

## **GLI ADEMPIMENTI ANTIRICICLAGGIO NELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE L'introduzione della normativa speciale nei trasferimenti coattivi**

di Giuseppe Caramia, avvocato del Foro di Bari – socio ACDC

Sommario: 1. Il precedente vuoto normativo e il criterio di delega della l. 206/21. – 2. La dichiarazione antiriciclaggio nella vendita forzata e i connessi obblighi in capo al professionista delegato e al giudice dell'esecuzione. – 3. Il termine per rendere la dichiarazione e conseguenze della sua mancanza: la codificazione nel correttivo.

### *1. Il precedente vuoto normativo e il criterio di delega della l. 206/21.*

La l. 26 novembre 2021 n. 206 ha introdotto una rilevante novità nell'ambito della vendita forzata di beni immobili: essa ha previsto che il legislatore delegato dovesse estendere gli adempimenti antiriciclaggio stabiliti dall'art. 22 d.leg. 21 novembre 2007 n. 231 a carico del cliente dei soggetti obbligati individuati dal precedente art. 3, a coloro che si siano aggiudicati un immobile in sede esecutiva individuale o concorsuale, subordinando l'emissione del decreto di trasferimento all'avvenuta verifica del rispetto di tali obblighi.

Prima della novella, l'opinione prevalente era per l'inapplicabilità della suddetta disciplina speciale di matrice eurounitaria, stante, da un lato, il carattere coattivo e non volontario della vendita esecutiva, dall'altro, il fatto che l'aggiudicatario non è cliente del professionista delegato, il quale agisce in veste di ausiliario del giudice, svolgendo un'attività giurisdizionale e non meramente professionale (1), con tutte le difficoltà di adattamento alla peculiarità della fattispecie esecutiva (2).

Nella rara giurisprudenza che ha affrontato la questione in relazione alla titolarità effettiva del conto corrente intestato alla procedura esecutiva, si era giunti alla conclusione che «gli oneri di adeguata verifica introdotti dalla disciplina antiriciclaggio di cui al d.leg. 21 novembre 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° comma, lett. p), d.leg. 231/07, né infine effettivi titolari del rapporto bancario acceso quale conto della procedura esecutiva» (3). La scelta ermeneutica era, altresì, fondata sull'estensione a tutti gli ausiliari del giudice – compresi i professionisti delegati – delle indicazioni fornite dall'allora ufficio italiano cambi in risposta al quesito n. 15 del 21 giugno 2006, in particolare laddove si afferma che «l'attività 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» (4).

A fronte di tale quadro interpretativo, il legislatore delegante ha importato gli obblighi informativi antiriciclaggio nelle vendite coattive, con disposizioni inserite in diverse norme del codice di rito afferenti al trasferimento degli immobili staggiti. Tuttavia, le norme hanno presto evidenziato taluni problemi applicativi e lacune cui sembra essersi posto rimedio con l'ulteriore novella dovuta al recente decreto correttivo (d.leg. 31 ottobre 2024 n. 164) di cui si dirà in seguito.

### *2. La dichiarazione antiriciclaggio nella vendita forzata e i connessi obblighi in capo al professionista delegato e al giudice dell'esecuzione.*

In attuazione della delega, il d.leg. 10 ottobre 2022 n. 149 ha introdotto, innanzitutto, un ulteriore comma all'art. 585 c.p.c. ai sensi del quale «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 d.leg. 21 novembre 2007 n. 231»; a corollario di ciò è stato integrato l'art. 586 c.p.c. prevedendo che il decreto di trasferimento possa essere pronunciato alla duplice condizione dell'avvenuto pagamento del prezzo e del verificato «assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585 comma quarto».

Come noto, le suddette disposizioni novellate, inizialmente destinate ad entrare in vigore a partire dal 1° luglio 2023, sono divenute pienamente operative in via anticipata il 1° marzo dello stesso anno, per effetto della modifica apportata all'art. 35 d.leg. 10 ottobre 2022 n. 149 dalla l. 29 dicembre 2022 n. 197; alla stregua di tale disciplina transitoria, le norme afferenti agli adempimenti antiriciclaggio si applicheranno unicamente ai decreti di trasferimento pronunciati all'esito di procedure esecutive immobiliari iniziate con pignoramento perfezionatosi a partire dalla suddetta data, avendo riguardo alla notifica del medesimo atto iniziale dell'esecuzione (5).

È di tutta evidenza che la meritevole finalità perseguita dal legislatore era quella di evitare che le liquidazioni coattive diventino il terminale di impiego di proventi illeciti, colmando il vuoto legislativo che, come visto, ha offerto la stura per affermare l'inapplicabilità della disciplina speciale. Ciò appare confermato dalla lett. q) del comma 12 dell'art. 1 l. 26 novembre 2021 n. 206, che prevede l'istituzione «della banca dati per le aste giudiziarie» presso il Ministero della giustizia 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. Le specifiche tecniche funzionali all'operatività del medesimo elenco sono state emanate con provvedimento del responsabile dei sistemi informativi automatizzati del 25 settembre 2024 e pubblicate sul portale delle vendite pubbliche, consentendo la raccolta di informazioni da mettere a disposizione dell'autorità giudiziaria, civile e penale (6).

E allora, dal punto di vista operativo, l'adempire agli obblighi antiriciclaggio si traduce nel dovere dell'aggiudicatario di compilare un modello di intervista per l'adeguata verifica, somministrato dal professionista delegato al fine di fornire tutte le informazioni previste dall'art. 22 d.leg. 21 novembre 2007 n. 231, autodichiarando di essere il titolare effettivo dell'acquisto e la provenienza delle somme a ciò funzionali.

Una volta acquisita tale dichiarazione, nessun altro adempimento è posto a carico dell'ausiliario, il quale dovrà semplicemente depositarla con tutta l'ulteriore documentazione a corredo della minuta del decreto di trasferimento, non essendo prevista alcuna successiva attività, né tanto meno un qualche obbligo di segnalazione rispetto ad eventuali dichiarazioni anomale (7).

Sul punto la relazione illustrativa al d.leg. 10 ottobre 2022 n. 149 afferma chiaramente 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.leg. 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».

Dalla lettura delle disposizioni e della relazione illustrativa sinora richiamati parrebbe, allora, che il legislatore abbia voluto limitare la verifica antiriciclaggio ad un controllo meramente formale da parte del professionista delegato prima e del Giudice dell'esecuzione poi, escludendo qualsivoglia ulteriore approfondimento, non avendone, peraltro, i mezzi (8).

Tuttavia, nel tentativo di realizzare l'obiettivo che il legislatore si è posto ed evitare che la verifica documentale resti fine a sé stessa, è da considerare quanto previsto dall'art. 12, 7° comma, d.leg.

21 novembre 2007 n. 231 secondo cui «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 le analisi di rispettiva spettanza. Le notizie comunicate sono coperte dal segreto d'ufficio». E allora non è da escludere che sul professionista delegato e sul Giudice dell'esecuzione incomba l'obbligo di segnalazione all'autorità competente tutte le volte in cui dalle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario e raccolte dal professionista delegato emergano profili di marcata criticità (9). Sul punto, inoltre, è da aggiungere che più stringenti e precisi obblighi antiriciclaggio sono posti a carico dei soggetti bancari che necessariamente vengono chiamati in causa dalle modalità di versamento della cauzione, funzionale all'offerta, e del saldo prezzo per il trasferimento conseguente all'aggiudicazione: tutti i movimenti bancari, siano essi fatti mediante bonifico o mediante assegno circolare, impongono agli intermediari vigilati precisi oneri di segnalazione alla Banca d'Italia e per essa all'unità di informazione finanziaria in caso di operazioni sospette, dovendo i controlli antiriciclaggio essere effettuati a monte del trasferimento coattivo.

### *3. Il termine per rendere la dichiarazione e conseguenze della sua mancanza: la codificazione nel correttivo.*

Nel d.leg. 10 ottobre 2022 n. 149 il legislatore si era limitato a disciplinare il caso in cui l'obbligo di rendere la dichiarazione antiriciclaggio fosse adempiuto, rendendo l'aggiudicatario la prescritta informativa nel termine previsto per il pagamento del saldo prezzo. Nulla aveva, invece, disposto in ordine all'ipotesi in cui l'aggiudicatario renda tardivamente la dichiarazione o addirittura si rifiuti di renderla (10).

Stante il silenzio normativo, ci si era interrogati, innanzitutto, sulla perentorietà del termine indicato per effettuare la dichiarazione antiriciclaggio, posto che l'art. 585, ult. comma, prevedeva e tuttora prevede soltanto che l'aggiudicatario debba provvedere nel medesimo termine previsto per il pagamento del saldo prezzo.

A favore della soluzione meno restrittiva, si era addotta la regola generale sancita dall'art. 152, 2° comma, c.p.c. per la quale un termine non può essere considerato "perentorio" ove la legge non lo dichiara espressamente tale; poiché l'art. 585, ult. comma, c.p.c. non prevede questa specificazione, il termine dovrebbe ritenersi ordinario.

Ciononostante, in materia di esecuzione forzata le Sezioni unite (11) hanno introdotto il criterio di qualificazione funzionale in virtù del quale un termine processuale, pur non essendo qualificato come perentorio dalla legge, può essere ritenuto tale alla stregua della funzione che esso è destinato ad assolvere.

Inoltre, è appena il caso di considerare che il termine per il pagamento del saldo prezzo, costituente l'altro imprescindibile adempimento per la pronuncia del decreto di trasferimento, è ormai pacificamente qualificato come perentorio (12). E l'art. 586, 1° comma, c.p.c. come riformulato con lo stesso d.leg. 149/22 (e non ulteriormente modificato) stabilisce che il giudice dell'esecuzione emette il decreto di trasferimento, salvo che non ritenga di sospendere la vendita, «avvenuto il versamento del prezzo e verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'articolo 585, 4° comma». Pertanto, se entrambi gli adempimenti – pagamento del saldo prezzo e dichiarazione antiriciclaggio – sono condizioni necessarie per la pronuncia del decreto di trasferimento e per la corretta prosecuzione del procedimento esecutivo, è plausibile ritenere che le stesse debbano necessariamente avverarsi nel medesimo termine da

ritenersi, quindi, perentorio posto 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.

Ad ogni buon conto, anche ove si qualifichi il termine come ordinatorio (13), 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. In questa prospettiva interpretativa, 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.

Come anticipato, premessa l'impossibilità ad emettere il decreto di trasferimento, rispetto all'inosservanza degli oneri informativi *de quibus*, il legislatore in prima battuta non aveva previsto alcuna sanzione in capo all'aggiudicatario inadempiente; in particolare, era chiara l'inapplicabilità della perdita della cauzione versata, in quanto l'art. 587, 1° comma, c.p.c. – inizialmente non attinto dalla riforma – prevedeva la decadenza dell'aggiudicatario e l'incameramento della cauzione a titolo di multa solo nel caso di mancato versamento del saldo prezzo.

In tale carente cornice normativa, onde evitare che la condotta omissiva potesse passare in cavalleria ed essere strumentalizzata sì da ostacolare la ordinaria definizione della procedura esecutiva, era stata prospettata una interpretazione ortopedica del solo 2° comma dell'art. 587 c.p.c.: l'aggiudicatario inadempiente avrebbe dovuto essere condannato ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 587, 2° comma, c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c., al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita (14).

Diversamente, la norma avrebbe prestato il fianco ad una paralisi della procedura, esito evidentemente osteggiato dalla riforma, che professava finalità di semplificazione e speditezza; si pensi al caso in cui qualche buon tempone, onde evitare la pronuncia del decreto di trasferimento, avesse partecipato all'asta, si fosse aggiudicato il bene, avesse versato anche il prezzo e poi si fosse rifiutato di rendere l'imprescindibile dichiarazione antiriciclaggio, ben consapevole che la sua condotta sarebbe andata esente da sanzioni.

Le criticità illustrate sono state opportunamente recepite dal legislatore che col d.leg. 31 ottobre 2024 n. 164, recante il correttivo al d.leg. 149 del 10 ottobre 2022, è intervenuto sul 1° comma dell'art. 587 c.p.c. prevedendo la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente incameramento della cauzione e nuova vendita, non solo nell'ipotesi in cui nel termine stabilito egli non versi il prezzo, ma anche se nello stesso termine non renda la dichiarazione antiriciclaggio prevista dall'articolo 585, 4° comma, c.p.c. In definitiva, i due adempimenti, pagamento del saldo prezzo e dichiarazione antiriciclaggio, vengono posti sullo stesso piano non più soltanto nel senso che entrambi costituiscono presupposto imprescindibile per l'emissione del decreto di trasferimento, ma anche sotto il profilo sanzionatorio; mancando uno dei due, il professionista delegato dovrà sollecitare la revoca dell'aggiudicazione da parte del Giudice dell'esecuzione con conseguente applicazione delle sanzioni previste dall'art. 587 c.p.c. quali l'incameramento della cauzione e la condanna dell'aggiudicatario inadempiente al pagamento della differenza tra l'aggiudicazione non adempiuta e il minor prezzo realizzato nella vendita successiva ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c.

Note:

(1) Cfr. ex multis Cass. 6 dicembre 2022, n. 35855, ForoPlus; 19 maggio 2022, n. 16219, ibid.; 13 febbraio 2019, n. 4149, ibid.

- (2) E. FABIANI M. NASTRI, Vendita forzata e normativa antiriciclaggio, in Consiglio Nazionale Del Notariato, Studi e materiali, 2020, 261 ss.; Id., Acquisto del bene oggetto di procedura espropriativa o concorsuale e normativa antiriciclaggio, in Rass. esecuzione forzata, 2021, 5.
- (3) Trib. Santa Maria Capua Vetere 7 novembre 2019, in Riv. esecuzione forzata, 2020, 260.
- (4) Così ancora Trib. Santa Maria Capua Vetere 7 novembre 2019, cit.
- (5) Cass. 22 dicembre 2022, n. 37558, ForoPlus.
- (6) Il decreto del ministero della giustizia 11 luglio 2023, n. 99 contenente il regolamento relativo al funzionamento della banca dati relativa alle aste giudiziarie, ai sensi dell'art. 26, 6° comma, d.leg. n. 149 del 2022, è stato pubblicato sulla G.U. 28 luglio 2023, n. 175. L'art. 7 rubricato «specifiche tecniche» prevede che entro nove (9) mesi dall'entrata in vigore del regolamento dovrà essere emanato, previo parere del garante privacy, un provvedimento del responsabile dei sistemi informativi e automatizzati, con indicate le specifiche tecniche relative all'inserimento dei dati nella banca dati e all'individuazione dei tempi di conservazione dei dati stessi nonché delle modalità di attribuzione delle utenze e di accesso alla banca dati da parte di tutti i soggetti abilitati. Il provvedimento contenente le previste specifiche tecniche prevede la sua efficacia a decorrere dal 28 ottobre 2024.
- (7) A. TEDOLDI, La riforma dell'esecuzione forzata: le novità del D.Lgs n. 149/2022, in <[www.giustiziainsieme.it](http://www.giustiziainsieme.it)>.
- (8) G. COSTANTINO, La riforma della giustizia civile, Bari, Cacucci, 2022, 366 per il quale «i professionisti delegati, il giudice dell'esecuzione ed i giudici delle procedure concorsuali non sono né banche, né enti finanziari, non disponendo dei mezzi di informazione a questi riservati».
- (9) Cfr. A. SIGNORELLI, sub art. 586 c.p.c., in La riforma Cartabia del processo civile a cura di R. TISCINI, Pisa, 2022, 697.
- (10) R. D'ALONZO, Riforma dell'esecuzione forzata: novità per creditori, debitori e mercato, in <[www.inexecutivis.it](http://www.inexecutivis.it)>; E. FABIANI M. NASTRI, Procedure esecutive e antiriciclaggio dopo la riforma Cartabia, in Consiglio Nazionale Del Notariato, Studi e materiali, 2023.
- (11) A partire da Cass., sez. un., 12 gennaio 2010, n. 262, Foro it., 2010, I, 1462, con nota di C.M. Barone, Incanto immobiliare e cauzione fra astrattezza e disinformazione.
- (12) Cass. 26 luglio 2022, n. 23338, ForoPlus; 10 dicembre 2019, n. 32136, ibid.; 29 maggio 2015, n. 11171, ibid.
- (13) A. SOLDI, Manuale dell'esecuzione forzata, 2024, 1909.
- (14) Si permetta il rinvio a G. CARAMIA, L'introduzione della normativa antiriciclaggio nelle vendite coattive, in <[www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it)>, 1° aprile 2023.