della liquidazione concorsuale*, in *Il nuovo diritto fallimentare. Novità ed esperienze applicative a cinque anni dalla riforma*, diretto da JORIO-M. FABIANI, Torino-Bologna, 2010, 550; PENTA, *Effetti sostanziali delle vendite fallimentari*, cit., 1143; D'ADAMO, *Le procedure competitive all'interno della riforma della liquidazione dell'attivo*, cit. 1226 ss.; ID, *Il trasferimento d'azienda nella procedura fallimentare ed il ruolo del notaio*, cit. 1399 ss.; ID, *I diversi possibili ruoli del notaio nella fase di liquidazione della nuova procedura fallimentare*, cit., 1014 ss.; ID, *La vendita fallimentare riformata. L'art. 107 l. fall. alla luce della Legge n. 132/2015*, in *Studi e Materiali*, 2017, 4331 s.; FAZZARI, *L'atto notarile di trasferimento a seguito di vendita fallimentare*, in *Studi e Materiali*, 2012, 4, 1265 s.; E.FABIANI - PICCOLO, *Vendita fallimentare e atto notarile*, in [www.notariato.it](http://www.notariato.it). Per un esame della evoluzione ideologica della fase liquidatoria dal 1942 al codice della crisi e dell'insolvenza cfr. PALUCHOWSKI, *La liquidazione dell'attivo nella liquidazione giudiziale*, in *Fallimento*, 2019, 10, 1217s.

- per altro verso, è indubitabile che detta vendita ben possa concludersi (non, come tradizionalmente, avviene con un provvedimento giurisdizionale, qual è il decreto di trasferimento, ma) con un atto (quanto meno sul piano formale) negoziale qual è l'atto notarile di trasferimento del bene oggetto di vendita competitiva <sup>45</sup>.

A fronte del mancato intervento del legislatore in materia concorsuale, l'unica ipotesi contraddistinta da una innovazione è quella residuale in cui la vendita si svolge secondo le disposizioni del codice di procedura civile.

In tal caso, infatti, trovano applicazione le innovazioni introdotte dal legislatore in tema di espropriazione forzata immobiliare in precedenza esaminate.

Al di fuori di questa ipotesi residuale, permane la grave lacuna a suo tempo segnalata e resta conseguentemente valido, in linea di principio, quanto evidenziato *ante* riforma Cartabia.

Più in particolare, deve ribadirsi l'inapplicabilità della disciplina di cui all'art. 3 del D.lgs. n. 231/2007 con riferimento alla vendita cd. competitiva, comunque ormai pacificamente ritenuta un'ipotesi di vendita coattiva <sup>46</sup> ancorché svolgentesi con modalità differenti dalla vendita forzata disciplinata dal codice di procedura civile, ogni qual volta la figura del professionista delegato, indipendentemente dalla sua qualificazione in termini di vero e proprio sostituto del giudice o del curatore o mero ausiliario del primo o del secondo, venga in rilievo quale soggetto incaricato di svolgere attività (quanto meno latamente) giurisdizionali.

In tal caso, infatti, il professionista delegato, indipendentemente dalla sua qualificazione<sup>47</sup>, svolge un'attività riconducibile nell'ambito di un procedimento giurisdizionale in relazione alla quale,

---

<sup>45</sup> Su cfr., anche per ulteriori riferimenti: FAZZARI, *L'atto notarile di trasferimento a seguito di vendita fallimentare*, in *Studi e Materiali*, 2012, 4, 1265 s.; E. FABIANI - PICCOLO, *Vendita fallimentare e atto notarile*, in [www.notariato.it](http://www.notariato.it).

<sup>46</sup> Cfr. più ampiamente E. FABIANI, *La vendita forzata. Evoluzione dell'istituto ed attualità del pensiero di Salvatore Pugliatti*, in *Il giusto processo civile*, 2015, 703 ss., nonché, tra gli altri: M. FABIANI, *Natura della vendita forzata. Traslazione del rischio da "bene a norma"*, in *Il processo esecutivo. Liber amicorum Romano Vaccarella*, a cura di CAPPONI, SASSANI, STORTO, TISCINI, Torino, 2014, 1461 ss.; C. FERRI, *La liquidazione dell'attivo fallimentare*, in *Riv. dir. proc.*, 2006, 3, 963; LICCARDO-FEDERICO, *Il nuovo diritto fallimentare. Novità ed esperienze applicative a cinque anni dalla riforma*, diretto da JORIO - M. FABIANI, Bologna, 2007, 1805; CASTAGNOLA, *La natura delle vendite fallimentari dopo la riforma delle procedure concorsuali*, *Giur. comm.*, 2008, I, 372 ss.; FIMMANÒ, *La liquidazione dell'attivo fallimentare nel correttivo della riforma*, in *Dir. fall.*, 2007, II, 864 ss.; PENTA, *Effetti sostanziali delle vendite fallimentari*, in *Fallimento*, 2010, 10, 1143; MACAGNO, *Sospensione della vendita di beni mobili "deformalizzata": prevalenza della struttura coattiva sugli elementi negoziali*, in *Fallimento*, 2018, 4, 425; D'ADAMO, *Le procedure competitive all'interno della riforma della liquidazione dell'attivo*, in *Studi e Materiali*, 2008, 3, 1226 ss.; ID, *Il trasferimento d'azienda nella procedura fallimentare ed il ruolo del notaio*, in *Studi e Materiali*, 2011, 4, 1399 ss.; ID, *I diversi possibili ruoli del notaio nella fase di liquidazione della nuova procedura fallimentare*, in *Studi e Materiali*, Milano, 2011, 1014 ss.; FAZZARI, *L'atto notarile di trasferimento a seguito di vendita fallimentare*, in *Studi e Materiali*, 2012, 4, 1265 s.; GASBARRINI, *Vendita forzata e nuova normativa in materia di conformità dei dati catastali*, in *Studi e Materiali*, 2011, 2, 451 s.; E. FABIANI-PICCOLO, *Vendita fallimentare e atto notarile*, in [www.notariato.it](http://www.notariato.it).

<sup>47</sup> Quanto all'intervento notarile nella procedura fallimentare, in base alla disciplina contenuta nella previgente legge fallimentare, l'ipotesi meno problematica di delega era quella di cui all'art. 107, secondo comma, l. fall., in relazione alla quale pacificamente si riteneva estensibile la tesi secondo cui il notaio delegato esercita una funzione sostitutiva di quella dell'ufficio esecutivo (D'ADAMO, *I diversi possibili ruoli del notaio nella fase di liquidazione della nuova procedura fallimentare*, in *Studi e Materiali*, 2011, 3, 1011 ss.). Altra ipotesi in cui poteva venire in rilievo una delega notarile atteneva alla previsione di cui all'art. 104-ter, comma 4°, in relazione alla quale era però molto discussa la natura dell'intervento notarile: vera propria delega da parte del giudice, al pari di quanto disposto dagli artt. 534-bis o 591-bis c.p.c., o del curatore (cfr. anche per i riferimenti MINAFRA, *Il programma di liquidazione e la delega notarile alle vendite fallimentari*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1, 2017, 305 ss.). Su questo profilo, si è affermato che, in tale ipotesi, il notaio rimanga comunque un ausiliario del giudice delegato, benché non si possa discorrere, in tal caso, di un notaio quale delegato e quindi come sostituto del giudice delegato in quanto, in queste ipotesi, manca quella norma di dettaglio rappresentata, nelle esecuzioni individuali proprio dall'art. 591-bis: cfr. D'ADAMO, *Le vendite competitive all'interno della riforma della liquidazione dell'attivo ed il ruolo del notaio*, *I Quaderni della Fondazione Italiana per il Notariato*, 2008, 2, 86 ss.; *adde* ID., *I diversi possibili ruoli del notaio nella fase di liquidazione della nuova procedura fallimentare*, cit., 1011 s.

come in precedenza già evidenziato per la vendita forzata, non ricorrono le condizioni per l'applicabilità dell'art. 3 del D.lgs. n. 231/2007; non viene, infatti, in rilievo una "attività professionale" in senso proprio ed il giudice (o il curatore) che delega il professionista al compimento di determinate attività (che sono parte integrante di un procedimento giurisdizionale) non può essere considerato un "cliente", quanto meno nell'accezione fatta propria dalla vigente normativa in tema di antiriciclaggio.

A diversa conclusione sembrerebbe doversi pervenire, invece, nelle ipotesi in cui non venga in rilievo la figura del professionista delegato in genere, ma solo quella del notaio e a questo sia richiesto, in quanto notaio (e non in quanto professionista delegato), solo di ricevere l'atto di trasferimento del bene oggetto di vendita competitiva, quale atto "conclusivo" del relativo iter procedimentale (che non si conclude, in tal caso, con un decreto del giudice).

Si è ritenuto, più in particolare, che «in tutti quei casi in cui la liquidazione dei beni oggetto della procedura fallimentare rimanga sostanzialmente affidata al curatore, il notaio rimane professionista delle parti e scelto dalle stesse»<sup>48</sup>.

Anche se, giova evidenziarlo, la conclusione dell'iter procedimentale della vendita competitiva con atto notarile (e non con decreto di trasferimento del giudice), rappresenta comunque un'ipotesi di difficile inquadramento, da sempre assai dibattuta<sup>49</sup>, in quanto: per un verso, il notaio non riceve alcuna delega da parte dell'autorità giudiziaria, ma gli viene piuttosto richiesto di ricevere un atto, ossia di porre in essere un'attività tipicamente riconducibile nell'ambito della sua attività professionale; per altro verso, però, detto atto si colloca a valle di una procedura avente natura giurisdizionale e ne rappresenta anche l'epilogo, tanto da costituire, per intendersi, l'omologo del provvedimento giurisdizionale cui è tradizionalmente riconducibile l'effetto traslativo del bene oggetto della procedura.

---

<sup>48</sup> Così D'ADAMO, *I diversi possibili ruoli del notaio nella fase di liquidazione della nuova procedura fallimentare*, cit. nell'evidenziare come «il curatore in questi casi procede alla vendita dei beni secondo le modalità analiticamente indicate nel programma di liquidazione o, in alternativa, nell'istanza 104-ter VI co. l.f. . In concreto il curatore attiverà le procedure competitive, attraverso una adeguata pubblicità commerciale, ed arriverà all'aggiudicazione dei beni messi in vendita, a questo punto in accordo con la parte aggiudicataria si recherà dal notaio scelto di comune accordo e procederà al trasferimento dei beni aggiudicati attraverso la gara; questa che è l'ipotesi più consueta di trasferimento endoprocedimentale, vede il notaio nella sua più pura funzione di pubblico ufficiale rogante».

<sup>49</sup> All'indomani dell'introduzione dell'istituto della vendita competitiva, la tesi nettamente prevalente attribuisce a quest'ultima natura coattiva, in base a plurime ragioni, legate sia alla funzione sia alla struttura del procedimento in cui avviene siffatta vendita. Cfr. in tale prospettiva, tra gli altri: M. FABIANI, *Natura della vendita forzata. Traslazione del rischio da "bene a norma"*, cit., 1461 ss.; C. FERRI, *La liquidazione dell'attivo fallimentare*, in *Riv. dir. proc.*, 2006, 3, 963; LICCARDO- FEDERICO, *Il nuovo diritto fallimentare. Novità ed esperienze applicative a cinque anni dalla riforma*, cit., 1805; CASTAGNOLA, *La natura delle vendite fallimentari dopo la riforma delle procedure concorsuali*, *Giur. comm.*, 2008, I, 372 ss.; E. FABIANI, *La vendita forzata. Evoluzione dell'istituto ed attualità del pensiero di Salvatore Pugliatti*, in *Il giusto processo civile*, 2015, 3, 714 ss.; FIMMANÒ, *La liquidazione dell'attivo fallimentare nel correttivo della riforma*, in *Dir. fall.*, 2007, II, 864 ss.; PENTA, *Effetti sostanziali delle vendite fallimentari*, in *Fallimento*, 2010, 10, 1143; MACAGNO, *Sospensione della vendita di beni mobili "deformalizzata": prevalenza della struttura coattiva sugli elementi negoziali*, in *Fallimento*, 2018, 4, 425; BACCAGLINI, *Comunione ereditaria, immobile abusivo e domanda di divisione proposta dal curatore: via libera dalle sezioni unite*, in *Fallimento*, 2020, 4, 489; D'ADAMO, *Le procedure competitive all'interno della riforma della liquidazione dell'attivo*, cit., 1226 ss.; ID, *Il trasferimento d'azienda nella procedura fallimentare ed il ruolo del notaio*, cit., 1399 ss.; ID, *I diversi possibili ruoli del notaio nella fase di liquidazione della nuova procedura fallimentare*, cit., 1014 ss.; FAZZARI, *L'atto notarile di trasferimento a seguito di vendita fallimentare*, cit., 1265 s.; GASBARRINI, *Vendita forzata e nuova normativa in materia di conformità dei dati catastali*, cit., 451 s.; E. FABIANI - PICCOLO, *Vendita fallimentare e atto notarile*, cit.

In altri termini, ci troviamo di fronte ad un atto “notarile” la cui natura e disciplina (pienamente negoziale ovvero influenzata, sotto più profili, dai suddetti profili processuali) non è per nulla affatto pacifica<sup>50</sup>.

Ciò nonostante, assumendo a criterio dirimente per la delimitazione dell’ambito di applicazione della normativa antiriciclaggio la natura giurisdizionale o meno dell’attività posta in essere dal professionista (a seconda che questo sia delegato al compimento di una o più attività di cui si compone un procedimento giurisdizionale<sup>51</sup> ovvero sia solo chiamato a svolgere la sua attività professionale in favore delle parti di un determinato procedimento giurisdizionale), l’ipotesi in esame è riconducibile in modo più agevole, rispetto alla vendita di cui al procedimento di espropriazione forzata, nel perimetro applicativo della normativa antiriciclaggio.

Più precisamente, per i motivi appena più sopra evidenziati, è più agevole ricondurre l’ipotesi in esame nel perimetro applicativo dell’art. 3 del D.lgs. n. 231/2007, trovandoci di fronte: per un verso, ad un’attività che, quanto meno sul piano formale, è un’attività tipicamente riconducibile nell’ambito dell’attività professionale del notaio; per altro verso, ad una richiesta al compimento di questa (e non ad una delega allo svolgimento di attività giurisdizionali) quanto meno assimilabile ad un “incarico professionale”, ancorché proveniente da soggetti (quali il curatore o l’acquirente dell’immobile in sede di procedura competitiva) di un determinato procedimento giurisdizionale.

In questo caso, dunque, il notaio, agendo in qualità di “professionista” e non di delegato da parte dell’autorità giudiziaria, dovrebbe essere assoggettato a tutti gli obblighi e adempimenti previsti dalla normativa antiriciclaggio, che è tenuto a rispettare ogni qual volta sia chiamato a ricevere un atto notarile avente ad oggetto la vendita di un determinato bene.

Anche se, a ben vedere, la peculiarità della situazione in esame, legata al collocarsi dell’atto notarile all’esito di un procedimento giurisdizionale e di una vendita avente natura coattiva, sembrerebbe comunque incidere sulle attività da svolgersi da parte del notaio, in quanto professionista, ai sensi della normativa antiriciclaggio.

In tal caso, infatti, detta attività sembrerebbe doversi incentrare sulla sola figura dell’acquirente del bene.

Non sul fallito, posto che la vendita (in quanto coattiva) avviene contro la sua volontà e che il fallito non sembrerebbe comunque rientrare nella nozione di titolare effettivo di cui all’art. 1 lett. pp) del D.lgs. n. 231 del 2007<sup>52</sup>, conformemente a quanto già ampiamente evidenziato (nel par. 4 cui si rinvia).

---

<sup>50</sup> Cfr., anche per i richiami, E. FABIANI - PICCOLO, *Vendita fallimentare e atto notarile*, cit., in cui si esamina - sotto il profilo della natura, della struttura e della funzione - la fattispecie della vendita fallimentare che trova un epilogo in un atto notarile, analizzando le connesse problematiche legate alle specifiche discipline sostanziali in tema di vendita volontaria che prevedono diversi “requisiti” di documentazione a “corredo” del bene da trasferire.

<sup>51</sup> Cfr. in via più generale, sulla delega di giurisdizione, E. FABIANI, *Dalla delega delle operazioni di vendita in sede di espropriazione forzata alla delega di giurisdizione in genere*, relazione introduttiva al convegno su “Processo civile e delega di funzioni” organizzato dalla Scuola superiore della Magistratura e dalla Fondazione Italiana del Notariato i cui atti sono stati pubblicati a cura di E. ASTUNI e E. FABIANI nei *Quaderni della Fondazione Italiana del Notariato*, Milano, 2016, 9 ss.; ID., *La delega di giurisdizione*, in *Foro it.*, 2015, V, 439 ss.; ID., *Dalla delega delle operazioni di vendita in sede di espropriazione forzata alla delega di giurisdizione in genere*, in *Giusto processo civile*, 2016, 161 ss.

<sup>52</sup> Che qualifica il titolare effettivo come «la persona fisica o le persone fisiche, diverse dal cliente, nell’interesse della quale o delle quali, in ultima istanza, il rapporto continuativo è istaurato, la prestazione professionale è resa o l’operazione è eseguita».



Non sul curatore, la cui posizione non è evidentemente assimilabile a quella del venditore, stante il ruolo che riveste nell'ambito della procedura <sup>53</sup>, che si ritiene peraltro si connoti in termini di esercizio di una «funzione pubblica» <sup>54</sup>, e lo specifico regime di verifiche e controlli cui lo stesso è assoggettato nell'ambito della stessa (già in sede di nomina, oltre che in sede di espletamento dell'incarico).

Detta conclusione, peraltro, sembrerebbe avvalorata anche dalla recente riforma Cartabia, che, in sede di espropriazione forzata, ha incentrato il controllo sul solo acquirente.

Va comunque detto, che, in mancanza di un'espressa normativa di esonero (conformemente a quanto già evidenziato nel paragrafo 4), resta aperto il percorso interpretativo che conduce a configurare l'attività delle procedure esecutive come attività della Pubblica Amministrazione nell'ambito delle sue funzioni istituzionali, soggetto pertanto ad adeguata verifica (normalmente) semplificata ed all'individuazione del titolare effettivo con i criteri residuali di cui all'art. 20, quinto comma, D.Lgs. 231/2007.

In definitiva, nell'ambito di un panorama estremamente variegato in sede concorsuale in ordine al possibile ricorso all'attività del professionista delegato (in ragione delle differenti possibili modalità di vendita e dell'ulteriore fattore complicante, rispetto al processo di espropriazione forzata, rappresentato dalla presenza di un'ulteriore soggetto processuale, qual è il curatore), il criterio di discriminare per stabilire se si rientra o meno nel perimetro di applicazione della vigente normativa antiriciclaggio è fondamentalmente stabilito dalla qualificazione dell'attività del professionista in termini di attività (quanto meno latamente) giurisdizionale (in quanto delegato o ausiliare del giudice o del curatore) ovvero di attività professionale in senso proprio; ipotesi, quest'ultima, che, nonostante la controversa natura dell'atto "notarile" in cui può sfociare la

---

<sup>53</sup> Cfr. fra gli altri in via generale sulla funzione del curatore M.L. SPADA, *Gli organi del fallimento* in G. TRISORIO LIUZZI (a cura di), *Diritto delle procedure concorsuali*, Milano, 2013, 75 ss.; BOTTAI, *Il curatore* in A. JORIO (a cura di), *Fallimento e concordato fallimentare*, Torino, 2016, 963 ss.; PANNELLA in NIGRO-SANDULLI-SANTORO (a cura di), *La legge fallimentare dopo la riforma*, Torino, 2010, 366 ss.; G. GARESIO, *Il curatore fallimentare* in CAGNASSO-PANZAI (diretto da), *Crisi d'impresa e procedure concorsuali*, Torino, 2016, 719 ss.; FICO, *Curatore fallimentare: ruolo e funzioni*, in *Il Fallimentarista*, Bussola del 10/7/2019; C. FERRI, *La legittimazione del curatore fallimentare: poteri e limiti*, in *Fallimento*, 2007, 9, 1031 ss. ed ivi ulteriori riferimenti.

<sup>54</sup> Cfr. fra gli altri SPADA, *Gli organi del fallimento* cit., 83-84 la quale pone in rilievo come, «nonostante il generale rafforzamento dell'autonomia gestionale del curatore fallimentare volto soprattutto ... ad assicurare una maggiore efficienza della procedura, l'organo amministrativo dell'esecuzione collettiva mantiene comunque, anche alla luce della novella, la propria qualifica di pubblico ufficiale. In altri termini, anche se in alcune fasi del fallimento, come ad esempio l'esercizio provvisorio o l'affitto d'azienda, il curatore si sostituisce al fallito nell'amministrazione del patrimonio, in tutte le altre ipotesi egli conserva la veste di pubblico ufficiale. Le ragioni di ciò si fondano sul fatto che il curatore fallimentare è pur sempre un organo che esercita una funzione pubblica finalizzata a perseguire gli obiettivi e gli scopi dell'esecuzione collettiva nell'interesse non solo del ceto creditorio, ma anche della giustizia».

Qualora, dunque, non dovesse accedersi alla posizione sostenuta nel testo, tendente ad attribuire un ruolo dirimente per escludere la necessità di effettuare qualsivoglia controllo con riferimento al curatore alle suddette peculiarità proprie di questa figura, alla luce di quanto disposto dall'art. 23 del dlgs n. 231 del 2007 potrebbe al più ipotizzarsi l'effettuazione nei confronti del curatore di una verifica con misure semplificate; detta disposizione prevede, infatti, che: «in presenza di un basso rischio di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo, i soggetti obbligati possono applicare misure di adeguata verifica della clientela semplificate sotto il profilo dell'estensione e della frequenza degli adempimenti prescritti dall'articolo 18.

Ai fini dell'applicazione di misure semplificate di adeguata verifica della clientela e fermo l'obbligo di commisurarne l'estensione al rischio in concreto rilevato, i soggetti obbligati tengono conto, tra l'altro, dei seguenti indici di basso rischio:

a) indici di rischio relativi a tipologie di clienti quali:

1) ...;

2) pubbliche amministrazioni ovvero istituzioni o organismi che svolgono funzioni pubbliche, conformemente al diritto dell'Unione europea».

vendita competitiva (quale atto omologo, quanto meno sul piano della funzione, al decreto di trasferimento del giudice), sembrerebbe ricorrere nel caso in cui al notaio sia richiesto di ricevere un atto avente ad oggetto il trasferimento del bene oggetto di una vendita competitiva (che, pur mantenendo la natura di vendita coattiva, può estrinsecarsi, quanto meno sul piano formale, in un atto ricevuto dal notaio e non emesso, come tradizionalmente avviene, dal giudice).

Solo in quest'ultima ipotesi è possibile ritenere, per i suddetti motivi, che il notaio rientri nell'ambito dei "professionisti" di cui all'art. 3 del D.Lgs. n. 231/2007, con conseguente applicabilità della corrispondente disciplina, che non potrà invece trovare mai applicazione in tutte le ipotesi in cui il professionista interviene nell'ambito della procedura concorsuale (così come in quella esecutiva) in qualità di sostituto del giudice o comunque di soggetto che esercita un'attività giurisdizionale e non già "professionale".

Ferma restando la possibilità, ove la si ritenga percorribile anche *post* riforma Cartabia per i motivi in precedenza evidenziati, di ritenere applicabile al professionista delegato anche nelle procedure concorsuali (così come ipotizzato per le procedure esecutive) la normativa antiriciclaggio nei circoscritti confini di cui all'art. 12 più volte citato.

### **9. Entrata in vigore e questioni di diritto intertemporale.**

Quanto mai opportuna sarebbe stata anche l'introduzione di una specifica norma di diritto intertemporale per chiarire con riferimento a quali procedure esecutive trova applicazione la nuova disciplina introdotta dal legislatore della riforma entrata in vigore il 28 febbraio 2023<sup>55</sup>.

Secondo una prima possibile lettura, più restrittiva, detta disciplina dovrebbe trovare applicazione solo con riferimento alle procedure esecutive instaurate dopo l'entrata in vigore della norma.

Secondo una seconda possibile lettura, più estensiva<sup>56</sup>, detta disciplina potrebbe trovare applicazione anche con riferimento alle procedure esecutive già pendenti ove, alla data del 28 febbraio 2023, non sia stato ancora emesso il decreto di trasferimento.

In assenza di specifiche indicazioni da parte del legislatore entrambe le suddette opzioni interpretative hanno trovato riscontro nella prassi dei Tribunali.

Quanto mai opportuno sarebbe che il delegante fornisse al delegato indicazioni anche sotto questo profilo, sia per agevolare lo svolgimento delle operazioni di vendita che l'instaurarsi di prassi uniformi (presso il medesimo Ufficio giudiziario o quanto meno presso il giudice delegante).

### **10. Conclusioni**

In definitiva, ci troviamo di fronte ad un importante intervento riformatore in tema di vendita forzata e normativa antiriciclaggio che purtroppo, però, è ben lontano dal risolvere tutte le problematiche esistenti in materia *ante* riforma.

Con riferimento alla vendita forzata, la scelta del legislatore è chiaramente nel senso di circoscrivere il controllo ad un mero controllo formale incentrato sulla introduzione di un obbligo dell'aggiudicatario di rendere una dichiarazione che si attegga in termini di condizione per l'emissione del decreto di trasferimento.

---

<sup>55</sup> Per effetto della modifica apportata all'art. 35 del d.lgs. 10 ottobre 2022 n. 149 dalla L. 29 dicembre 2022, n. 197.

<sup>56</sup> Cfr. Ordine di servizio del Tribunale di Bergamo del 13 settembre 2023, prot. 2196/2023.

Ciò vale indubbiamente ad escludere, in conformità con quanto già ritenuto *ante* riforma, che il professionista delegato rientri fra i professionisti di cui all'art. 3 del D.Lgs. 231/2007, con conseguente esclusione, dunque, anche della relativa disciplina, ma non vale, al contempo, a sciogliere tutti i dubbi esistenti in ordine ai rapporti fra la nuova peculiare disciplina introdotta dal legislatore con riferimento alla vendita forzata e la disciplina di carattere generale attualmente vigente in tema di antiriciclaggio.

Al contempo, la peculiare disciplina introdotta dal legislatore con riferimento alla vendita forzata si rivela particolarmente lacunosa anche sotto il profilo delle ricadute sulla procedura esecutiva nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario contravvenga al suddetto obbligo di legge non rendendo proprio la dichiarazione o rendendola in modo incompleto o mendace.

Le lacune sono ancora più evidenti se si volge lo sguardo alle procedure concorsuali, ove il legislatore delegato non è intervenuto affatto, nonostante la possibilità di farlo a fronte di quanto previsto nella legge delega.

Si tratta, peraltro, di lacune particolarmente gravi e difficili da colmare in ragione, per un verso, delle plurime ipotesi di vendita forzata esistenti in materia concorsuale e, per altro verso, delle peculiarità proprie delle stesse, oltre che delle differenti figure professionali coinvolte (su tutti il curatore, oltre al professionista delegato).

L'incompletezza del dettato normativo anche a seguito dell'ultima riforma continua, dunque, a richiedere una buona dose di ortopedia interpretativa per cercare di dare compiutezza al sistema, e si devono rinnovare gli auspici di interventi più organici, e coordinati con la generale normativa antiriciclaggio.

Ciò a maggior ragione in quanto l'introduzione di limitati obblighi per le sole procedure esecutive immobiliari acuisce l'evidente disparità di trattamento, per un verso, con le procedure esecutive mobiliari e, per altro verso, con le procedure concorsuali (in senso peraltro divergente in quanto: nel primo caso gli obblighi sono attenuati; nel secondo, almeno in caso di incarico a notaio rogante, sono aggravati dalla piena applicazione dell'intera disciplina antiriciclaggio).

L'auspicio ultimo è, dunque, che il legislatore intervenga nuovamente con una disciplina volta a colmare tutte le suddette lacune, tenendo adeguatamente conto delle peculiarità di tutte le ipotesi in esame accomunate dalla coattività della vendita, che già di per sé richiede un significativo mutamento di prospettiva rispetto a quella fatta propria dalla disciplina di carattere generale, tradizionalmente immaginata per la vendita volontaria.

Un intervento futuro dovrà necessariamente utilizzare e coordinare la disciplina con la previsione (al momento inattuata) della Banca Dati per le Aste giudiziarie presso il ministero della Giustizia, (lettera q) del comma 12 dell'art. 1 l. delega 206/2021) al fine di raccogliere e monitorare i dati identificativi degli offerenti, i dati del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione e del saldo prezzo, nonché le relazioni di stima. L'utilizzo di tali informazioni sarà essenziale per il controllo antiriciclaggio dell'intero sistema delle espropriazioni forzate e non solo.

Al momento, purtroppo, occorre tuttavia ancora districarsi nell'ambito di una disciplina, analitica in alcuni punti fino all'eccesso, vaga in altri in modo altrettanto eccessivo e totalmente assente in altri casi ancora, con conseguente inevitabile impossibilità di ravvisare quella razionalità che dovrebbe essere propria del legislatore.