

Vendita

La vendita di bene pignorato

di Guido Brotto (*)

Questo contributo si propone di illustrare una soluzione che tenga conto di tutti gli interessi coinvolti nella vendita di un bene immobile sul quale grava un pignoramento, approntando la massima tutela a favore delle parti interessate.

La fattispecie

Tizio nel 2007 ha acquistato l'appartamento sito in Milano, via Turati n. 29 facendosi finanziare dalla Banca Alfa S.p.a., la quale in garanzia ha ricevuto un diritto di ipoteca sull'appartamento stesso.

Tizio nel 2014 si imbatte in controversie finanziarie tali da impedirgli di adempiere ai suoi obblighi nei confronti della banca, la quale si tutela dando avvio alla procedura esecutiva.

Tizio, al fine di non subire la falciatura del valore dell'immobile derivante dalla vendita all'asta, intende vendere a Caio l'immobile gravato dall'ipoteca e dal pignoramento a favore della Banca Alfa S.p.a.

PARTE PRIMA: L'ATTO DI COMPRAVENDITA

Bozza dell'atto
Repertorio n. Raccolta n.

COMPRAVENDITA CONDIZIONATA SOSPENSIVAMENTE (1)

REPUBBLICA ITALIANA

Il ... duemilasedici.

In Milano, via ... n. ...

Avanti a me dottor Romolo Romani, Notaio in Milano, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Milano,

SI COSTITUISCONO (2)

quale parte venditrice:

- TIZIO, nato a ..., il ... e residente a ..., in via ... n. ..., codice fiscale ..., che dichiara di essere ... (3);

quale parte acquirente:

- CAIO, nato a ..., il ... e residente a ..., in via ... n. ..., codice fiscale ..., che dichiara di essere ...

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

(*) Ringrazio uno dei miei maestri, il notaio Giovanni Santarcangelo conosciuto nella scuola notarile del notaio Raffaele Viggiani, che mi ha concesso di utilizzare questo *format*, da lui ideato, per impostare il presente contributo.

(1) Intitolazione: la compravendita di immobile pignorato, secondo l'impostazione che qui si propone, si risolve in un contratto sospensivamente condizionato. Si ritiene che il meccanismo condizionale sia l'unico che possa garantire la parte acquirente di fronte all'eventuale esercizio del diritto di reclamo previsto dall'art. 630, comma 3, c.p.c.

Si reputa, quindi, poco prudente procedere con un contratto a efficacia immediata stipulato in forza della mera rinuncia agli atti del procedimento rilasciata dal creditore procedente in cancelleria a fronte del pagamento del suo credito. Infatti, optando per questa scelta, la parte acquirente, che ha già pagato il prezzo, viene esposta al rischio del reclamo e quindi alla continuazione della procedura esecutiva sul bene acquistato, sal-

vo quanto si dirà *infra* in riferimento alla soluzione senza condizione sospensiva.

(2) Parti del contratto: le parti del contratto sono la parte venditrice e la parte acquirente. Il creditore procedente, nonostante sia estraneo all'atto, ha un ruolo fondamentale nell'economia contrattuale poiché è necessaria la sua collaborazione al fine di ottenere la rinuncia alla procedura esecutiva. Generalmente i rapporti tra il debitore e il creditore procedente vengono gestiti dagli avvocati delle parti, i quali si relazionano con il notaio e il Tribunale per la gestione della procedura che porta alla stipula dell'atto.

(3) Regime patrimoniale: la compravendita sospensivamente condizionata è un atto soggetto a trascrizione e, quindi, è necessario indicare il regime patrimoniale delle parti al fine della compilazione del relativo campo nel quadro C della nota, ai sensi dell'art. 2659, n. 1, c.c.

PARTE I - CONTRATTAZIONI PRIVATE (4)

Art. 1 - *Consenso ed oggetto* (5)

Tizio, subordinatamente alla condizione di cui infra, vende a favore di Caio, che accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile, in ditta alla parte venditrice, sito nel comune di MILANO, nel fabbricato condominiale sito in via Turati n. 29, - appartamento di quattro locali e tre servizi al piano terzo, con un vano cantina pertinenziale al piano interrato.

Detta unità immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Foglio ..., particella ..., subalterno ..., categoria ..., classe ..., consistenza vani ..., zona censuaria ..., superficie ..., rendita catastale euro ..., via Turati n. 29, piani ...

Confini dell'appartamento: ...;

Confini della cantina: ...

Art. 2 - *Precisazioni*

Quanto in oggetto è trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attual-

mente si trova, con tutti i diritti, servitù, accessori e pertinenze, nulla escluso o riservato alla parte alienante, ivi comprese la quota millesimale di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

Art. 2 bis - *Condizione* (6)

Le parti convengono che il contratto sia sospensivamente condizionato all'estinzione della procedura esecutiva, senza reclamo da parte del debitore, del creditore pignorante o altri eventuali creditori intervenuti (7), il tutto meglio descritto al successivo articolo 8.

Per quanto qui non disposto si rinvia alla disciplina legale di cui agli artt. 1356 ss. c.c.

Le future spese relative alla cancellazione della condizione sospensiva dalla nota di trascrizione relativa al presente contratto (8), ai sensi dell'art. 2668, comma 3, c.c., sono poste a carico della parte venditrice (9).

(4) Suddivisione dell'atto: l'atto è stato suddiviso in quattro parti al fine di rendere più fruibile la sua lettura e precisamente:

1) Contrattazioni private: è la parte che porta con sé il cuore del contratto, ossia gli elementi essenziali dell'accordo economico;

2) Menzioni di legge: si riportano in un sol corpo le menzioni tipiche degli atti immobiliari richiesti dalla legge al fine di agevolare il notaio durante il controllo dell'atto. Questa impostazione è utile anche per il Conservatore dell'Archivio Notarile che in sede di ispezione biennale degli atti potrà verificare con maggiore rapidità e facilità la validità dei medesimi;

3) Dichiarazioni fiscali: si ritiene di dedicare una parte dell'atto appositamente alle dichiarazioni fiscali al fine di agevolare l'Agenzia delle Entrate nel controllo della liquidazione dell'atto effettuato dal notaio rogante;

4) Disposizioni comuni: quest'ultima parte chiosa l'atto con gli articoli contrattuali che completano ogni atto notarile immobiliare.

(5) Consenso: la formulazione del consenso fa emergere con immediatezza la presenza di una condizione che impatta sull'efficacia del contratto.

(6) Condizione sospensiva: per effetto della condizione il diritto immobiliare non viene trasferito con immediatezza alla parte acquirente e ciò ha lo scopo di creare un cuscinetto temporale che permetta di ottenere l'estinzione della procedura esecutiva tutelando tutti gli interessi coinvolti e, in particolare, l'interesse del creditore procedente a ottenere la soddisfazione delle sue ragioni e l'interesse della parte acquirente ad acquistare un bene libero da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

(7) Evento dedotto in condizione: l'evento dedotto in condizione ha ad oggetto l'estinzione della procedura esecutiva senza che il debitore, il creditore procedente o altri eventuali creditori intervenuti abbiano fatto reclamo (art. 630, comma 3, c.p.c.). L'estinzione della procedura esecutiva viene pronunciata con un'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione nella quale viene ordinato al conservatore dei registri immobili di cancellare la trascrizione del pignoramento immobiliare.

(8) La trascrizione del contratto: il contratto sospensiva-

mente condizionato deve essere trascritto senza indugio nonostante la condizione non sia ancora avverata. La nota di trascrizione deve essere compilata nel seguente modo:

* quadro A: in questo riquadro, oltre ai tradizionali dati da menzionare relativi al titolo e al notaio rogante, è necessario indicare, come disposto dalla circolare dell'agenzia del territorio del 2 maggio 1995, n. 128T:

- la presenza della condizione (art. 2659, comma 2, c.c.);

- la presenza di parti libere contenute nel quadro D relative al quadro A che descrivono la natura della condizione (nel caso in esame sospensiva) e l'evento ivi dedotto;

- che l'atto è soggetto a voltura catastale, la quale deve essere eseguita automaticamente ai sensi dell'art. 2, comma 1 *septies*, D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, conv., con modif., dalla L. 24 marzo 1993, n. 75, avendo cura di precisare che l'esecuzione della voltura stessa deve essere differita ad altro momento in conseguenza della presenza della condizione. Stante la natura della condizione, non è possibile indicare la data in cui la voltura verrà eseguita, quindi, il relativo campo non deve essere compilato (Nota illustrativa sulla procedura di voltura automatica del maggio 2006).

Si precisa che la compravendita condizionata deve essere trascritta, come le compravendite non condizionate, con il codice 112 (non modificato dalla recente circolare dell'Agenzie delle Entrate - Direzione Centrale Pubblicità Immobiliare - del 17 giugno 2015, n. 24/E);

* quadro B: il quadro B verrà compilato in modo identico a una compravendita non condizionata e, quindi, devono essere descritti gli immobili negoziati con gli elementi previsti dall'art. 2826 c.c., come richiamato dall'art. 2659, comma 1, n. 4, c.c.;

* quadro C: anche il quadro C verrà compilato in modo identico a una compravendita non condizionata; in particolare il soggetto contro è rappresentato dal venditore e il soggetto a favore è rappresentato dall'acquirente;

* quadro D: il quadro D deve riportare la descrizione della condizione e, in particolare, deve essere indicato che si tratta di una condizione sospensiva nonché l'evento dedotto in condizione.

(9) La cancellazione della condizione dalla nota di trascrizio-

Tecniche contrattuali Immobili

Art. 3 - Prezzo (10)

Le parti dichiarano che la vendita è stipulata per il prezzo di euro ...

Il prezzo corrisposto dalla parte acquirente è stato consegnato a me notaio mediante deposito nel mio conto corrente (11) costituito c/o la Banca Beta S.p.a., filiale n. ... di Milano, mediante bonifico (12) di euro ..., CRO ..., in data ..., dal conto corrente intestato alla parte acquirente, con l'incarico di rilasciarli, non appena si sarà avverata la condizione di cui sopra, come segue:

- alla parte venditrice per euro ...;
- alla Banca procedente, di cui *infra* per euro ...

Io notaio ho eseguito le dovute iscrizioni nel registro Somme e Valori di cui all'art. 6, L. 22 gennaio 1934, n. 64 (13).

Nel caso di mancato avveramento della condizione di cui sopra la somma verrà restituita da me notaio

mediante bonifico bancario entro quindici giorni dalla richiesta della parte acquirente.

Art. 4 - Possesso

L'immobile, libero da persone e cose, verrà consegnato alla parte acquirente al verificarsi della condizione sospensiva di cui sopra (14).

Art. 5 - Provenienza

La parte alienante dichiara di essere titolare di quanto in oggetto che le è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito del notaio ..., in data ..., rep. .../..., registrato a ..., il ..., al n. ..., serie ..., trascritto a Milano 1 in data ..., ai nn. .../...

Art. 6 - Garanzie

La parte alienante presta le garanzie di legge e dichiara che quanto in oggetto è di sua proprietà, li-

ne: se la condizione si verifica l'art. 2668, comma 3, c.c. dispone di effettuare una pubblicità che preveda l'eliminazione della condizione dalla nota di trascrizione. Tale pubblicità viene fatta con un'annotazione che deve essere effettuata in forza di un titolo in forma di un atto pubblico o di scrittura privata autenticata (art. 2657 c.c.) *infra* meglio descritto.

(10) Il prezzo: il prezzo di vendita è, generalmente, pari a quello di mercato in quanto l'operazione in esame viene attuata principalmente per evitare il deprezzamento conseguente alla vendita forzata. Il prezzo corrisposto dall'acquirente deve essere destinato, in tutto o in parte, a soddisfare le ragioni del creditore procedente a mezzo dell'istituto della delegazione. In altri termini il venditore incarica l'acquirente a corrispondere il prezzo, in tutto o in parte, al creditore procedente al fine di estinguere il suo debito. Si verifica una causa ostativa dell'operazione quando il debito è superiore al prezzo di trasferimento del bene e il venditore/debitore non abbia a disposizione la provvista necessaria a soddisfare le ragioni del creditore, salvo che non si riesca a trovare un accordo con il creditore stesso avente ad oggetto un saldo e stralcio che faccia risultare capiente il prezzo corrisposto dalla parte acquirente.

(11) Il deposito del prezzo: nell'operazione in esame gli interessi in gioco sono principalmente due: l'interesse del creditore a ottenere la soddisfazione del proprio credito a mezzo del ricavato della vendita e quello dell'acquirente di acquistare un bene libero da gravami. Quindi, da un lato, il creditore vuole avere la certezza della soddisfazione del suo credito e ciò, in astratto, può avvenire solo con l'incasso della somma dovuta; dall'altro lato, l'acquirente vuole versare il denaro solo nel momento in cui sussiste la certezza di acquistare un bene libero da gravami. Apparentemente tali interessi sembrano contrapposti e non conciliabili poiché non possono essere soddisfatti con contestualità. La funzione del notaio assume in questa fase un ruolo determinante, in quanto lo stesso è in grado di conciliare questi contrapposti interessi con l'istituto del deposito del prezzo. Tale istituto, infatti, dà soddisfacenti garanzie a tutte le parti interessate e nello specifico:

* la parte acquirente, nonostante la condizione sospensiva, corrisponde immediatamente il prezzo al notaio e si sente comunque garantita, poiché, qualora la condizione non si avverasse, a seguito dell'accoglimento di un reclamo verso l'ordinanza che sancisce l'estinzione della procedura esecutiva, ha la certezza di ottenere dal notaio la restituzione di quanto corrisposto;

* il creditore procedente, nonostante non incassi con immediatezza la somma, può utilmente rinunciare alla procedura esecutiva con la sicurezza di trovare la soddisfazione delle sue ragioni non appena la procedura sarà effettivamente estinta; se si avvera tale eventualità il notaio svincola la somma costituita in deposito a suo favore. Nella malaugurata ipotesi che vi sia un reclamo sulla rinuncia alla procedura (art. 630, comma 3, c.p.c.), e questo sia accolto, il creditore procedente manterrà comunque il diritto partecipare alla suddivisione del ricavato con privilegio rispetto agli altri creditori in forza del diritto di ipoteca.

(12) In alternativa al bonifico bancario è possibile ricevere in deposito degli assegni circolari già intestati al creditore pignorante e per l'eventuale differenza a favore della parte venditrice.

(13) Le formalità notarili relative al deposito del prezzo: il notaio che procede al deposito del prezzo è tenuto ad annotare la somma ricevuta in un apposito registro denominato "somme e valori" (art. 6, L. 22 gennaio 1934, n. 64), staccando dal registro stesso apposita ricevuta di deposito da consegnare alle parti interessate. Dal punto di vista operativo e civilistico è opportuno sottoscrivere con il depositante un contratto di deposito infruttifero che può prevedere un compenso a favore del notaio (il compenso, ad esempio, può essere previsto in misura percentuale sulla somma versata calcolata su base mensile ma contabilizzata giorno per giorno). Il notaio deve tenere in deposito la somma ricevuta in un conto corrente bancario dedicato, in modo tale di evitare la confusione delle sue somme con le somme trattenute in deposito. È opportuno ottenere dalla banca, dove è in essere il conto corrente, l'esclusione della compensazione da parte della banca stessa degli eventuali saldi passivi derivanti da altri rapporti o conti bancari intestati al notaio (art. 1853 c.c.).

(14) Possesso: il possesso giuridico segue le vicende del diritto cui si riferisce e, in conseguenza della condizione sospensiva, la parte acquirente non può essere immessa immediatamente nel possesso del bene. L'immissione nel possesso avverrà, eventualmente, nel caso la condizione sospensiva si avveri. Resta inteso che è facoltà delle parti disporre del materiale godimento secondo la loro volontà e, nel caso l'acquirente venga immesso nel godimento materiale del bene, questo dovrà essere qualificato come comodato se non c'è corresponsione di denaro, o come locazione nel caso contrario.

bero da ogni peso, iscrizione o trascrizione pregiudizievole, a eccezione di:

* un'ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 in data ..., ai nn. .../..., per euro ..., a favore di Banca Alfa S.p.a. e a carico della parte venditrice, derivante da contratto di mutuo stipulato con atto a rogito del notaio ..., in data ..., rep. .../..., registrato a ..., il ..., n. ..., serie ... (capitale euro ..., durata anni ...), il cui debito residuo ammonta ad euro ... (15) e verrà estinto mediante parte dei proventi derivanti dalla presente compravendita e la cui formalità verrà cancellata a cura della Banca mediante le modalità di cui all'art. 40-bis del Testo Unico Bancario (16);

* un pignoramento trascritto su quanto in oggetto a Milano 1, in data ..., ai nn. .../..., a favore di Banca Alfa S.p.a. e a carico della parte venditrice, de-

rivante da verbale di pignoramento di immobili del Tribunale di ..., in data ..., n. ..., a garanzia della somma complessiva di euro ..., oltre a interessi e spese derivanti dai debiti non ancora estinti (17); il presente pignoramento, a seguito dell'estinzione del mutuo, di cui al precedente punto, verrà annotato di cancellazione, a cura e spese della parte venditrice, in seguito al rilascio della relativa ordinanza di cancellazione emessa dal Tribunale competente e munita della menzione di "non opposizione".

Le parti prendono atto, dichiarano e convengono che:

- la parte venditrice garantisce alla parte acquirente che nell'esecuzione immobiliare di cui al succitato pignoramento del Tribunale di ... non sono, alla data odierna, intervenuti altri creditori (18);

(15) Ipoteca volontaria: l'ipoteca volontaria in esame rappresenta la garanzia relativa al mutuo del quale la parte venditrice si è resa inadempiente e anche questo gravame deve essere cancellato. La collaborazione della banca/creditore procedente è fondamentale per il buon esito dell'operazione. La banca gradisce la soluzione qui proposta perché le permette di incassare con maggiore velocità il suo credito in conseguenza del fatto che si evitano le lungaggini della procedura esecutiva. La banca aderendo a questa soluzione ha, inoltre, un altro vantaggio che è quello di ricevere il suo credito per intero senza rischiare la falcidia derivante dalla vendita forzata. Tuttavia, non è raro che la banca accetti di accordare al mutuatario inadempiente un saldo e stralcio che consente al debitore di accordarsi con l'istituto di credito, pagando in un'unica soluzione una cifra inferiore all'importo effettivamente dovuto. I vantaggi di questo sistema sono molteplici, sia per il debitore sia per il creditore. Il mutuatario inadempiente ha la possibilità di estinguere il debito pagando meno di quanto dovrebbe, considerando anche gli interessi e le more scattate fino a quel momento. La banca creditrice, invece, soprattutto in situazioni di palese impossibilità del debitore di pagare il debito nel lungo periodo, preferisce accettare la proposta di saldo e stralcio recuperando così una parte cospicua del proprio credito con celerità, evitando ulteriori oneri processuali e parte delle spese di recupero del credito.

(16) La cancellazione di ipoteca: estinto il debito nei confronti del creditore procedente l'ipoteca si estingue *ex lege* (art. 2878, n. 3, c.c.). L'ipoteca, tuttavia, deve essere materialmente cancellata dai registri immobiliari e tale formalità può essere svolta dalla banca in modalità semplificata, ai sensi dell'art. 40 *bis* del T.U.B., senza che sia necessario il ministero notarile.

(17) Il pignoramento: la banca a seguito dell'inadempimento notifica al debitore l'atto di precetto con il quale intima il pagamento della somma dovuta sulla base della copia esecutiva dell'atto notarile di mutuo. Decorso il termine utile per il pagamento stabilito nel precetto, il creditore per mezzo dell'ufficiale giudiziario notifica al debitore l'atto di pignoramento che viene poi trascritto nei registri immobiliari, così da:

* rendere inefficaci e inopponibili al creditore procedente eventuali vendite successive, quelle anteriori che siano state trascritte in un momento successivo, nonché i vincoli di indisponibilità e le domande giudiziali trascritte successivamente al pignoramento (artt. 2913, 2914 e 2915 c.c.);

* impedire che possano assumere rilevanza, per la soddisfazione dei creditori in concorso tra loro, ipoteche o privilegi iscritti o sorti dopo la trascrizione pignoramento (art. 2916

c.c.);

* determinare l'automatica estinzione dei diritti reali minori di servitù, usufrutto, uso e abitazione costituiti sul bene precedentemente ipotecato in conseguenza dell'atto di espropriazione forzata compiuto dal creditore ipotecario (art. 2812 c.c.).

Il pignoramento, differentemente dall'ipoteca, non può essere cancellato con il mero consenso del creditore prestato davanti al notaio e per questo motivo è necessario procedere attraverso la prassi in essere presso il Tribunale competente. Ciò comporta che anche il notaio è soggetto alla tempistica di cui il Tribunale dispone non potendo - di conseguenza - assicurare alle parti i tempi della pratica i quali, sostanzialmente, sono rimessi alle disponibilità del Giudice e del Cancelliere nel rispetto della normativa vigente. L'impossibilità per il creditore procedente di rilasciare un assenso davanti al notaio per la cancellazione del pignoramento deriva dal fatto che il suo non è l'unico interesse tutelato poiché nella procedura esecutiva hanno diritto di intervenire anche gli altri eventuali creditori, privilegiati e non.

(18) I creditori intervenuti: le norme del codice di procedura civile prevedono che un creditore, quando dà avvio all'espropriazione forzata, deve avvertire gli eventuali altri creditori che abbiano sui beni pignorati un diritto di prelazione risultante da pubblici registri. Si ricorda che i creditori privilegiati hanno diritto di essere soddisfatti prima dei creditori chirografari, in deroga al principio generale della *par condicio creditorum* (art. 2741, comma 2, c.c.). Il creditore procedente deve quindi notificare, entro cinque giorni dal pignoramento, a ciascuno degli eventuali creditori con diritto di prelazione sui beni pignorati, un avviso contenente le generalità del pignorante, l'ammontare del credito per cui si procede, il titolo esecutivo che legittima l'azione e i beni pignorati. Il fascicolo dell'esecuzione deve contenere la prova della notifica (art. 498 c.p.c.) che ha lo scopo di permettere al creditore con prelazione di intervenire nella procedura esecutiva e partecipare alla ripartizione del ricavato della vendita dei beni pignorati. Il diritto di intervento spetta, però, anche ai creditori chirografari muniti di titolo esecutivo, ovvero ai creditori chirografari non muniti di titolo esecutivo ma che al momento del pignoramento abbiano già eseguito un sequestro sui beni pignorati o vantino un diritto di pegno o un diritto di prelazione risultante da pubblici registri o, ancora, siano titolari di un diritto di credito di somma di denaro risultante dalle scritture contabili di cui all'art. 2214 c.c. All'uopo si segnala che il sequestro conservativo si converte in pignoramento *ex lege* nel momento in cui il creditore sequestrante ottiene sentenza di condanna esecutiva (art. 686 c.p.c.) e, quindi, nel caso la conversione sia già avvenuta, è necessario dar

Tecniche contrattuali Immobili

- il bene oggetto della procedura esecutiva non è stato ancora aggiudicato, nemmeno in via provvisoria, assegnato o venduto a terzi;
- una volta ricevuta comunicazione scritta da me notaio dell'avvenuto formale deposito del suddetto prezzo nel conto a me intestato, il Creditore Procedente depositerà presso la Cancelleria del Tribuna-

- le di ... la dichiarazione di rinuncia agli atti della procedura esecutiva (19);
- una volta che l'ordinanza del Giudice (20) dichiarerà l'estinzione di detta esecuzione immobiliare ordinando la cancellazione (21) del pignoramento (22), senza che altri creditori abbiano fatto opposizione ai sensi del 630, comma 3, c.p.c. (23),

luogo alla cancellazione anche di questo gravame che potrà avvenire solo con la collaborazione del soggetto che è dato impulso al sequestro. L'intervento dei creditori avviene attraverso un ricorso da depositare presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione, prima dell'udienza con la quale è disposta la vendita o l'assegnazione. Se il Giudice dell'Esecuzione ammette l'intervento, il creditore intervenuto acquisisce il diritto a partecipare alla distribuzione della somma ricavata, nonché a partecipare all'espropriazione del bene pignorato e a provocare i singoli atti della procedura a mezzo di istanza presentate al Giudice dell'Esecuzione. Considerato che gli eventuali creditori intervenienti hanno il potere di bloccare l'intera operazione qui ravvisata, è necessario già al momento della stipula farsi produrre dal debitore/venditore un certificato, rilasciato dalla cancelleria del Tribunale, che certifichi se siano o meno intervenuti nella procedura altri creditori. Nel caso dal certificato risulti che vi siano creditori intervenuti è necessario che l'accordo in esame coinvolga anche questi soggetti i quali per il buon esito dell'operazione dovranno, insieme al creditore procedente, rinunciare alla procedura esecutiva a fronte della soddisfazione delle loro ragioni. Nel caso inverso, dove dal certificato risulti l'assenza di creditori intervenuti, il notaio non potrà comunque avere la certezza che non avvenga alcun intervento nell'arco temporale che decorre dalla stipula dell'atto alla effettiva estinzione della procedura. Dopo l'atto, infatti, il creditore procedente rinuncia alla procedura davanti al cancelliere del Tribunale ma l'effettiva estinzione si ha solo con la relativa emissione dell'ordinanza da parte del Giudice dell'Esecuzione. È opportuno precisare che il Giudice dell'Esecuzione emette l'ordinanza con tempestività e, talvolta, anche lo stesso giorno in cui il creditore procedente ha depositato la rinuncia alla procedura in cancelleria.

(19) La rinuncia agli atti della procedura esecutiva da parte del creditore procedente: il creditore, una volta informato dal notaio dell'avvenuto deposito del prezzo nel suo conto corrente bancario, può utilmente rinunciare agli atti della procedura esecutiva. Resta inteso che deve sussistere un previo accordo in tal senso tra debitore e creditore. Ai sensi dell'art. 629, comma 1, c.p.c. il processo si estingue per rinuncia personale del creditore procedente e dei creditori intervenuti, se muniti di titolo esecutivo, da farsi prima dell'aggiudicazione o dell'assegnazione. Il riferimento all'aggiudicazione comprende anche quella provvisoria in pendenza del termine per la presentazione delle eventuali offerte in aumento di un quinto ai sensi dell'art. 584 c.p.c. La rinuncia alla procedura successiva alla vendita forzata ai sensi dell'art. 629, comma 2, c.p.c., che deve essere compiuta da tutti i creditori senza distinzioni, non rileva nella fattispecie in esame che prevede necessariamente una vendita da effettuarsi prima dell'aggiudicazione. La rinuncia successiva alla vendita, infatti per tutelare le ragioni dell'aggiudicatario, non prevede l'inefficacia di tutti gli atti compiuti in precedenza dalla procedura (art. 632 c.p.c. e art. 187 *bis* disp. att. c.p.c.) e ciò è incompatibile con l'operazione *de quo*. L'istanza di rinuncia agli atti della procedura esecutiva, ai sensi dell'art. 629, comma 1, c.p.c., deve essere presentata nella cancelleria del Tribunale del Giudice dell'Esecuzione dal creditore procedente ovvero da tutti gli eventuali creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, in proprio ovvero dal rispettivo avvocato munito degli occorrenti poteri. La rinuncia non effettuata da tutti i creditori non determina l'estinzione del processo poiché produce effetto nei soli confronti dei rinunzianti. Il

cancelliere ricevuta l'istanza (o le istanze nel caso di più creditori rinunzianti) deve trasmettere la rinuncia al Giudice dell'Esecuzione che emetterà l'ordinanza di estinzione della procedura esecutiva. L'estinzione del processo esecutivo a seguito di rinuncia si verifica solo con l'ordinanza del Giudice per cui, fino a quando non è emesso tale provvedimento, altri creditori possono intervenire.

(20) Il provvedimento che dichiara l'estinzione della procedura esecutiva: il Giudice dell'Esecuzione, ricevuta dal Cancelliere l'istanza di rinuncia, ai sensi dell'art. 629, comma 1, c.p.c., con ordinanza dichiara estinta la procedura esecutiva ed ordina al Conservatore dei registri immobiliari la cancellazione del pignoramento. Contro l'ordinanza del Giudice è ammesso reclamo nel termine perentorio di venti giorni dall'udienza o dalla comunicazione dell'ordinanza. Il reclamo viene compiuto ai sensi dell'art. 630, comma 3, c.p.c. la cui applicazione è stata estesa anche all'ipotesi di estinzione pronunciata per rinuncia agli atti, ai sensi dell'art. 629 c.p.c., in forza della sentenza della Corte cost. n. 195 del 17 dicembre 1981. Non risulta quindi percorribile l'opposizione verso l'ordinanza ai sensi dell'art. 617 c.p.c. il quale, per giurisprudenza consolidata, è applicabile ai soli casi di estinzione del procedimento conseguenti a cause "atipiche" ossia cause non riconducibili ai casi elencati nell'art. 629 c.p.c. Emessa l'ordinanza di estinzione, in pendenza del termine per il reclamo, non risulta ancora possibile annotare nei registri immobiliari la cancellazione del pignoramento e, quindi, il notaio non può ancora svincolare le somme a favore del creditore procedente.

(21) La cancellazione del pignoramento: la cancellazione del pignoramento dai registri immobiliari viene eseguita, decorso inutilmente il termine per il reclamo ex art. 630, 3, c.p.c., in forza dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione che dichiara estinta la procedura esecutiva e che contiene l'ordine di cancellazione del gravame e munita del timbro di non opposizione. La cancellazione si richiede al conservatore dei registri immobiliari depositando una domanda di annotazione che può essere presentata anche dalle parti o dai loro legali. Il notaio, ove incaricato di compiere tale formalità di annotazione, non può trasmetterla alla conservatoria telematicamente col modello Unico ma deve presentarla fisicamente allo sportello accettazione dei Reparti Servizi di Pubblicità Immobiliare a mezzo di un supporto informatico. La materiale predisposizione della formalità può avvenire attraverso il programma Unimod (o, in alternativa, il gestionale di studio sotteso alla compilazione del modello unico) ovvero con l'ormai datato programma Nota (si precisa, però, che quest'ultimo software a breve non sarà più disponibile e l'agenzia delle entrate consiglia nel suo sito l'utilizzo di Unimod). Divenuta non reclamabile l'ordinanza di estinzione della procedura esecutiva è possibile svincolare le somme a favore del creditore anche prima della materiale cancellazione del pignoramento, il quale continua a gravare sull'immobile solo a titolo formale e non sostanziale.

(22) L'annotamento di cancellazione del pignoramento deve essere eseguito nel modo seguente:

- * quadro A: detto quadro si riferisce alle informazioni relative al titolo e precisamente:
 - descrizione del titolo: atto giudiziario;
 - data: la data da indicare è quella di emissione del provvedimento e non quella relativa alla certificazione della mancata opposizione;
 - numero di repertorio: va indicato il numero di registro cro-

il Creditore Procedente invierà copia del provvedimento a me notaio chiedendomi di dare esecuzione al bonifico della somma depositata sul conto corrente, di me notaio, in suo favore sul proprio conto corrente; bonifico che sarà eseguito in forza del mandato che le parti mi conferiscono sin da ora, entro due giorni lavorativi successivi alla ricezione della copia del provvedimento;

- gli eventuali costi di cancellazione dei gravami resteranno ad integrale carico della parte venditrice (24) che si obbliga a provvedere alla cancellazione della trascrizione del pignoramento, in forza dell'Ordinanza del Giudice, sostenendone i relativi costi non appena saranno trascorsi i termini di opposizione alla stessa senza che vi sia stato alcun reclamo ai sensi dell'art. 630, comma 3, c.p.c.;
- all'atto notarile ricognitivo di avveramento della condizione sospensiva si costituirà solo la parte acquirente senza che sia necessaria la presenza della parte venditrice e, a tal fine, la medesima parte venditrice conferisce irrevocabilmente alla medesima parte acquirente ogni relativo potere, ivi compreso quello di rappresentanza (25).

nologico dell'atto giudiziario (se non è indicato, come spesso accade, andrà indicato il numero della procedura esecutiva);

- autorità emittente: nonostante sia il notaio a compilare la domanda di annotazione, in questo campo va indicata l'Autorità Giudiziaria che ha emesso il provvedimento (Tribunale di ...);
- tipo di annotazione: l'annotazione di cancellazione va eseguita in calce alla trascrizione del pignoramento (codice 705);
- formalità da annotare: le annotazioni si eseguono sempre in calce o margine di una formalità trascritta ed in questo campo, pertanto, vanno indicati gli estremi della formalità da annotare mediante l'indicazione della data e del numero di registro particolare;

- richiedente: in questo riquadro vanno indicati i dati del notaio che cura la predisposizione dell'annotazione;

- * quadro B: nel caso di cancellazione totale della trascrizione del pignoramento non va compilato il quadro B della nota. Qualora l'ordine di cancellazione del pignoramento sia limitato solo al bene oggetto di vendita, vanno indicati i dati catastali del solo bene svincolato;

- * quadro C: in questo quadro vanno indicati i soggetti a favore e contro i quali è stata eseguita la originaria formalità, precisando che questi devono essere descritti con gli stessi identici dati anagrafici presenti nella nota originaria; non è necessario indicare il diritto, le quote e il regime patrimoniale;

- * quadro D: tendenzialmente per un'annotazione di cancellazione della nota di trascrizione non vi sono motivi per compilare il presente quadro.

(23) L'opposizione all'ordinanza di estinzione del Giudice dell'Esecuzione: nel caso la rinuncia agli atti non venga prestata da tutti gli aventi diritto, nel termine perentorio di venti giorni dall'udienza o dalla comunicazione dell'ordinanza, i creditori non rinunziati danneggiati da un eventuale provvedimento di estinzione illegittimo (ad esempio emesso senza la rinuncia di uno o più creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo), ai sensi dell'art. 630, comma 3, c.p.c., sono legittimati a reclamare l'ordinanza di estinzione. Il reclamo deve osservare il disposto dell'art. 178, commi 3, 4, 5, c.p.c. ed il collegio provvede in

Art. 7 - Rinunzia all'ipoteca legale

La parte alienante dichiara di rinunciare all'ipoteca legale (26).

PARTE II - MENZIONI DI LEGGE (27)

Art. 8 - Modalità di pagamento e mediazione

Ai sensi di legge le parti, quale dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, da me notaio rese edotte sulle responsabilità anche penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione falsa o mendace, dichiarano:

- 1) che il suddetto prezzo è stato corrisposto con le modalità e con i mezzi descritti nel precedente articolo 3);
- 2) che non si sono avvalse dell'opera di un mediatore immobiliare.

Art. 9 - Conformità catastale

L'unità immobiliare urbana di cui sopra, risulta raffigurata nella planimetria depositata in catasto, che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

La parte alienante dichiara che i dati catastali e la planimetria della suddetta unità immobiliare urba-

camera di consiglio con sentenza. In difetto di reclamo, resta preclusa ogni possibilità di contestare la validità ed efficacia del provvedimento di estinzione.

(24) I costi di cancellazione del pignoramento: i costi di cancellazione del pignoramento sono posti a carico del venditore, salvo diverso accordo tra le parti. Fiscalmente la cancellazione del pignoramento sconta le seguenti imposte:

- * imposta di bollo: dovuta nella misura di euro 59 (art. 3, n. 2 bis - T.A.R. I - d.P.R. n. 642/1972);

- * imposta ipotecaria: dovuta nella misura fissa di euro 200 (art. 14 - T.A.R. I - D.Lgs. n. 347/1990);

- * tasso ipotecaria: dovuta nella misura fissa di euro 35 (art. 1.1 - Tab. - D.Lgs. n. 347/1990).

Il pagamento deve essere effettuato con il modello F23 utilizzando i seguenti codici:

- * 778T: per l'imposta di bollo;
- * 456T: per la tassa ipotecaria;
- * 649T: per l'imposta ipotecaria.

(25) La delega: per semplificare la gestione della stipula dell'atto ricognitivo di avveramento della condizione è opportuno prevedere una procura speciale, dalla parte venditrice alla parte acquirente, che attribuisca a quest'ultima il potere di sottoscrivere il detto atto senza che sia necessaria la collaborazione da parte del venditore.

(26) La rinunzia all'ipoteca legale: nonostante l'atto sia sospensivamente condizionato, il venditore può utilmente rinunciare all'ipoteca legale in quanto ha la certezza della disponibilità della somma stante il deposito del prezzo dal notaio.

(27) Menzioni di legge relative agli atti immobiliari: le menzioni richieste dalla legge relative agli atti immobiliari - indicazione delle modalità di pagamento, conformità catastale, edilizia e attestazione energetica - sono dovute anche negli atti sospensivamente condizionati. La condizione sospensiva, infatti, ha efficacia retroattiva (art. 1360 c.c.) e, quindi, l'avveramento della condizione comporta che l'atto debba riportare dall'origine tutti gli elementi necessari per la sua validità.

Tecniche contrattuali Immobili

na sono conformi allo stato di fatto secondo le vigenti norme in materia catastale.

Art. 10 - Storia edilizia

La parte alienante, ai sensi della vigente normativa, dichiara che:

- il fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Milano:

* ...;

- non sono state realizzate opere o modifiche in assenza delle necessarie concessioni o autorizzazioni.

Art. 11 - Prestazione energetica

La parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato che si allega in copia sotto la lettera "B", in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici, e la parte venditrice dichiara che dalla data di rilascio a oggi non sono intervenute cause di decadenza.

PARTE III - DICHIARAZIONI FISCALI

Art. 12 - Imposte applicabili e valore imponibile

Le parti dichiarano che al presente atto, sospensivamente condizionato, si applica (28):

* l'imposta di bollo nella misura di euro 155, ai sensi dell'art. 1, punto 3), TAR., parte I, D.P.R. n. 642/1972 (29);

* l'imposta di registro in misura fissa di euro 200, ai sensi dell'art. 27, comma 1, D.P.R. n. 131/1986 (30);

* l'imposta ipotecaria in misura fissa di euro 200, ai sensi dell'art. 4, TAR. D.Lgs. n. 347/1990 (31);

* la tassa ipotecaria in misura di euro 35, ai sensi dell'art. 1.1, Tab. D.Lgs. n. 347/1990 (32).

La parte acquirente dichiara di essere stata edotta da me notaio sugli obblighi di comunicazione di cui all'art. 19 del D.P.R. n. 131/1986 da effettuarsi nel caso di avveramento della succitata condizione sospensiva (33).

Ai sensi dell'art. 1, comma 497, L. n. 266/2005, la parte acquirente dichiara che il presente atto costituisce cessione nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, e ha ad oggetto un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze e, pertanto, richiede a me notaio che la base imponibile ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dai valori degli immobili determinati ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e quindi richiede che le dette imposte siano calcolate sulla base imponibile di euro (34).

(28) La tassazione dell'atto: considerata la particolarità dell'atto si ritiene opportuno ricostruire i passaggi logici e normativi che ha effettuato il notaio per la liquidazione dell'atto al fine di coadiuvare il funzionario dell'Agenzia delle Entrate nel controllo della liquidazione. Al fine della compilazione del modello unico, nella sezione relativa all'agenzia delle entrate, il codice negozio da indicare è il 1102 (come una normale compravendita di fabbricati) avendo, però, l'accortezza di apporre il *flag* sul campo "con effetti sospesi e non definitivi".

Ai sensi dell'allegato 5 del D.M. 15 dicembre 1977, n. 13348 il codice 1102 va tradotto e scomposto nel seguente modo:

- 1 significa: "atti traslativi a titolo oneroso" (codice delle categorie degli atti: parte prima, sezione I, dell'allegato 5 al D.M.);

- 1 significa: "piena proprietà" (codice dei diritti: parte seconda dell'allegato 5 al D.M.);

- 02 significa: "fabbricati situati nel territorio dello Stato" (codice degli oggetti: parte terza dell'allegato 5 al D.M.).

(29) L'imposta di bollo: l'imposta di bollo è dovuta nella misura di euro 155 poiché il contratto deve essere immediatamente trascritto ma non produce effetti traslativi immediati (art. 1, comma 1 *bis*, n. 3 - T.A.R. I - d.P.R. n. 642/1972).

(30) L'imposta di registro: gli atti sottoposti a condizione sospensiva sono registrati con il pagamento dell'imposta in misura fissa (art. 27, comma 1, d.P.R. n. 131/1986). Non si versano, invece, le imposte ipotecarie e catastali all'agenzia delle entrate.

(31) L'imposta ipotecaria: l'imposta ipotecaria è dovuta nella misura di euro 200 e va versata all'agenzia del territorio (combinato disposto dell'art. 12, D.Lgs. n. 347/1990 e dell'art. 4 - T.A.R. - D.Lgs. n. 347/1990).

(32) La tassa ipotecaria: la tassa ipotecaria è dovuta nella misura di euro 35 in quanto non ha anche effetto di voltura (art. 1.1 Tab. D.Lgs. n. 347/1990).

(33) Denuncia di verificata condizione: verificatasi la condizione, entro venti giorni, deve essere presentata all'ufficio dell'agenzia delle entrate, dove è stato registrato l'atto, la denuncia di eventi successivi alla registrazione (art. 19, comma 1, d.P.R. n. 131/1986) a cura delle parti contraenti o dei loro aventi causa. La denuncia deve essere effettuata a mezzo del modello 2 scaricabile dal sito dell'agenzia delle entrate. Tale denuncia, a opera delle parti, non è dovuta se, nel termine di 20 giorni, viene stipulato un atto notarile ricognitivo di avverta condizione, purché questo venga registrato nello stesso ufficio dove è stato registrato l'atto condizionato (in questo caso il notaio può dare rilievo del modello 2 nell'adempimento unico). In entrambi i casi è sempre l'ufficio che provvede a riscuotere la differenza tra l'imposta dovuta, secondo le norme vigenti al momento della formazione dell'atto, e quella pagata in sede di registrazione (art. 27, comma 2, d.P.R. n. 131/1986). Tale tributo ha natura di imposta complementare per il quale non è responsabile il notaio (art. 57, d.P.R. n. 131/1986). Va segnalata una prassi diffusa, e talvolta accettata dall'agenzia delle entrate, nella quale il notaio riscuote le imposte dovute dal cliente e le versa all'agenzia delle entrate nel momento di registrazione dell'atto ricognitivo di avveramento della condizione.

(34) Agevolazione prima casa: se la parte acquirente intende avvalersi dell'agevolazione prima casa deve effettuare la richiesta in sede di compravendita e non nell'atto ricognitivo. L'avveramento della condizione, infatti, dà al contratto effetti retroattivi e ciò comporta che l'atto debba riportare dall'origine le menzioni fiscali.

Art. 13 - Rapporto di parentela

La parte alienante e la parte acquirente dichiarano che fra di loro non esiste rapporto di coniugio e di parentela in linea retta o che sia considerato tale ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni.

PARTE IV - DISPOSIZIONI COMUNI**Art. 14 - Privacy**

I componenti prestano il loro consenso al trattamento dei dati personali in relazione alla presente operazione e alla loro conservazione nella banca dati in conformità delle vigenti disposizioni legislative.

Art. 15 - Dispensa dalla lettura degli allegati

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Art. 16 - Spese

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte acquirente.

Io notaio ho letto l'atto alle parti.

Consta di fogli ... scritti su ... pagine in parte da me notaio e in parte da persona di mia fiducia.

Sottoscritto alle ore ...

**PARTE SECONDA:
L'ATTO DI AVVERAMENTO**

Repertorio n. Raccolta n.

**ATTO RICOGNITIVO DI AVVERAMENTO
DI CONDIZIONE SOSPENSIVA (35)**

REPUBBLICA ITALIANA

Il ... duemilasedici

In Milano, via ... n. ...

Avanti a me dottor Romolo Romani, Notaio in Milano, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Milano,

SI COSTITUISCE

- CAIO, nato a ..., il ... e residente a ..., in via ... n. ..., codice fiscale ..., che dichiara di intervenire in proprio nonché quale procuratore speciale e in rappresentanza di TIZIO, nato a ..., il ... e residente a ..., in via ... n. ..., codice fiscale ..., in forza di procura speciale contenuta nel mio rogito del ... 2016, rep. .../..., registrato a ..., il ..., n. ..., serie 1T (36).

Detto componente, della cui identità personale io notaio sono certo,

premette quanto segue

- che con atto in data ... 2016, rep. .../... a mio rogito, registrato a ..., il ... 2016 al n. ..., serie 1T, trascritto a Milano 1, il ... 2016, ai nn. .../..., Tizio, come sopra rappresentato, ha venduto a Caio che ha accettato, il seguente immobile nel comune di MILANO,

nel fabbricato condominiale sito in via Turati n. 29, - appartamento di quattro locali e tre servizi al piano terzo, con un vano cantina pertinenziale al piano interrato.

Detta unità immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Foglio ..., particella ..., subalterno ..., categoria ..., classe ..., consistenza vani ..., zona censuaria ..., superficie ..., rendita catastale euro ..., via Turati n. 29, piani ...

Confini dell'appartamento: ...;

Confini della cantina: ...;

Con annessa la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni del condominio;

- che il suddetto contratto è stato sospensivamente condizionato all'estinzione della esecuzione immobiliare relativa al pignoramento trascritto a Milano 1, in data ..., ai nn. .../..., a favore della banca Alfa S.p.a. e contro Tizio derivante da verbale di pignoramento di immobili del Tribunale del ..., n. ..., a

(35) L'atto ricognitivo: l'atto ricognitivo di avveramento della condizione deve avere la forma notarile - atto pubblico o scrittura privata autenticata (art. 2657 c.c.) - al fine di accedere nei registri immobiliari e annotare la trascrizione relativa compravendita eliminando da essa la presenza della condizione (art. 2668, comma 3, c.c.). La domanda di annotazione va compilata nel modo seguente:

* quadro A: in questo riquadro, oltre ai tradizionali dati da menzionare relativi al notaio e all'atto, è necessario:

- utilizzare il codice 707 - cancellazione condizione sospensiva (per avveramento);

- indicare i dati della formalità da annotare ossia i dati della trascrizione della compravendita: data e numero di registro particolare;

- barrare la casella "voltura della formalità originaria"; tale funzione attiva la c.d. voltura automatica la quale recupera i dati necessari dalla nota di trascrizione della compravendita. La tassa ipotecaria, di euro 55, non è dovuta ai sensi dell'art.

10, D.Lgs. n. 23/2011 (circ. 2/E del 21 febbraio 2014);

* quadro B: non è necessario compilare il quadro B in quanto i dati relativi all'immobile sono già acquisiti dal sistema il quale li reperisce dalla trascrizione;

* quadro C: i soggetti a favore e contro devono essere descritti con gli stessi dati anagrafici presenti nella nota originaria; non è necessario indicare la quota, il diritto e il regime patrimoniale;

* quadro D: in questo riquadro, anche se non obbligatorio, è opportuno precisare che la condizione si è avverata e che il contratto condizionato ha assunto piena efficacia con effetto retroattivo.

(36) Nel caso l'atto ricognitivo sia ricevuto da un notaio diverso rispetto a quello che ha stipulato l'atto di compravendita condizionato, contenente la procura speciale, è necessario allegare la copia autentica di questo atto ai sensi dell'art. 51, comma 2, n. 3, L.N.

Tecniche contrattuali Immobili

garanzia della somma complessiva di euro ..., oltre ad interessi e spese;

- che in data ..., il creditore precedente ha rinunciato alla procedura esecutiva avanti al cancelliere del Tribunale di ..., giusta verbale del ..., sottoscritto dal cancelliere e dal creditore;

- che in data ..., il Tribunale di Milano con ordinanza n. ..., ha dichiarato estinta la procedura esecutiva e ha ordinato la cancellazione del suddetto pignoramento;

- che in data ..., il cancelliere del Tribunale di ... ha rilasciato dichiarazione di mancata opposizione alla succitata ordinanza di estinzione entro i termini previsti dall'art. 630, comma 3, c.p.c.;

- che il prezzo corrisposto dalla parte acquirente, depositato presso il conto corrente intestato a me notaio come meglio precisato nell'atto stesso, è stato bonificato in data ... al creditore precedente per la parte ad esso spettante.

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 - Consenso ed oggetto

Il comparente dichiara che in data ... si è verificata la condizione sospensiva apposta all'atto di compravendita descritto in premessa come risulta dall'ordinanza del Giudice succitata che dichiara estinta la procedura esecutiva, verso la quale nessun soggetto legittimato si è opposto nei termini di legge.

La parte prende atto che il contratto di compravendita ha, quindi, assunto piena efficacia e che è divenuta titolare del diritto trasferito con effetto *ex tunc*.

Art. 2 - Pubblicità immobiliare

Il presente atto verrà annotato alla trascrizione del suddetto atto di compravendita, ai sensi dell'art. 2668, comma 3, c.c., con esonero della competente autorità da ogni responsabilità a riguardo (37).

Art. 3 - Clausola fiscale

Il presente atto sconta l'imposta di registro in misura fissa (risoluzione n. 7/E del 14 gennaio 2014 dell'Agenzia delle Entrate), ed è esente dall'imposta di bollo, dalle tasse ipotecarie e dai tributi speciali catastali (circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014 dell'agenzia delle entrate).

(37) Si coglie l'occasione per precisare che la clausola di stile, diffusa nella prassi, che prevede l'esenzione da ogni responsabilità del conservatore dei registri immobiliari a riguardo di una determinata formalità pubblicitaria, risulta oggi anacronistica. L'art. 2675 c.c. è stato, infatti, abrogato dall'art. 2, L. 22 gennaio 1983, n. 22 e sostituito dall'art. 6 della stessa L. n.

Art. 4 - Disposizioni finali

Il comparente presta il suo consenso al trattamento dei dati personali in relazione al presente atto e alla loro conservazione nella banca dati in conformità delle vigenti disposizioni legislative.

Le spese del presente atto sono poste a carico di Tizio come convenuto nell'art. 6 dell'atto di compravendita suddetto.

Io notaio ho letto l'atto alla parte.

Consta di fogli ... scritti su ... pagine in parte da me notaio e in parte da persona di mia fiducia.

Sottoscritto alle ore ...

PARTE TERZA: NOTE CONCLUSIVE

Il pagamento del prezzo a mezzo di un contratto di mutuo

Nel caso l'acquirente corrisponda il prezzo al venditore mediante la provvista derivante da un mutuo ipotecario, il notaio deve considerare, oltre agli interessi delle parti già analizzati, anche l'interesse della banca che eroga il mutuo, la quale deve essere garantita in modo idoneo.

Si è visto che il creditore rinuncia alla procedura esecutiva solo a fronte di una effettiva soddisfazione delle proprie ragioni e ciò avviene attraverso il pagamento del prezzo di vendita, depositato presso il notaio per il tempo necessario a ottenere l'ordinanza di estinzione della procedura esecutiva senza reclamo nei termini di legge. Se l'acquirente non ha provvista propria e si deve avvalere del denaro derivante da un mutuo non è, quindi, ipotizzabile che la banca eroghi il finanziamento soltanto dopo l'estinzione definitiva della procedura esecutiva perché il creditore precedente, con ogni probabilità, non sarebbe disposto a rinunciare ad essa.

Per questo motivo si propone di far erogare il mutuo dalla banca fin dal momento della stipula dell'atto di compravendita e gli assegni circolari emessi dalla banca, a sua garanzia, vengono conservati in deposito dal notaio sino all'estinzione definitiva della procedura esecutiva. In altri termini, il mutuo deve essere risolutivamente condizionato alla mancata estinzione della procedura esecutiva nei termini concordati; in questo modo il denaro verrà corrisposto dal notaio a favore del creditore proceden-

22/1983, il quale dispone che è il Ministero dell'Economia e delle Finanze (già Ministero delle Finanze) a essere responsabile dei danni cagionati, anche senza dolo o colpa grave, dal conservatore dei registri immobiliari dopo il 24 novembre 1973.

te solo dopo che la procedura risulti estinta, e nel caso tale estinzione non avvenga, il notaio restituirà il dovuto alla banca mutuante.

Viste le modalità di erogazione del mutuo ci si deve porre il problema dell'iscrizione ipotecaria a sua garanzia. In particolare, l'acquirente non può contestualmente all'atto di compravendita iscrivere ipoteca in quanto, in conseguenza della condizione sospensiva, si darebbe luogo ad un'iscrizione ipotecaria su bene altrui vietata (art. 2822 c.c.). Conseguentemente è necessario chiarire come a fronte di una compravendita condizionata sia possibile dare luogo ad una iscrizione ipotecaria valida; ciò può avvenire in due momenti alternativi tra loro.

Se durante la pendenza della condizione la banca mutuante non ritiene sufficiente come garanzia il deposito delle somme presso il notaio, pretenderà l'immediata iscrizione ipotecaria e ciò può avvenire attraverso il consenso del venditore/debitore che assumerà in questo modo lo status di terzo datore di ipoteca.

Se, invece, durante la pendenza della condizione la banca ritiene che il deposito delle somme presso il notaio sia per essa una garanzia idonea, l'iscrizione ipotecaria sarà eseguita dal notaio solo dopo che la condizione sospensiva della vendita si sia avverata e, quindi, solo dopo che l'acquirente sia divenuto titolare del diritto acquistato. In questo caso, il consenso all'iscrizione ipotecaria può essere validamente prestato dall'acquirente ma, in ossequio alla prescrizione prevista dall'art. 2822 c.c., l'iscrizione ipotecaria avverrà solo dopo che l'acquirente stesso sia divenuto effettivamente proprietario del bene per effetto dell'avveramento della condizione sospensiva.

La soluzione giuridica che non prevede la condizione sospensiva

Ci si chiede se sia possibile addivenire con sicurezza alla stipula del contratto in esame senza apporre la condizione sospensiva relativa all'estinzione della procedura esecutiva senza opposizioni; la risposta è senz'altro positiva.

Al fine di alienare un bene immobile gravato da pignoramento attraverso un contratto di compravendita avente effetti immediati è necessario interfacciarsi, prima della stipula, con il Tribunale per ottenere la disponibilità del Giudice dell'Esecuzione.

In sede di stipula, quindi, devono essere presenti il venditore/debitore, l'acquirente, il creditore procedente, tutti gli eventuali creditori intervenuti e, nel caso di mutuo, il funzionario della banca (è evidente che si costituiscono in atto solo il vendi-

tore e l'acquirente nell'atto di compravendita e il funzionario della banca e il mutuatario nell'atto mutuo, essendo presenti i creditori all'esclusivo fine di prestare il consenso alla rinuncia infra meglio descritta). La stipula deve avvenire nei locali del Tribunale poiché non è immaginabile che il Giudice dell'Esecuzione si rechi presso lo studio del notaio rogante o in altri luoghi come, ad esempio, i locali della banca mutuante.

Sottoscritto l'atto di compravendita, il creditore procedente soddisfatte le sue ragioni con il prezzo corrisposto dall'acquirente, deve rinunciare alla procedura esecutiva alla presenza del Giudice dell'Esecuzione, il quale emette con immediatezza l'ordinanza di cancellazione della procura esecutiva. Nel caso vi siano dei creditori intervenuti, anch'essi una volta soddisfatte le loro ragioni, devono rinunciare tutti alla procedura esecutiva.

Pertanto, nel caso il creditore procedente e tutti i creditori intervenuti abbiano rinunciato alla procedura esecutiva, ciò determina la possibilità di dare immediata esecuzione alla cancellazione del pignoramento in quanto la rinuncia di tutti gli aventi diritto è parificabile al c.d. timbro di non opposizione. Se detti presupposti si verificano, si è in grado di assicurare a tutti i soggetti interessati le stesse tutele che si hanno nella soluzione giuridica del contratto di compravendita condizionato sospensivamente all'estinzione della procedura esecutiva.

Ottenere, però, l'ordinanza di estinzione in regime di contestualità all'atto del notaio e con le caratteristiche suddette può risultare difficoltoso perché presuppone una disponibilità del Giudice dell'Esecuzione (e degli eventuali creditori intervenuti) che non è possibile dare per scontata.

La prassi che prevede, invece, la rinuncia alla procedura esecutiva da parte del creditore procedente (e degli eventuali creditori intervenuti) espressa davanti al Cancelliere del Tribunale non può ritenersi alternativa alla procedura fin qui descritta nonostante anche quest'ultima avvenga in regime di contestualità con l'atto notarile. Infatti, tra la rinuncia espressa davanti al Cancelliere e l'effettiva emissione dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione vi è un arco temporale nel quale potrebbe intervenire un creditore non noto e che potrebbe creare un impedimento all'estinzione della procedura. Sebbene questo arco temporale sia piuttosto breve - talvolta anche solo poche ore - ciò fa sì che non si possa dare alla parte acquirente una certezza assoluta sulla bontà della procedura.