

Il decreto di trasferimento nel caso di vendita “delegata” al professionista dopo la sentenza delle Sezioni Unite 14 dicembre 2020, n. 28387

SOMMARIO: 1. *Il decreto di trasferimento in generale (art. 586 co. 1 c.p.c.)* • 1.1 Il decreto di trasferimento e la sua valenza • 1.2 Le eventuali cause che possono giustificare la mancata emanazione del decreto di trasferimento per vizi delle attività “delegate” rilevate di ufficio dal giudice • 1.3 Le eventuali altre cause che possono giustificare la mancata emanazione del decreto di trasferimento • 2. *Il contenuto necessario ed il contenuto facoltativo del decreto di trasferimento (art. 586 co. 1 c.p.c.)* • 2.1. I soggetti • 2.2. L'oggetto (art. 586 c.p.c. – artt. 555 e 569 c.p.c. – art. 2826 c.c.) • 2.3. L'ordine di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni (art. 586 co. 1 ultima parte c.p.c.) • 2.4. Il decreto di trasferimento come titolo esecutivo e la rilevanza dell'ingiunzione al rilascio • 2.5. L'eventuale ordine di liberazione emesso ai sensi dell'art. 586 c.p.c. e la sua interferenza con l'ingiunzione al rilascio • 3. *I rimedi proponibili avverso il decreto di trasferimento rilevanza* • 3.1. L'ammissibilità dell'impugnazione con l'opposizione agli atti esecutivi • 3.2. La revoca del decreto di trasferimento ed il limite preclusivo per l'esercizio del potere di “autotutela” • 4. **La stabilità del decreto di trasferimento conseguente alla mancata tempestiva impugnazione dello stesso: spazi di rilevanza** • 4.1. I presupposti di “stabilità” del decreto di trasferimento: la identificazione dei soggetti legittimati alla proposizione del rimedio • 4.2. *Gli altri presupposti di “stabilità” del decreto di trasferimento: i criteri per la individuazione del dies a quo del termine perentorio* • 4.3. *La “inimpugnabilità” del decreto di trasferimento e l'ambito della sua rilevanza* • 4.4. *La notificazione o comunicazione del decreto di trasferimento a cura del professionista delegato* • 4.5 *La “inimpugnabilità” del decreto di trasferimento a seguito della definizione del processo di espropriazione* • 5. *La reclamabilità sine die degli atti del professionista delegato e la “stabilità” del decreto di trasferimento come condizione per il consolidamento delle attività delegate* • 6. *La decorrenza degli effetti del decreto di trasferimento* • 6.1. L'effetto traslativo collegato alla emanazione del decreto di trasferimento e la necessità di curare la trascrizione dell'atto • 6.2. L'effetto purgativo ed i dubbi interpretativi connessi alla sua operatività • 6.3. La tesi favorevole alla immediata operatività dell'effetto purgativo secondo il più recente orientamento della Cassazione a Sezioni Unite • 7. **Le ricadute della pronuncia delle Sezioni Unite sul sistema della espropriazione immobiliare pendente** • 7.1. **Le possibili interferenze sulla teoria generale della vendita forzata** • 7.2. **La eventuale incidenza sui compiti del professionista delegato** • 7.3. **Il rischio “calcolato” di una impugnazione postuma del decreto di trasferimento** • 7.4. **La sussistenza dell'analogo rischio quando il decreto di trasferimento sia stato tempestivamente impugnato ma la esecuzione non sia stata sospesa.**

1. Il decreto di trasferimento in generale (art. 586 co. 1 c.p.c.)¹

1.1 *Il decreto di trasferimento e la sua valenza: atto procedimentale che definisce la fase di liquidazione giudiziale dei beni immobili pignorati e provvedimento giudiziale di “ratifica” dell'attività svolta dal professionista*

Una volta che sia stato versato il saldo prezzo nonché costituito il deposito relativo alle spese occorrenti al compimento degli incombenzi successivi alla vendita, il giudice dell'esecuzione emette il decreto di trasferimento in favore dell'aggiudicatario.

Tale decreto, realizzando l'effetto di trasferire al terzo acquirente il diritto reale sul bene immobile sottoposto ad esecuzione e comportando l'acquisizione alla procedura delle somme ricavate dalla vendita, segna la conclusione della fase destinata alla liquidazione giudiziale e scandisce il passaggio alla fase destinata alla distribuzione.

¹ Il presente contributo è tratto da uno Studio predisposto dall'Autore per il Notariato. Lo Studio è stato recentemente approvato dalla Commissione istituita presso il Notariato per lo studio delle procedure esecutive individuali e concorsuali.

Se il giudice dell'esecuzione decide di procedere direttamente alla vendita, il decreto di trasferimento configura il provvedimento giudiziale che egli adotta all'esito di una sequenza procedimentale che si concretizza nel diretto compimento di una serie di atti esecutivi, tutti via via revocabili ai sensi dell'art. 487 c.p.c. nonchè impugnabili con il rimedio di cui all'art. 617 c.p.c..

Per tale ragione, di regola, il decreto di trasferimento formato all'esito di una espropriazione immobiliare “non delegata” è suscettibile di revisione, ai sensi dell'art. 617 c.p.c., solo per vizi suoi propri poiché gli atti della sequenza procedimentale di liquidazione, ove non impugnati tempestivamente con l'opposizione “formale”, si stabilizzano “progressivamente”².

² Per esemplificare, ove il debitore o gli offerenti non aggiudicatari abbiano partecipato all'esperimento di vendita “non delegata”, o comunque siano stati ritualmente evocati dinanzi al giudice per parteciparvi (tanto da potersi ritenere virtualmente presenti al suo svolgimento), hanno l'onere di impugnare il verbale recante l'aggiudicazione nel termine di venti giorni dalla sua emanazione (avendo acquisito conoscenza legale dell'atto diretta o anche solo virtuale).

La “stabilizzazione” dell'aggiudicazione (conseguente alla

Se per il compimento delle attività di vendita sia stato incaricato un professionista, il decreto di trasferimento assume, invece, una portata più ampia perché configura l'atto con cui il giudice dell'esecuzione, esercitando definitivamente il controllo sull'attività del delegato, ne "ratifica" l'operato.

Non è, infatti, peregrino ipotizzare che il giudice dell'esecuzione, esaminata la bozza del decreto di cui all'art. 586 c.p.c. e tutta la documentazione allegata, possa rilevare anche di ufficio l'illegittimità degli atti posti in essere dal delegato e, per tale ragione, rifiutare la sottoscrizione del decreto di trasferimento³.

Inoltre, poiché, in presenza di espropriazione "delegata", il decreto di trasferimento costituisce il primo atto della sequenza procedimentale di vendita posto in essere dal giudice dopo l'emanazione dell'ordinanza di cui all'art. 591 *bis* c.p.c., tale atto sarà impugnabile ai sensi dell'art. 617 c.p.c., non solo per vizi suoi propri, ma anche per contestare l'irregolarità formale delle attività in cui si è articolato il subprocedimento di vendita condotto dal professionista.

A tale conclusione deve pervenirsi anche quando gli eventuali interessati abbiano avuto conoscenza legale o di fatto degli atti direttamente compiuti dal professionista.

I predetti atti in cui si estrinseca l'attività delegata non sono, infatti, impugnabili ai sensi dell'art. 617 c.p.c., ma "eventualmente" reclamabili ai sensi dell'art. 591 *ter* c.p.c..

sua mancata impugnazione nel termine perentorio di legge) realizza, pertanto, la catarsi dei vizi formali degli atti del subprocedimento sino a quel momento compiuti e, conseguentemente, preclude agli interessati la facoltà di proporre opposizione agli atti esecutivi avverso il decreto di trasferimento per lamentare la sussistenza dei predetti vizi.

Il decreto di trasferimento, invero, è atto confermativo della precedente aggiudicazione di guisa che le parti non possono esercitare la facoltà di impugnarlo per le ragioni che avrebbero potuto far valere impugnando tempestivamente l'atto presupposto.

Muovendo da quanto sin qui sostenuto, se gli interessati non hanno impugnato tempestivamente l'aggiudicazione di cui hanno acquisito conoscenza legale (o di fatto), il decreto di trasferimento, emanato in relazione ad attività di liquidazione "non delegata", è impugnabile solo per vizi suoi propri, e non anche per dedurre vizi anteriori del subprocedimento di vendita.

³ Per la individuazione dei vizi in relazione ai quali il giudice dell'esecuzione potrebbe astrattamente rifiutare la sottoscrizione del decreto di trasferimento non ratificando la attività svolta in precedenza dal professionista delegato vedi la successiva nota n. 4.

Tuttavia, il reclamo previsto dalla norma da ultimo citata configura un rimedio eventuale e meramente facoltativo poiché non è previsto che debba essere proposto a pena di decadenza in un termine perentorio talché la mancata impugnazione degli atti del professionista con il reclamo ex art. 591 *ter* c.p.c. non ne produce la "stabilizzazione" perché non consuma il potere di dolersi della loro difformità dal modello legale.

Gli interessati che non abbiano contestato con il reclamo la difformità dal modello legale degli atti posti in essere dal delegato conservano, infatti, il potere di agire in tal senso poiché i predetti vizi sono causa di invalidità riflessa del decreto di trasferimento con cui il giudice ratifica l'operato del professionista che è pacificamente impugnabile ai sensi dell'art. 617 c.p.c..

Resta da valutare se le conclusioni sin qui tratteggiate circa la conversione dei vizi degli atti posti in essere dal delegato in vizi derivati del decreto di trasferimento possano essere confermate anche nel caso in cui gli atti del delegato siano stati impugnati con il reclamo di cui all'art. 591 *ter* c.p.c. ed in quella sede confermati.

La tesi preferibile è quella secondo cui detti vizi si convertono in vizi del decreto di trasferimento, sia nel caso in cui gli atti illegittimi del delegato non siano stati dedotti con il reclamo, sia nella opposta ipotesi in cui il reclamo anzidetto sia stato rigettato, come meglio si vedrà in seguito⁴.

1.2 Le eventuali cause che possono giustificare la mancata emanazione del decreto di trasferimento per vizi delle attività "delegate" rilevate di ufficio dal giudice

Il giudice dell'esecuzione può svolgere un controllo generale della attività delegata atteso che egli assume la paternità del decreto di trasferimento che la recepisce.

Non vi sono ragioni per escludere che il giudice dell'esecuzione possa rifiutare la sottoscrizione del decreto di trasferimento nell'esercizio di un potere analogo a quello di autotutela apprestato anche in relazione ai suoi stessi atti dall'art. 487 c.p.c., soprattutto nei casi in cui dall'esame degli atti riscontri una violazione formale così grave da impedire al processo di raggiungere il suo scopo⁵.

⁴ Cfr. paragrafo n. 4.

⁵ Nel caso in esame può innanzitutto ipotizzarsi che il giudice dell'esecuzione possa rifiutare l'emanazione del decreto di

Muovendo da quanto sin qui rilevato, è ipotizzabile che il giudice dell'esecuzione possa rifiutare la sottoscrizione della bozza del decreto di trasferimento quando abbia rilevato il mancato, intempestivo o irrituale espletamento degli adempimenti pubblicitari (per contrarietà all'art. 490 c.p.c. o, comunque, alle ulteriori prescrizioni dettate dall'ordinanza di delega), ovvero abbia riscontrato il mancato o intempestivo versamento del saldo prezzo o delle spese occorrenti all'espletamento delle formalità successive.

Per completezza, giova valutare quali provvedimenti possa adottare il giudice dell'esecuzione ove ritenga di non ratificare l'attività del delegato espletata per selezionare il maggior offerente individuato quale beneficiario dell'aggiudicazione.

In linea teorica, potrebbe sostenersi che il giudice dell'esecuzione non abbia il potere di revocare gli atti del delegato poiché non si ascrivono tra gli atti esecutivi in senso proprio.

La tesi preferibile è, però, quella favorevole ad ipotizzare che il giudice, rifiutando l'emanazione del decreto di trasferimento, possa sospendere gli effetti dell'aggiudicazione esercitando un potere analogo a quello previsto dall'art. 586 c.p.c. in caso di aggiudicazione a prezzo vile.

Quanto sin qui sostenuto impone, comunque, di svolgere un fondamentale rilievo.

Pur non essendo previsto espressamente dall'art. 591 *bis* c.p.c., quando il professionista delegato pre-dispone e deposita all'attenzione del giudice la bozza del decreto di trasferimento deve allegare tutti gli atti idonei al controllo delle operazioni svolte ed, ove lo

trasferimento innanzitutto quando valuti la sussistenza di vizi che impediscono al processo il raggiungimento del suo scopo (cfr. Cass. Sezioni Unite, 27 ottobre 1995, n. 11178).

È, invece, più arduo prospettare che il giudice dell'esecuzione possa rilevare di ufficio vizi del procedimento che si risolvono in difformità degli atti compiuti dal delegato dal modello legale senza però inficiare in modo assoluto la perseguibilità del processo in funzione del suo scopo (che consiste nella "monetizzazione" del compendio pignorato).

Rientrano tra i vizi che impediscono al processo di raggiungere il mancato versamento del prezzo (Cass. 20 agosto 1997, n. 7749; Cass. 19 luglio 2005, n. 15222; Cass. 16 settembre 2008, n. 23709) ovvero il mancato espletamento della pubblicità (Cass. 7 ottobre 2015, n. 9255).

È, comunque, opportuno evidenziare che, anche ove il giudice abbia emanato il decreto di trasferimento, conserva il potere di disporre la revoca se esso si riveli illegittimo e, comunque, ove non sia stato preceduto dal versamento del prezzo ovvero dal compimento degli adempimenti pubblicitari.

ritenga opportuno, anche una relazione illustrativa che consenta la ricostruzione delle vicende "rilevanti" al fine di consentire l'esercizio del controllo preventivo di cui si è detto.

Per completezza, giova precisare che la mancata ratifica delle attività delegate in cui si è estrinsecato il subprocedimento di vendita impone la loro rinnovazione. Sarà, pertanto, il giudice a dover valutare se confermare o meno la delega conferita al professionista, esercitando ogni valutazione utile a verificare se l'incarico possa essere confermato o debba piuttosto essere revocato (il riferimento è alla previsione dell'art. 591 *bis* ultimo comma secondo cui "Il giudice dell'esecuzione, sentito l'interessato, dispone la revoca della delega delle operazioni di vendita se non vengono rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni, salvo che il professionista delegato dimostri che il mancato rispetto dei termini e delle direttive sia dipeso da causa a lui non imputabile").

1.3. Le eventuali altre cause che possono giustificare la mancata emanazione del decreto di trasferimento

Il giudice dell'esecuzione, anche quando intende ratificare l'operato del professionista delegato, potrebbe sospendere l'emanazione del decreto di trasferimento esercitando il potere di cui all'art. 586 c.p.c. "quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto".

Tale disposizione, che secondo la tesi originaria si riteneva applicabile solo al caso in cui fosse stato possibile ipotizzare che l'aggiudicazione avesse costituito l'esito di una gara "contaminata" da interferenze criminali⁶, è ritenuta oggi applicabile ad ogni ipotesi in cui la vendita si sia conclusa per un valore incongruo⁷.

Il concetto di congruità del prezzo è, però, suscettibile di diverse interpretazioni tanto che sul punto si registrano da sempre posizioni variegate.

A tale proposito è, quindi, utile riportare l'orientamento consolidatosi di recente nella giurisprudenza di legittimità.

Secondo la Suprema Corte⁸ l'aggiudicazione può essere sospesa, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., anche se

⁶ Cass. 6 agosto 1999, n. 8464.

⁷ Cass. 18 aprile 2003, n. 6269.

⁸ Cass. 21 settembre 2015, n. 18451, cui hanno dato seguito Cass. 10 gennaio 2017, n. 268; Cass. 14 febbraio 2017, n. 3791.

non si ravvisano interferenze illecite, quando il prezzo di vendita non risulti idoneo.

La inidoneità del prezzo rileva, però, solo in presenza delle condizioni di seguito indicate:

di regola il valore (di aggiudicazione) potrebbe rivelarsi inadeguato per il verificarsi di fatti nuovi sopravvenuti alla stima ed all'espletamento degli esperimenti di vendita (rientra in questa ipotesi il caso in cui dopo l'aggiudicazione e prima dell'emanazione del decreto di trasferimento si sia acquisita notizia del fatto che il diritto di usufrutto che gravava sul bene pignorato limitatamente al diritto di nuda proprietà si sia estinto);

solo eccezionalmente il valore (di aggiudicazione) potrebbe rivelarsi inadeguato in relazione a fatti preesistenti, coevi alla stima o comunque verificatisi nel corso del processo e prima della vendita, sempreché tali fatti siano stati dedotti dalla parte che, avendoli ignorati, non era stata in grado di denunciarne l'esistenza.

La ricostruzione della Suprema Corte appare del tutto condivisibile perché si pone nella direzione tracciata dalla riforma del codice di rito del 2015 che per la prima volta ha sancito il principio secondo cui la vendita forzata può avvenire anche "al ribasso" (l'art. 571 c.p.c., come novellato nel 2015, ha per la prima volta consentito la proposizione di offerte di acquisto per un valore pari al prezzo di vendita ridotto del quarto) perché l'interesse al maggior realizzo è recessivo rispetto all'interesse ad una rapida conclusione del processo.

Il potere di sospensione, secondo quanto previsto dal disposto dell'art. 586 c.p.c., può essere esercitato dopo il versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario, ma questa disposizione non sembra precludere al giudice dell'esecuzione la possibilità di disporre la sospensione in esame anche in un momento precedente, sebbene sia comunque indispensabile che vi sia stata la aggiudicazione definitiva che vale a fissare in modo certo il prezzo finale della vendita.

Il termine finale per sospendere la procedura di vendita è costituito dalla emissione del decreto di trasferimento⁹.

La sospensione è un provvedimento del giudice emesso anche su istanza di parte e può essere disposta, sia nel caso di vendita senza incanto che nel caso di vendita con incanto, anche ove l'aggiudicazione

sia intervenuta all'esito di una gara in aumento di quinto¹⁰.

Il provvedimento di sospensione o di rigetto dell'istanza di sospensione è impugnabile con l'opposizione agli atti esecutivi.

2. Il contenuto necessario ed il contenuto facoltativo del decreto di trasferimento (art. 586 co. 1 c.p.c.)

2.1. I soggetti

Il decreto di trasferimento deve riportare innanzitutto le generalità, sia del debitore esecutato che dell'acquirente, con indicazione sia dei loro riferimenti fiscali che della situazione patrimoniale¹¹.

Qualora, dopo il pignoramento, il debitore sia deceduto, il decreto di trasferimento va, comunque, pronunciato nei suoi confronti, anche se gli eredi hanno accettato l'eredità¹².

È, inoltre, possibile che il decreto di trasferimento venga emesso in danno del debitore originario, nonostante questi, già all'epoca del pignoramento, fosse deceduto o avesse alienato il bene ipotecato.

Ciò può verificarsi nel caso di esecuzione, promossa per la soddisfazione di un credito fondiario scaturente da contratto di mutuo stipulato prima dell'1 gennaio 1994, nei casi in cui risulti in concreto applicabile l'art. 20 del r.d. 16 luglio 1905 n. 646 che prevedeva il c.d. "principio di indifferenza" ai fini esecutivi dell'avvenuto trasferimento, per atto *inter vivos* o *mortis causa*, dell'immobile gravato da ipoteca per mutuo fondiario. In virtù della disposizione da ultimo citata l'Istituto di credito fondiario, nei casi in cui il nuovo proprietario del bene gravato da diritto reale di garanzia non gli avesse notificato il suo titolo di acquisto, aveva facoltà di esercitare l'azione esecutiva in danno del debitore originario nonostante questi non fosse più titolare del diritto di proprietà sul bene.

¹⁰ Cass. 28 giugno 2006, n. 14979.

¹¹ L'erronea indicazione del debitore esecutato o dell'acquirente può essere rettificata con il procedimento di correzione di errore materiale: cfr. Cass. 27 marzo 1992, n. 3792.

¹² CAMPESE, *L'espropriazione forzata immobiliare*, Milano, 2006, 312; (FONTANA) – VIGORITO, *Le procedure esecutive dopo la riforma: le vendite immobiliari*, Milano, 2007, 312; LORENZETTI PESERICO, *Successione durante il processo esecutivo e trascrizione del decreto di trasferimento*, Studio n. 28/2008 del Consiglio Nazionale del Notariato, in *www.notariato.it*.

⁹ Cass. 18 aprile 2003, n. 6272.

Il decreto di trasferimento non può, invece, essere emesso a favore di una persona diversa dall'aggiudicatario¹³.

2.2. L'oggetto (art. 586 c.p.c. – artt. 555 e 569 c.p.c. – art. 2826 c.c.)

Il contenuto del decreto di trasferimento è definito dall'art. 586 c.p.c., disposizione quest'ultima che va, però, letta in combinato disposto con gli artt. 555 e 569 c.p.c. nonché con l'art. 2826 c.c..

Con il decreto in questione, invero, può essere trasferito all'aggiudicatario esclusivamente il diritto reale che il creditore abbia sottoposto ad esecuzione quando quel diritto "appartenga" al debitore ed abbia ad oggetto un bene immobile compiutamente ed inequivocamente individuato con i suoi dati catastali.

La corrispondenza tra il pignoramento ed il decreto di trasferimento, quantunque sia ineludibile, non è, però, sufficiente.

È, invero, necessario che il decreto di trasferimento risulti conforme anche alla rappresentazione del compendio pignorato che sia stata fornita alla platea dei potenziali interessati con l'ordinanza di vendita o di delega e con gli avvisi di vendita con cui è stata data notizia della celebrazione dei singoli esperimenti.

Per completezza, giova ancora precisare che il decreto di cui all'art. 586 c.p.c. potrebbe risultare idoneo ad alienare all'acquirente diritti su beni quantunque non espressamente menzionati dal pignoramento nonché dalla ordinanza di vendita o di delega.

In sostanza, il decreto di trasferimento potrebbe avere un contenuto più ampio rispetto a quello definito dalle parti e dal giudice dell'esecuzione.

L'oggetto del pignoramento è, invero, suscettibile di estensione ai sensi dell'art. 2912 c.c. a tenore del quale "*il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata*".

Il consolidato orientamento secondo cui il pignoramento si trasferisce a tutte quelle cose le quali, sebbene non espressamente menzionate nel relativo atto e nella corrispondente nota di trascrizione, siano unite fisicamente alla cosa principale sì da costituirne parte integrante, come le accessioni propriamente dette (consistenti appunto nell'aggregazione di una cosa ad un'altra cosa in modo da formare un sol tutto con quest'ultima) ovvero costituiscano per-

tenenze della cosa principale va, tuttavia, inteso correttamente¹⁴.

Giova innanzitutto precisare che non vi sono ragioni per escludere che l'oggetto del pignoramento si estenda alle costruzioni non ancora esistenti al momento in cui l'atto è compiuto.

Le costruzioni "sopravvenute" non possono, infatti, che "aggiungersi" all'oggetto originario dell'atto esecutivo quando ad esso siano accorpate o risultino funzionalmente accessorie rispetto alla cosa principale.

La situazione si atteggia, però, in termini diversi se si guarda al caso in cui il pignoramento sia compiuto esclusivamente in relazione ad un terreno su cui insistono sin da epoca antecedente al pignoramento costruzioni, eventualmente già accatastate in modo autonomo, che non risultano menzionate.

Nel caso da ultimo prospettato si pone la necessità di stabilire se, per effetto della mancata descrizione delle costruzioni (o delle eventuali pertinenze) che accedono al terreno sottoposto ad esecuzione, esse possano considerarsi escluse dalla espropriazione¹⁵.

La tesi preferibile è quella restrittiva che valorizza l'esigenza di garantire che le risultanze dei Registri immobiliari siano certe e non presentino lacune che potrebbero ingenerare incertezza nei terzi che ad esse accedono e che dovrebbero poter confidare sulla loro completezza ed esaustività.

Muovendo da tale considerazione, deve ritenersi che la costruzione che insiste sul terreno pignorato (ed analogamente la pertinenza, se preesistenti al pignoramento e catastalmente già identificata alla data in cui quest'ultimo viene eseguito, possa ritenersi oggetto della espropriazione solo a condizione che il creditore pignorante l'abbia menzionata e descritta.

Può, invero, presumersi che la mancata menzione e descrizione dei predetti beni sia espressione di una scelta del creditore pignorante che, pur potendo operare in modo diverso, ha deciso consapevolmente di non estendere il vincolo del pignoramento ai beni anzidetti.

¹⁴ Cfr. Cass. 7 giugno 1982, n. 3453; Cass. 10 ottobre 1987, n. 7522; Cass. 27 aprile 1993, n. 5002; Cass. 26 aprile 2004, n. 7922; Cass. 14 dicembre 2011, n. 26841; Cass. 25 aprile 2014, n. 11272; Cass. 27 febbraio 2018, n. 7041; Cass. 15 settembre 2020, n. 19123.

¹⁵ Per un'ampia ricostruzione delle problematiche connesse all'oggetto del pignoramento, cfr. S. FAZZARI, *L'oggetto del pignoramento immobiliare*, Studio n. 28/2018 del Consiglio Nazionale del Notariato, in www.notariato.it.

¹³ (FONTANA) – VIGORITO, *Le procedure esecutive dopo la riforma: le vendite immobiliari*, cit., 312.

Tale posizione, sostenuta autorevolmente in dottrina¹⁶, ha ricevuto pieno avallo dalla giurisprudenza di legittimità¹⁷.

2.3. L'ordine di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni (art. 586 co. 1 ultima parte c.p.c.)

L'art. 586 c.p.c. stabilisce innanzitutto che con il decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione ordina che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti¹⁸ in relazione al quale si procede nonché le iscrizioni ipotecarie (anteriori e successive alla trascrizione del primo pignoramento).

Dal tenore complessivo dell'art. 586 c.p.c. si ricava che il decreto produce l'effetto di trasferire all'acqui-

rente il diritto reale sottoposto ad esecuzione in relazione al bene subastato purgato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sia anteriori alla trascrizione del pignoramento che successive a tale trascrizione.

Ciò posto, occorre domandarsi se, oltre alla trascrizione del pignoramento ed alla iscrizione delle ipoteche, sia necessario che il decreto di trasferimento rechi l'ordine di cancellazione di ulteriori gravami non espressamente menzionati dalla disposizione in esame.

La tesi preferibile è quella secondo cui, pur in difetto di un dato normativo espresso, l'ordine di cancellazione dovrebbe essere esteso anche alle trascrizioni che, pur non menzionate, rispondono alla medesima *ratio*¹⁹.

Muovendo da questa prospettiva, appare, perciò, pacifico che il decreto di trasferimento debba recare anche l'ordine di cancellazione dei sequestri conservativi.

Non è, peraltro, peregrino ipotizzare che possa essere disposta anche la cancellazione dei diritti di uso e abitazione quando il bene sia stato subastato come libero a cura del creditore titolare di iscrizione ipotecaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 2812 c.c. atteso che, nel caso da ultimo prospettato, i predetti diritti si estinguono e, per l'effetto, si convertono nel diritto dei titolari di partecipare alla distribuzione del ricavato della vendita²⁰.

Va, invece, escluso che analogo potere possa prospettarsi relativamente alle domande giudiziali ed agli altri atti menzionati dall'art. 2915 c.c.²¹.

Non è, pertanto, possibile disporre la cancellazione della trascrizione delle domande giudiziali indipendentemente dalla loro rilevanza.

Più precisamente, cioè, l'ordine di cancellazione anzidetto non può essere emanato in relazione alle

¹⁶ S. FAZZARI, *L'oggetto del pignoramento immobiliare*, Studio n. 28/2018 del Consiglio Nazionale del Notariato, in www.notariato.it.

¹⁷ cfr. Cass. 14 dicembre 2011, n. 26841; Cass. 21 maggio 2014, n. 11272 che si richiama anche alla giurisprudenza più risalente.

¹⁸ L'art. 586 c.p.c. stabilisce che l'ordine di cancellazione dei gravami pregiudizievoli deve avere ad oggetto innanzitutto la trascrizione del pignoramento in relazione al quale si procede e la trascrizione dei pignoramenti successivi che, ai sensi dell'art. 561 c.p.c., confluiscono nel medesimo processo.

Non è, però, peregrino ipotizzare che dalla documentazione ipocatastale possa emergere la notizia che il bene è gravato anche dalla trascrizione di pignoramento anteriori "inutili ed innocui" perché riconducibile a processi mai iscritti a ruolo e, dunque, non pendenti, ovvero a processi già estinti (in virtù di provvedimento che non ordina la cancellazione della trascrizione del pignoramento) o, comunque, da estinguere per una qualsiasi ragione riconducibile alla cd. "inattività delle parti" (il riferimento è ad esempio al caso del mancato deposito dell'istanza di vendita).

Orbene, non vi sono ragioni per escludere che il giudice dell'esecuzione, con il decreto di trasferimento, possa ordinare anche la cancellazione delle trascrizioni di cui ai predetti pignoramenti anteriori, quantunque inefficaci, al fine di consegnare all'acquirente un bene complessivamente "purgato".

Al fine di procedere alla cancellazione dei pignoramenti anteriori di cui si è detto occorre, tuttavia, che il giudice preventivamente disponga la riunione al processo di espropriazione, in relazione al quale si è proceduto alla vendita, anche dei processi incardinati con i citati pignoramenti, facendo applicazione dell'art. 561 c.p.c..

L'ordine di cancellazione è, invero, precluso in relazione a pignoramenti riconducibili a processi autonomi e non riuniti.

L'ordine di cancellazione è, invece, evidentemente del tutto precluso in relazione ad atti di pignoramento anteriori che abbiano dato vita ad un processo ancora vivo e pendente. Nel caso da ultimo esaminato sarà, infatti, necessario coordinare le attività dei due processi, previa loro riunione, onde stabilire se la vendita già espletata può ritenersi valida.

¹⁹ A. LORENZETTI PESERICO, *L'ordine di cancellazione di formalità contenuto nel decreto di trasferimento*, Studio n. 192/2017 del Consiglio Nazionale del Notariato, in www.notariato.it.

²⁰ A. LORENZETTI PESERICO, *L'ordine di cancellazione di formalità contenuto nel decreto di trasferimento*, Studio n. 192/2017 del Consiglio Nazionale del Notariato, in www.notariato.it.

²¹ Per una più diffusa illustrazione delle questioni relative alla astratta possibilità di cancellare le domande giudiziali cfr. A. LORENZETTI PESERICO, *L'ordine di cancellazione di formalità contenuto nel decreto di trasferimento*, Studio n. 192/2017 del Consiglio Nazionale del Notariato, in www.notariato.it.

In giurisprudenza sul punto vedi Cass. 10 settembre 2003, n. 13212.

domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento (e, dunque, opponibili al ceto creditorio ed all'acquirente²²), in relazione alle domande giudiziali trascritte dopo la trascrizione del pignoramento (e, dunque inopponibili al ceto creditorio ed all'acquirente), in relazione alle domande giudiziali perente per decorso del tempo ai sensi dell'art. 2668 *bis* c.c.²³.

È, però, condivisibile la tesi favorevole ad ammettere eccezionalmente che l'ordine di trasferimento possa recare anche l'ordine di cancellazione della trascrizione di una domanda giudiziale proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. nel caso in cui ad essa sia seguita

²² È, comunque, opportuno precisare che le domande giudiziali opponibili (perché trascritte prima della trascrizione del pignoramento dovrebbero essere menzionate nell'avviso di vendita in modo da garantire la propalazione di notizie pubblicitarie trasparenti.

²³ Le domande giudiziali non possono essere cancellate a cura del giudice dell'esecuzione quando gravano sull'immobile pignorato, sia nel caso in cui siano opponibili al ceto creditorio (perché trascritte in epoca antecedente alla trascrizione del pignoramento), sia nel caso in cui siano inopponibili, ai sensi dell'art. 2915 c.c. (perché trascritte in epoca successiva alla trascrizione del pignoramento), ovvero "perente" (perché trascritte da oltre un ventennio).

Tale conclusione si ricava dall'art. 2668 c.c. a tenore del quale la cancellazione di tutte le domande giudiziali trascritte è consentita solo in presenza di due specifiche condizioni: quando le parti interessate hanno prestato il consenso ovvero per effetto di un ordine del giudice impartito con la sentenza che definisce il processo incardinato per effetto della domanda trascritta.

Muovendo da questo presupposto, la domanda giudiziale trascritta costituisce un gravame non eliminabile della cui esistenza gli interessati che si avvicinano alla vendita forzata debbono essere informati.

Sarà, invece, loro cura valutare gli effetti pregiudizievoli che la domanda giudiziale trascritta potrebbe provocare sull'acquisto.

Sulla base di tali premesse, è, dunque, opportuno che la esistenza di domande giudiziali trascritte venga evidenziata sempre nell'avviso di vendita predisposto dal professionista onde fornire all'ipotetico offerente ogni notizia utile alla valutazione della appetibilità del bene.

Al professionista non è, però, richiesto di compiere accertamenti per verificare se il processo incardinato in virtù della domanda sia stato o meno definito con sentenza divenuta irrevocabile senza incidere sulla titolarità del bene.

Sarà, infatti, onere del creditore fornire, ove lo ritenga opportuno, tali informazioni al fine di permettere ai potenziali interessati di acquisire la notizia che la trascrizione della domanda giudiziale, in ipotesi opponibile, non è neppure astrattamente "pregiudizievole" ma si rivela "innocua".

l'emanazione di una sentenza irrevocabile in virtù della quale sia stata promossa, ai sensi dell'art. 602 c.p.c., l'espropriazione conclusasi con la vendita forzata.

Per le ragioni sin qui indicate sembra possa escludersi la possibilità di disporre la cancellazione della trascrizione del contratto preliminare di cui all'art. 2645 *bis* nonché del successivo atto di acquisto, quantunque inopponibile.

Ed ancora, analoga conclusione può essere rassegnata con riguardo al fondo patrimoniale.

Va da ultimo rammentato che l'art. 586 c.p.c. prevede che il decreto di trasferimento debba recare anche l'ordine di cancellazione "delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento".

Quantunque tale disposizione codifichi un principio apparentemente superfluo poiché la trascrizione dei pignoramenti e la iscrizione delle ipoteche, quando successive, sono inefficaci di guisa che l'ordine di cancellazione non è indispensabile nell'ottica della purgazione del bene dai gravami, deve ritenersi che sia stata dettata nell'ottica di favorire la circolazione dei beni.

Va da ultimo evidenziato che è a tutt'oggi controverso se, nel caso in cui l'esecuzione individuale si sia svolta in danno di un debitore fallito, in deroga all'art. 51 l.f., il giudice dell'esecuzione possa emanare un decreto di trasferimento recante l'ordine di cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.

Nella prassi si segnalano due distinti orientamenti: vi è chi ritiene che la cancellazione possa essere ordinata dal giudice dell'esecuzione che ha diretto il procedimento conclusosi con la vendita forzata in considerazione del fatto che in virtù della liquidazione giudiziale del bene la trascrizione della citata sentenza ha esaurito i suoi effetti; vi è, tuttavia, chi sostiene che l'ordine in questione possa essere emesso solo dal giudice delegato cui spetta di valutare la rilevanza della trascrizione della sentenza di fallimento.

La tesi preferibile è quella che attribuisce eccezionalmente il potere in questione al giudice dell'esecuzione privilegiando anche in questo caso la funzione della trascrizione e la rilevanza del fatto che essa, contestualmente alla emanazione del decreto di trasferimento, ha esaurito i suoi effetti.

2.4. Il decreto di trasferimento come titolo esecutivo e la rilevanza dell'ingiunzione al rilascio

Il decreto di trasferimento è titolo esecutivo per il rilascio a favore dell'acquirente.

Esso, pertanto, deve contenere innanzitutto l'ingiunzione al debitore di rilasciare l'immobile al nuovo proprietario.

Pertanto, colui al quale sia stato trasferito il diritto di proprietà o altro diritto reale sul bene pignorato, azionando il decreto di cui all'art. 586 c.p.c., può promuovere una esecuzione forzata in forma specifica, ai sensi degli artt. 605 e seguenti c.p.c., per conseguire il rilascio forzoso del bene.

Per completezza, va, però, precisato che, in presenza di determinate condizioni, il decreto di trasferimento, quantunque titolo esecutivo in virtù della citata ingiunzione, non può fondare l'esecuzione forzata "tipica".

Tale eventualità ricorre nel caso in cui, su istanza dell'aggiudicatario, il decreto di trasferimento rechi, oltre alla comune ingiunzione di rilascio, anche l'ordine di liberare il bene a cura del custode giudiziario.

Come meglio si dirà nel successivo paragrafo deve, infatti, ritenersi che l'emanazione di un decreto di trasferimento recante il contestuale ordine di liberazione del bene pignorato consente lo "sgombero" a cura del custode giudiziario ma non può fondare contestualmente una esecuzione forzata per rilascio forzoso (ex artt. 605 e seguenti c.p.c.).

2.5. L'eventuale ordine di liberazione emesso ai sensi dell'art. 586 c.p.c. e la sua interferenza con l'ingiunzione al rilascio

L'art. 560 c.p.c., nella versione conseguente alle modifiche introdotte dal decreto legge 14 dicembre 2018, n. 135, convertito dalla legge 11 febbraio 2019, n. 12, mantenuta ferma anche a seguito della successiva novella del 2020, prevede che, per tutta la durata della liquidazione giudiziale, l'ordine di liberazione non possa essere emesso ai danni del debitore che, a far data dal pignoramento, abbia utilizzato l'immobile pignorato come abitazione principale senza violare gli obblighi di custodia previsti dalla legge a suo carico.

Prima della novella del 2020 era, però, controverso se l'ordine di liberazione potesse essere emanato nei confronti del predetto debitore (che avesse destinato il bene sottoposto ad esecuzione ad abitazione principale) contestualmente al decreto di trasferimento al fine di consentire al custode giudiziario di intraprendere uno sgombero nell'interesse dell'acquirente che esonerasse quest'ultimo dalla necessità di promuovere in via autonoma una procedura di rilascio forzoso.

Nonostante i dubbi evocati dall'art. 560 comma ottavo nella parte in cui recita "...quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento", si era optato per la soluzione negativa.

La questione cui si è fatto cenno è stata, tuttavia, superata definitivamente a seguito delle modifiche introdotte dal novella del 2020.

L'attuale articolo 560 c.p.c. attribuisce espressamente al custode giudiziario il potere di procedere allo sgombero dell'immobile pignorato mediante l'attuazione forzosa del provvedimento di cui all'art. 586 c.p.c., da espletarsi in un tempo definito.

Tanto si desume dall'art. 560 comma sesto ultimo periodo secondo cui "*Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione forzosa del provvedimento di cui all'art. 586, secondo comma....*".

La disposizione che si è richiamata, come anticipato, non è, però, di agevole inquadramento sistematico.

Non si comprende, invero, come il custode possa essere legittimato ad uno sgombero "informale" per realizzare l'attuazione coattiva di un ordine di rilascio contenuto in un provvedimento giudiziale che, avendo la natura di titolo esecutivo (il decreto di trasferimento è titolo esecutivo in favore dell'acquirente), dovrebbe, di regola, essere eseguito nelle forme di cui agli artt. 605 e seguenti del codice di rito.

Al fine di dirimere i dubbi interpretativi sono state prospettate due soluzioni.

Alcuni hanno ipotizzato che il legislatore abbia attribuito al custode giudiziario dell'immobile pignorato il potere di procedere alla attuazione forzosa dell'ordine di rilascio contenuto nel decreto di trasferimento in deroga ai principi generali che impongono al solo creditore (e, dunque, all'acquirente, giusta il disposto dell'art. 586 co. 2 c.p.c.) di azionare il titolo esecutivo per promuovere l'esecuzione forzata ai sensi degli artt. 605 e seguenti c.p.c.

In alternativa si è sostenuto che il decreto di trasferimento potrebbe avere una duplice valenza.

Più precisamente, quest'ultimo provvedimento, quando l'acquirente ne faccia richiesta, oltre al suo contenuto tipico (ingiunzione al rilascio), dovrebbe recare anche un ordine di liberazione dell'immobile, che, emesso, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., consente lo sgombero infomalee.

La tesi preferibile appare quella che propende per la eventuale configurabilità di un decreto di trasferimento a contenuto complesso.

Tuttavia, è necessario precisare che non pare neppure astrattamente ipotizzabile che l'acquirente possa promuovere la esecuzione per rilascio forzoso ai sensi degli artt. 605 e seguenti c.p.c. e, nel contempo, instare affinché il custode giudiziario proceda coattivamente allo sgombero in forma libera.

In buona sostanza, è ragionevole sostenere che l'art. 560 c.p.c. preveda due modalità alternative per ottenere il rilascio.

Il decreto di trasferimento in quanto titolo esecutivo può legittimare l'instaurazione di un procedimento di rilascio forzoso ai sensi degli artt. 605 e seguenti c.p.c..

Tuttavia, se l'aggiudicatario ne fa richiesta, il contenuto ordinario del decreto di trasferimento va integrato con l'inserimento anche di un ordine di liberazione in virtù del quale il custode giudiziario può procedere allo sgombero informale del bene.

La richiesta di integrare il decreto di trasferimento con l'ordine di liberazione autorizza il custode giudiziario al compimento delle attività funzionali alla sua attuazione coattiva ma impedisce all'acquirente di promuovere contestualmente la esecuzione forzata per rilascio.

3. I rimedi proponibili avverso il decreto di trasferimento rilevanza

3.1. L'ammissibilità dell'impugnazione con l'opposizione agli atti esecutivi

Il decreto di trasferimento è impugnabile esclusivamente con l'opposizione agli atti esecutivi.

Tale conclusione, che si ancora ai principi generali ed in specie, alla considerazione secondo cui esso costituisce un comune atto della sequenza procedimentale in cui si articola la espropriazione forzata, trova conferma nella previsione dell'art. 591 *bis* co. 7 c.p.c. che sancisce espressamente l'esperibilità dell'opposizione prevista dall'art. 617 c.p.c. avverso il decreto di trasferimento emesso dal giudice anche all'esito di una procedura delegata ad un professionista.

Muovendo da tale premessa, il decreto di trasferimento è non più impugnabile quando i soggetti legittimati a proporre la citata opposizione non l'abbiano proposta nel termine perentorio di legge.

Il decreto di trasferimento non è, invece, impugnabile con il regolamento di competenza neppure

quando sia stato emesso da un giudice incompetente²⁴.

3.2. La revoca del decreto di trasferimento ed il limite preclusivo per l'esercizio del potere di "autotutela"

Il decreto di trasferimento può essere rettificato o integrato dal giudice dell'esecuzione, su istanza di parte, se non vi sia alcuna controversia in ordine all'identificazione del bene trasferito²⁵.

Esso può, inoltre, essere revocato²⁶ o modificato²⁷ fino a quando non abbia avuto esecuzione.

Più precisamente, esso può essere revocato, a prescindere dalla reazione degli interessati²⁸ (legittimati a proporre l'opposizione agli atti esecutivi) quando il giudice si avveda dopo la sua emanazione che non è stato integralmente versato il prezzo ovvero non è stato costituito il deposito a titolo di "spese" o ancora l'aggiudicazione è stata disposta senza il previo espletamento degli adempimenti pubblicitari²⁹.

²⁴ Cass. 1° agosto 1997, n. 7139.

²⁵ Cass. 22 febbraio 1992, n. 2171; Cass. 27 marzo 1992, n. 3792.

²⁶ Cass. 20 agosto 1997, n. 7749.

²⁷ Cass. 20 maggio 1993, n. 5751.

²⁸ Il potere, del giudice dell'esecuzione, di revoca dei propri provvedimenti concorre con la possibilità dell'opposizione agli atti esecutivi, ad istanza della parte interessata, con la precisazione che il primo, a differenza della proposizione dell'opposizione, può essere esercitato anche dopo la scadenza del termine previsto dalla legge per la proposizione dell'opposizione di cui all'art. 617 c.p.c..

²⁹ Come già esposto, il giudice dell'esecuzione potrebbe non emanare il decreto di trasferimento ove ritenga insussistenti le condizioni per ratificare l'attività di liquidazione posta in essere dal professionista delegato.

La emanazione del decreto di trasferimento non preclude, tuttavia, la sua successiva revoca soprattutto nei casi in cui tale atto, che costituisce l'esito di una fattispecie a formazione progressiva, difetti dei suoi presupposti che ne consentono l'emanazione quali, in particolare, l'integrale versamento del prezzo ed il previo rituale ed esaustivo compimento degli adempimenti pubblicitari.

Plurime pronunce evidenziano la necessità di disporre la revoca del decreto di trasferimento quando esso non sia stato preceduto dall'integrale pagamento del prezzo. Cfr. Cass. 20 agosto 1997, n. 7749; Cass. 2 aprile 1997, n. 2867; Cass. 19 luglio 2005, n. 15222; Cass. 16 settembre 2008, n. 23709. Con riferimento alla rilevanza del mancato espletamento degli adempimenti pubblicitari cfr. Cass. 7 ottobre 2015, n. 9255.

È controversa l'individuazione del momento oltre il quale detto provvedimento non è più revocabile perché ha prodotto i suoi effetti.

Secondo una prima impostazione il decreto di trasferimento potrebbe ritenersi ormai "eseguito" a decorrere dalla sua trasmissione all'ufficio del Registro per il pagamento delle relative tasse.

Tale tesi è, però, contrastata da quanti sostengono, invece, che la esecuzione del decreto di trasferimento deve fasi coincidere con il momento in cui esso ha definitivamente prodotto non solo l'effetto traslativo ma anche il correlato effetto purgativo. In sostanza, non sarebbe più revocabile il decreto di trasferimento a partire dal momento in cui il Conservatore avesse proceduto alla sua trascrizione nonché alla attuazione dell'ordine di cancellazione dei gravami in ossequio all'ordine del giudice³⁰.

La tesi preferibile è quella che colloca il termine ultimo per l'esercizio del potere di revoca del giudice al momento del compimento degli incombenzi che realizzano definitivamente la pubblicità dell'acquisto e perfezionano la liberazione del bene pignorato dai gravami pregiudizievoli.

Ciò posto, è auspicabile che l'esercizio del potere di revoca venga ammesso sino al momento in cui, espletata la pubblicità del decreto ed attuato l'ordine di cancellazione, venga ingenerato nei terzi un affidamento incolpevole nella esattività e bontà delle risultanze desumibili dai Registri Immobiliari.

In questa prospettiva, quindi, il decreto di trasferimento non potrebbe essere più revocato quando il bene pignorato sia stato definitivamente purgato dalle iscrizioni e trascrizioni rilevanti ai sensi dell'art. 586 c.p.c. ovvero nel caso in cui sia stato trascritto l'atto con cui l'acquirente dalla vendita forzata abbia ulteriormente alienato il bene.

4. La stabilità del decreto di trasferimento conseguente alla mancata tempestiva impugnazione dello stesso: spazi di rilevanza

4.1. I presupposti di "stabilità" del decreto di trasferimento: la identificazione dei soggetti legittimati alla proposizione del rimedio

Poiché il decreto di trasferimento può essere opo-
posto esclusivamente ai sensi dell'art. 617 c.p.c. esso

diventa inimpugnabile quando l'opposizione agli atti esecutivi non è più esperibile per decorso del tempo da coloro che sarebbero stati legittimati a proporla³¹.

Giova, pertanto, individuare preliminarmente i soggetti cui spetta la facoltà di esperire il rimedio di cui all'art. 617 c.p.c..

L'opposizione agli atti esecutivi può essere proposta prima di tutto alle parti del procedimento esecutivo e, dunque, dal debitore esecutato³² o dal terzo assoggettato all'esecuzione³³, sempreché siano gli effettivi proprietari (o titolari di un diritto reale) del bene³⁴, nonché dal creditore procedente³⁵, dai creditori intervenuti³⁶, dai creditori iscritti non intervenuti perché non avvisati ai sensi dell'art. 498 c.p.c.³⁷,

³¹ In generale sull'argomento, ORIANI, *L'opposizione agli atti esecutivi*, Napoli, 1987; MANDRIOLI, voce *Opposizione*, in *Enciclopedia del diritto*, XXX, Milano, 1980, 463.

³² Cass. 13 giugno 1994, n. 5721; Cass. 2 maggio 1975, n. 1691 secondo cui se il debitore è incapace l'opposizione deve essere proposta dal tutore munito dell'autorizzazione del giudice tutelare; Cass. 11 marzo 1987, n. 2532 che afferma come la legittimazione attiva spetti anche al debitore fallito quando l'esecuzione prosegue su impulso di un creditore fondiario.

³³ Cass. 17 aprile 2000 riconosce la legittimazione attiva al terzo nei cui confronti sia stata promossa l'espropriazione ai sensi degli artt. 602 ss..

³⁴ Cass. 4 maggio 1994, n. 4282 esclude la legittimazione attiva del terzo cui sia stato notificato il pignoramento ancorché non sia proprietario dell'immobile. Ciò in ragione del fatto che tale soggetto ha interesse all'invalidazione del procedimento e non a salvaguardare la correttezza del suo svolgimento.

³⁵ Cass. 17 giugno 1966, n. 1569; Cass. 17 aprile 2000, n. 4923.

³⁶ Cass. 20 aprile 1968, n. 1232; Cass. 6 settembre 1996, n. 8153.

³⁷ In tal senso in dottrina ORIANI, *op. cit.*, 276 ss..

La legittimazione a proporre opposizione ai sensi dell'art. 617 c.p.c. è riconosciuta al creditore iscritto non intervenuto da Cass. 23 febbraio 2006, n. 4000; Cass. 27 agosto 2014, n. 18336.

Va, però, rammentato che, secondo la giurisprudenza, l'omissione dell'avviso ai creditori garantiti da un legittimo diritto di prelazione non comporta alcuna invalidità della procedura espropriativa. Costituisce, infatti, principio pacifico nella giurisprudenza di questa Corte che l'art. 498 c.p.c., che prescrive di avvertire dell'espropriazione in corso tutti i creditori aventi sui beni pignorati diritti di prelazione risultanti dai pubblici registri e che, in difetto di tale adempimento, vieta al Giudice dell'esecuzione di procedere all'assegnazione o alla vendita, non contiene alcuna sanzione di nullità insanabile per il caso in cui l'assegnazione o la vendita avvengano egualmente senza avviso, ma comporta che il creditore procedente è tenuto a rispondere, a norma dell'art. 2043 c.c., delle conseguenze dannose subite dai creditori iscritti a seguito del provvedimento di ven-

³⁰ Cass. 16 novembre 2011, n. 24000 nonché Cass. 20659 del 2008.

dal creditore che abbia chiesto la sostituzione *ex art.* 511 c.p.c.³⁸.

La facoltà di proporre l'opposizione prevista dall'art. 617 c.p.c. è stata, però, riconosciuta anche a terzi che non sono parti in senso stretto a condizione che si siano formalmente approcciati alla espropriazione.

La tesi ormai consolidata è, infatti, quella secondo cui il rimedio della opposizione formale spetta a quanti hanno interesse ad ottenere la rimozione di un atto della sequenza procedimentale, in ipotesi pregiudizievole, in quanto astrattamente idoneo ad incidere sulla loro sfera giuridica.

In questa prospettiva, sono terzi legittimati innanzitutto l'aggiudicatario³⁹, il commissionario incaricato della vendita dei beni mobili⁴⁰, il comproprietario non debitore del bene indiviso pignorato.

Ma non vi è ragione di escludere che analoga legittimazione spetti pure all'offerente non aggiudicatario⁴¹ ovvero all'offerente in aumento di sesto⁴² poiché questi ultimi, pur non essendo risultati vincitori della gara, sono stati diretti destinatari di alcuni degli atti in cui si è articolato il subprocedimento di vendita⁴³.

dita o di assegnazione emesso illegittimamente, giacché la mancata notifica dell'avviso, costituendo violazione di un obbligo imposto da una norma giuridica, concreta un fatto illecito.

³⁸ In dottrina si è espresso in questo senso ORIANI, *op. cit.*, 311, nota 81, il quale precisa che, ad esempio, potrebbe riconoscersi la legittimazione attiva del creditore che abbia chiesto la sostituzione quando viene disposta l'assegnazione del bene al creditore sostituito. Precisa l'Autore che lo spazio di ammissibilità all'esercizio dell'azione è meno ampio se si ritiene che la domanda di sostituzione abbia finalità meramente soddisfattive mentre è più ampio ove ad essa si riconosca natura surrogatoria.

In giurisprudenza cfr. Cass. 4 febbraio 1967, n. 327 ha riconosciuto la legittimazione passiva del creditore intervenuto ai sensi dell'art. 511 c.p.c..

³⁹ Cass. 11 marzo 1963, n. 586 che riconosce all'aggiudicatario il potere di impugnare l'ordinanza che fissa una nuova gara a seguito dell'aumento di sesto; Cass. 23 gennaio 1985, n. 291 che ha ammesso l'aggiudicatario ad impugnare il provvedimento con cui era stata dichiarata la sua decadenza dall'aggiudicazione a causa del mancato versamento del prezzo, ovvero il provvedimento che aveva dichiarato l'improseguibilità dell'esecuzione per l'integrale soddisfazione dei creditori accertata ai sensi dell'art. 504 c.p.c..

⁴⁰ Il quale può proporre opposizione contro il decreto che fissa il suo compenso ai sensi dell'art. 533 ultimo comma c.p.c..

⁴¹ Cassazione 18 novembre 2014 n. 24550.

⁴² Cass. 10 settembre 1993, n. 9474.

⁴³ Più precisamente, cioè, l'offerente non aggiudicatario potrebbe non essere risultato vincitore della gara in quanto egli

Giova, comunque, precisare che, proprio in ragione del criterio prescelto (che guarda alla diretta idoneità dell'atto esecutivo ad incidere sulla sfera giuridica del destinatario), la categoria dei terzi legittimati alla proposizione dell'opposizione *ex art.* 617 c.p.c. non può essere ampliata valorizzando la posizione di quanti non siano entrati in formale contatto con il processo, anche ove essi deducano che la mancata proposizione dell'offerta è causalmente riconducibile ad una irregolarità del procedimento ed alleghino, pertanto, di essere portatori di un interesse (non diffuso ma differenziato e specifico) a rimuovere l'atto illegittimo.

La soluzione sin qui propugnata, favorevole ad escludere che la legittimazione alla proposizione del rimedio di cui all'art. 617 c.p.c. spetti anche al terzo non offerente, trova piena conferma nella giurisprudenza di legittimità⁴⁴ nonché in dottrina.

non è stato ammesso a parteciparvi o, in alternativa, a causa del fatto che la sua offerta è stata ritenuta meno vantaggiosa di un'altra.

⁴⁴ Nel senso esposto nel testo e con riferimento alla esecuzione individuale, cfr. Cass. 11 marzo 1963, n. 586; Cass. 17 giugno 1966, n. 1569; Cass. 13 marzo 2009, n. 6186; Cass. 18 novembre 2014, n. 24550.

Nessun rilievo in senso contrario può essere attribuito a Cass. 7 ottobre 2015, n. 9255 che, pur affermando che la tutela della trasparenza della vendita costituisce espressione di un interesse di rilevanza pubblicistica, riconosce la legittimazione ad impugnare il decreto di trasferimento per il mancato preventivo espletamento degli incombeni pubblicitari, al debitore esecutato.

Nel senso esposto nel testo e con riferimento alla esecuzione concorsuale cfr. Cass. 8 ottobre 1999, n. 11287 esclude la legittimazione attiva al reclamo *ex art.* 26 l.f. avverso gli atti del giudice delegato relativi alla liquidazione giudiziale del bene acquisito alla massa attiva il *quisque de populo* genericamente interessato all'acquisto ("Nella liquidazione dell'attivo fallimentare il reclamo disciplinato dall'art. 26 legge fall. tiene luogo dell'opposizione agli atti esecutivi *ex art.* 617 cod. proc. civ. e soggiace alle stesse condizioni di ammissibilità. In particolare, la legittimazione ad esperire i rimedi giurisdizionali consentiti dalla legge avverso l'attività del giudice delegato può essere riconosciuta soltanto a coloro che della fase procedimentale si pongano come parti e in funzione di un loro specifico apprezzabile interesse. Conseguentemente tale legittimazione non compete al soggetto che, solo genericamente portatore, al pari di "quisque de populo", di un potenziale interesse a rendersi acquirente del bene assoggettato ad espropriazione, non abbia dato concreta attuale consistenza e giuridica rilevanza a tale interesse con la partecipazione alla vendita").

In senso contrario, e con riguardo alla esecuzione concorsuale, cfr. Cass. 2510 del 1994 che ha riconosciuto la legittimazione a proporre il reclamo fallimentare anche al terzo *qui-*

Muovendo da quanto sin qui esposto, possono proporre opposizione ex art. 617 avverso il decreto di trasferimento, i debitori, i creditori intervenuti, il terzo proprietario sottoposto ad esecuzione, il debitore, l'aggiudicatario nonché tutti gli offerenti non aggiudicatari che abbiano formalizzato una proposta di acquisto dell'immobile pignorato in occasione della celebrazione dell'unico o dei plurimi esperimenti di vendita svoltisi nella fase di liquidazione giudiziale.

Per completezza, giova, infine, precisare che la legittimazione alla opposizione potrebbe essere eccezionalmente riconosciuta a coloro che alleghino e dimostrino di aver predisposto una offerta di acquisto che non è stato possibile formalizzare secondo i tempi e le modalità pianificate per causa riconducibile agli organi della procedura esecutiva (ad esempio, in occasione di una vendita espletata con modalità telematica, a causa di un malfunzionamento del *server* del Ministero o, o in occasione di una vendita espletata con modalità ordinaria, per l'indisponibilità della cancelleria incaricata di ricevere le buste segrete recanti l'offerta nei tempi e luoghi previsti dall'avviso di vendita).

Nell'ipotesi da ultimo prospettata l'approccio al processo non è, infatti, restato nelle intenzioni dell'interessato ma si è concretizzato nella predisposizione di una offerta che non è stato possibile formalizzare e consolidare per una irregolarità degli atti in cui si è articolata la sequenza procedimentale.

Giova, infine, precisare che se il debitore ovvero il terzo proprietario nonché l'aggiudicatario e gli offerenti non aggiudicatari possono impugnare il decreto di trasferimento limitandosi a lamentare la difformità dell'atto dal modello legale⁴⁵, la situazione si attegga in termini diversi per i creditori pignoranti ed intervenuti, per i creditori iscritti non intervenuti che non abbiano ricevuto l'avviso di cui all'art. 498

sque de populo in una fattispecie in cui la vendita era stata irrisolvemente espletata a trattativa privata.

Va, però, segnalato che, nell'occasione, si è affermato che la vendita era affetta da una nullità assoluta così grave che avrebbe potuto essere dedotta da chiunque avesse avuto un interesse ad agire. La specificità del precedente richiamato induce, pertanto, ad escludere che esso sia idoneo a confutare l'indirizzo interpretativo univoco e consolidato cui si è fatto cenno.

⁴⁵ Con riferimento alla posizione del debitore, in giurisprudenza cfr. Cass. 5 ottobre, 2018, n. 24570 che supera il precedente orientamento espresso, tra le altre pronunce, da Cass. 22 febbraio 2006, n. 3950 e Cass. 15 ottobre 2014, n. 14774; in dottrina cfr. ORIANI, *L'opposizione agli atti esecutivi*, cit., 317.

c.p.c. nonché per il sequestrante cui non sia stato notificato l'avviso di cui all'art. 158 disp. att. c.p.c..

Quanto ai creditori pignoranti e intervenuti, è consolidato l'orientamento secondo cui questi ultimi, se impugnano il decreto di trasferimento per denunciare l'irregolarità formale, debbono allegare che l'emanazione del predetto atto è avvenuta all'esito di un procedimento viziato che ha ridotto in concreto la loro possibilità di conseguire la massima soddisfazione delle pretese vantate⁴⁶.

Quanto ai creditori iscritti non intervenuti ed ai creditori sequestranti cui non siano stati notificati gli avvisi di legge, deve ritenersi che essi non possano impugnare il decreto di trasferimento per denunciare l'invalidità limitandosi ad assumere che esso è stato emanato nell'ambito di un processo cui non hanno potuto partecipare perché l'omessa notificazione dell'avviso di cui all'art. 498 c.p.c. ovvero dell'avviso di cui all'art. 156 disp. att. c.p.c. non è causa di nullità del procedimento di liquidazione giudiziale dei beni pignorati⁴⁷.

Sia il creditore iscritto non intervenuto che il creditore sequestrante non intervenuto cui non siano stati notificati gli avvisi di legge non possono, pertanto, limitarsi ad impugnare il decreto di trasferimento deducendo l'omissione degli avvisi di legge ma debbono allegare e provare che l'espletamento della vendita ha pregiudicato il loro diritto a soddisfarsi sul ricavato secondo la collocazione che sarebbe loro spettata ove il processo si fosse svolto regolarmente⁴⁸.

⁴⁶ In tal senso, Cass. 20 aprile 2015, n. 7999.

⁴⁷ Va, infatti, rammentato che, secondo la giurisprudenza, l'omissione dell'avviso ai creditori garantiti da un legittimo diritto di prelazione non comporta alcuna invalidità della procedura espropriativa. Costituisce, infatti, principio pacifico nella giurisprudenza di questa Corte che l'art. 498 c.p.c., che prescrive di avvertire dell'espropriazione in corso tutti i creditori aventi sui beni pignorati diritti di prelazione risultanti dai pubblici registri e che, in difetto di tale adempimento, vieta al Giudice dell'esecuzione di procedere all'assegnazione o alla vendita, non contiene alcuna sanzione di nullità insanabile per il caso in cui l'assegnazione o la vendita avvengano egualmente senza avviso, ma comporta che il creditore precedente è tenuto a rispondere, a norma dell'art. 2043 c.c., delle conseguenze dannose subite dai creditori iscritti a seguito del provvedimento di vendita o di assegnazione emesso illegittimamente, giacché la mancata notifica dell'avviso, costituendo violazione di un obbligo imposto da una norma giuridica, concreta un fatto illecito (Cass. 23 febbraio 2006, n. 4000; Cass. 27 agosto 2014, n. 18336).

⁴⁸ ORIANI, *L'opposizione agli atti esecutivi*, cit., 318.

Muovendo da questa premessa, il creditore sequestrante, quando chirografario, potrà impugnare il decreto di trasferimento assumendo che tale atto, emanato sul presupposto di una ordinanza di vendita adottata senza la preventiva instaurazione del contraddittorio nei suoi confronti, è illegittimo poiché gli ha impedito di formalizzare un ricorso per intervento tempestivo (come noto, invero, è tempestivo l'intervento del creditore chirografario quando il ricorso di cui all'art. 499 c.p.c. venga depositato prima dell'adozione dell'ordinanza di vendita o di delega).

Gli spazi per la configurabilità di un pregiudizio rilevante per il creditore iscritto non intervenuto sono, invece, pressoché inesistenti se si considera che l'emanazione del decreto di trasferimento non è mai idonea a pregiudicarlo atteso che egli può essere collocato nel piano di riparto avuto riguardo alla causa di prelazione che assiste il suo credito anche quando formalizzi l'intervento nella fase distributiva, purché rispetti i tempi definiti dall'art. 596 c.p.c..

4.2. Gli altri presupposti di “stabilità” del decreto di trasferimento: i criteri per la individuazione del dies a quo del termine perentorio

Con riferimento al profilo della decadenza dall'azione è necessario rilevare che l'opposizione agli atti esecutivi è inammissibile quando sia stata introdotta oltre il termine perentorio di venti giorni dal momento in cui l'interessato (legittimato alla sua proposizione) ha acquisito la conoscenza legale o di fatto del provvedimento ritenuto illegittimo.

Secondo l'orientamento ormai consolidato in dottrina e giurisprudenza, invero, il termine perentorio di cui all'art. 617 c.p.c. non inizia a decorrere dalla emanazione del provvedimento ritenuto illegittimo, neppure se esso sia stato formalmente depositato ed eventualmente anche trascritto nei Registri immobiliari.

La astratta “conoscibilità” dell'atto, dunque, non può assumere rilievo ai fini della presente indagine.

In questa prospettiva, il suddetto termine, almeno in linea di principio, non si consuma contemporaneamente per tutti i potenziali interessati perché la conoscenza legale o di fatto del singolo atto esecutivo potrebbe essere stata acquisita da ciascuno dei soggetti legittimati a proporre tale rimedio in un momento differente.

Fatte tali premesse, giova stabilire a quali condizioni possa configurarsi in capo all'interessato (legittimato all'azione) la conoscenza legale o di fatto del provvedimento o dell'atto da contestare.

Secondo i principi generali, il debitore, i creditori o gli altri soggetti che abbiano partecipato al procedimento esecutivo acquisiscono la conoscenza legale o di fatto che rende operativo il termine perentorio di legge in una delle seguenti condizioni:

l'atto o il provvedimento adottato dal giudice in udienza è legalmente conosciuto da coloro (parti o terzi) che a detta udienza abbiano partecipato nonché da coloro (parti o terzi) che, pur essendo risultati assenti, erano state ritualmente evocati per quella udienza o per una udienza successiva, fissata ai sensi dell'art. 82 disp. att. c.p.c.⁴⁹;

l'atto o il provvedimento adottato fuori udienza (ad esempio a seguito di scioglimento di riserva) è legalmente conosciuto da coloro (parti o terzi) cui sia stato formalmente comunicato a cura della cancelleria ovvero notificato a cura del professionista delegato o dei creditori onerati dell'incombente, anche se non in forma integrale⁵⁰;

l'atto o il provvedimento adottato fuori udienza e mai comunicato o notificato è fattualmente conosciuto da coloro (parti o terzi) che siano stati resi edotti indirettamente della sua esistenza dal compimento di un atto successivo della serie procedimentale (il riferimento è, ad esempio, al caso in cui il debitore esecutato apprenda della adozione dell'ordinanza di delega, mai portata alla sua conoscenza, attraverso la notificazione dell'avviso di vendita predisposto dal professionista delegato)⁵¹;

l'atto o il provvedimento adottato fuori udienza e mai comunicato o notificato è fattualmente⁵² co-

⁴⁹ Cass. 9 settembre 1997, n. 8765; Cass. 15 dicembre 2000, n. 15863; Cass. 15 settembre 2008, n. 23683.

⁵⁰ Cass. 30 marzo 2018, n. 7998 che afferma il principio secondo cui la decorrenza del termine di cui all'art. 617 c.p.c. è resa operativa anche dalla comunicazione di un provvedimento in forma non integrale ma succinta (perché limitata alla mera riproduzione del dispositivo). Tale principio muove dall'assunto secondo cui è sufficiente anche la mera conoscenza di fatto dell'atto o del provvedimento del giudice e la comunicazione di un dispositivo è sufficiente a rendere nota l'esistenza dell'atto cui esso si ricollega.

⁵¹ Cass. 6 agosto 2001, n. 10841; Cass. 22 agosto 2007, n. 17880; Cass. n. 10 gennaio 2008, n. 252; Cass. 30 aprile 2009, n. 10099; Cass. 13 maggio 2010, n. 11597.

⁵² La giurisprudenza dopo alcune pronunce di segno contrario (tra le altre cfr. in senso negativo Cass. 30 aprile 2009, n. 10099) si è pronunciata a favore della rilevanza della mera conoscenza di fatto dell'atto esecutivo ovvero del provvedimento da impugnare. In tal senso cfr. Cass. 17 marzo 2010, n. 6487; Cass. 13 maggio 2010, n. 11597; Cass. 13 novembre 2014, n. 24189; Cass. 9 maggio 2012, n. 7051; Cass. 20 aprile 2017, n. 9962.

nosciuto da coloro (parti o terzi) che siano stati anche solo occasionalmente informati di circostanze che ne presuppongono l'emanazione (per esemplificare, deve ritenersi acquisita in capo al debitore la conoscenza di fatto del compimento del pignoramento che non gli sia mai stato notificato quando egli abbia presenziato all'accesso del custode giudiziario ovvero dell'esperto stimatore che abbiano riferito dell'incarico loro conferito dal giudice).

Alla luce di quanto precede, e con specifico riferimento alla problematica in esame, il decreto di trasferimento è, dunque, inimpugnabile quando si accerti che gli interessati (legittimati a proporre il rimedio di cui all'art. 617 c.p.c.), pur avendo avuto conoscenza legale o di fatto del provvedimento in questione, non lo abbiano tempestivamente opposto.

Non può, invece, sostenersi che il decreto di trasferimento sia inimpugnabile decorso il termine perentorio di venti giorni dalla sua trascrizione.

Come noto, infatti la trascrizione è solo condizione di astratta conoscibilità di un atto.

4.3. La "inimpugnabilità" del decreto di trasferimento e l'ambito della sua rilevanza

Diversi argomenti inducono ad affermare che il compimento delle attività necessarie a garantire il consolidamento del decreto di trasferimento conseguente alla sua inimpugnabilità assume grande rilievo sotto diversi profili.

Come noto, invero, l'opposizione agli atti esecutivi proposta avverso il decreto di trasferimento può concludersi con la revoca dell'atto cui consegue la retrocessione del bene e la restituzione del prezzo versato all'acquirente.

L'ipotesi che il decreto di trasferimento possa essere revocato per effetto dell'accoglimento di una opposizione agli atti esecutivi non può essere scongiurata dall'art. 2929 c.c. (disposizione quest'ultima che sancisce l'inopponibilità all'aggiudicatario dei vizi degli atti in cui si articola la fase preparatoria della espropriazione), poiché il decreto in esame, collocandosi nella fase liquidatoria della espropriazione, è sottratto ad ogni meccanismo "protettivo" configurato dal codice di rito esclusivamente per preservare la fase liquidatoria dalle eventuali nullità degli atti che si collocano nella sequenza procedimentale destinata a concludersi con l'emanazione dell'ordinanza di vendita o di delega.

Quantunque il processo di espropriazione nell'ambito del quale la vendita forzata sia stata portata

a compimento con l'emanazione di un decreto di trasferimento ancora impugnabile a cura degli interessati sia esposto ad un ipotetico margine di rischio non vi sono ragioni per ritenere che non possa proseguire.

La perdurante esposizione del decreto di trasferimento alla impugnazione degli eventuali interessati non preclude l'apertura della fase destinata alla ripartizione tra gli aventi diritto delle somme ricavate dalla vendita.

Come meglio si vedrà in seguito, poiché il decreto di trasferimento è atto autoesecutivo esso produrrà i suoi effetti (traslativo e purgativo) anche se non ancora "stabilizzato" e, dunque, quantunque risulti ancora impugnabile.

Tali preliminari considerazioni consentono, peraltro, di evidenziare che anche la pendenza di una opposizione agli atti esecutivi introdotta per affermare l'illegittimità formale del decreto di trasferimento non preclude la progressione dell'esecuzione forzata e non incide sulla efficacia dell'atto traslativo quando il giudice dell'esecuzione, nell'esercizio dei poteri accordatigli dall'art. 618 c.p.c., non abbia disposto la sospensione del processo e degli effetti del decreto di cui all'art. 586 c.p.c..

Conforta tali conclusioni la circostanza che nessuna disposizione di legge impone la notificazione o comunicazione del decreto di trasferimento agli interessati poiché tale atto, pur segnando il trasferimento al terzo acquirente del diritto reale pignorato, è, comunque, un comune atto della sequenza procedimentale in cui si articola l'espropriazione.

La tesi secondo cui la notificazione o comunicazione del decreto di trasferimento non sarebbe obbligatoria ha, peraltro, ricevuto avallo nella giurisprudenza di legittimità⁵³ ed è stata confermata pure dalla Amministrazione delle Finanze, con una nota esplicativa 10 giugno 1999, n. 9345.

Per completezza, giova precisare che non induce a diversa conclusione l'art. 560 comma 6 c.p.c. nella sua attuale formulazione atteso che laddove stabilisce che il decreto di trasferimento deve essere comunicato o notificato non innova il quadro normativo ma introduce una prescrizione rilevante solo a determinati fini come meglio si dirà in seguito.

⁵³ Cfr. Cass. 14 ottobre 2005, n. 19968 secondo cui il decreto emesso a norma dell'art. 586 c.p.c., nulla disponendo la legge, non deve essere comunicato alle parti, dovendo esso sottostare solo agli adempimenti formali suoi propri).

Va, però, rimarcato che la stabilizzazione del decreto di trasferimento, ove garantita attraverso lo svolgimento delle attività funzionali alla sua realizzazione, produce non pochi vantaggi.

Innanzitutto, tutela la posizione delle parti del processo perché da un lato garantisce il terzo acquirente e dall'altro lato preserva i creditori da eventuali successive azioni di ripetizione delle somme distribuite.

Inoltre, solo la accertata inimpugnabilità del decreto di trasferimento rende non più deducibili i vizi formali degli atti posti in essere dal delegato e posti a fondamento del decreto di trasferimento del giudice.

Come noto, gli atti del delegato non possono essere impugnati direttamente con il rimedio ex art. 617 c.p.c. ma esclusivamente con il reclamo ex art. 591 *ter* c.p.c.; inoltre, anche quando eventualmente proposto, il predetto reclamo non è destinato a produrre una decisione idonea al giudicato⁵⁴.

4.4. La notificazione o comunicazione del decreto di trasferimento a cura del professionista delegato

Alla luce delle considerazioni sin qui svolte la comunicazione o notificazione del decreto di trasferimento non rientra *tout court* tra i compiti che il delegato, di regola, deve espletare.

Induce a tale conclusione il fatto che l'incombente in questione non è menzionato dall'art. 591 *bis* c.p.c..

Deve allora sostenersi che il professionista delegato abbia l'obbligo di procedere alla notificazione o comunicazione del decreto di cui all'art. 586 c.p.c. esclusivamente nel caso in cui il giudice dell'esecuzione, nell'esercizio del suo potere generale di direzione del procedimento, con la ordinanza di delega, abbia prescritto espressamente il compimento di tale attività.

4.5 La inimpugnabilità del decreto di trasferimento a seguito della definizione del processo di espropriazione

Per completezza, giova precisare che le opposizioni esecutive non possono essere più proposte per impugnare gli atti in cui si è articolato il processo di espropriazione dopo che quest'ultimo si è concluso con la dichiarazione di esecutività del piano di riparto.

Il sistema delle opposizioni esecutive presuppone, infatti, la pendenza del processo di espropriazione cui esso accede⁵⁵.

Va, tuttavia, precisato che può legittimamente proseguire sino alla definizione con sentenza passata in giudicato l'opposizione proposta avverso un atto esecutivo in pendenza di espropriazione anche dopo che quest'ultima si sia conclusa⁵⁶.

È, comunque, opportuno segnalare che gli interessati alla proposizione del rimedio di cui all'art. 617 c.p.c., anche quando non sia stato loro notificato o comunicato il decreto di trasferimento, se sono parti della espropriazione e non "terzi"⁵⁷ pregiudicati dal compimento dell'atto illegittimo, acquistano conoscenza di fatto del decreto di trasferimento per effetto della convocazione all'udienza fissata ai sensi dell'art. 596 c.p.c. per approvare il piano di riparto.

Una volta evocati per detta udienza, invero, essi acquistano indirettamente notizia del fatto che la fase di liquidazione giudiziale si è conclusa, evidentemente mediante l'emanazione del decreto di trasferimento.

5. La reclamabilità *sine die* degli atti del professionista delegato e la "stabilità" del decreto di trasferimento come condizione per il consolidamento delle attività delegate

Gli atti del professionista delegato non possono essere impugnati con l'opposizione agli atti esecutivi perché essi sono reclamabili ai sensi dell'art. 591 *ter* c.p.c..

⁵⁵ È, infatti, consolidato l'orientamento secondo cui non è ammissibile dopo la chiusura del procedimento di esecuzione forzata l'azione di ripetizione di indebito contro il creditore precedente per ottenere la restituzione di quanto costui abbia riscosso, sul presupposto dell'illegittimità per motivi formali o sostanziali dell'esecuzione forzata, atteso che la legge, pur non attribuendo efficacia di giudicato al provvedimento conclusivo del procedimento esecutivo, tuttavia sancisce la irrevocabilità dei relativi provvedimenti una volta che essi abbiano avuto esecuzione (art. 487 cod. proc. civ.) e sia ormai preclusa la proposizione delle opposizioni esecutive (Cass. 8 maggio 2003, n. 7036).

⁵⁶ Più precisamente, cioè, non impedisce la definizione dell'opposizione agli atti esecutivi introdotta in pendenza di processo la circostanza che tale processo si sia concluso a causa del mancato accoglimento a cura del giudice dell'esecuzione della domanda cautelare di sospensione adottata ai sensi dell'art. 618 cp.c..

⁵⁷ Per la individuazione dei terzi legittimati al rimedio cfr. par. 4.1.

⁵⁴ Cass, 12 marzo 2019, n. 12238.

Il reclamo di cui al citato articolo 591 *ter* c.p.c., la cui proposizione non è subordinata alla necessità di rispettare un termine perentorio⁵⁸, può essere introdotto a cura di tutte parti della procedura (creditori, debitore, terzo proprietario) o di eventuali altri terzi interessati⁵⁹ che abbiano interesse a dolersi dell'operato del professionista e non sospende le operazioni di vendita salvo che il giudice, concorrendo gravi motivi, disponga l'arresto del processo.

Il giudice dell'esecuzione, quando investito del reclamo, previa audizione delle parti, provvede con ordinanza.

Tale ordinanza è impugnabile.

Prima della riforma del codice di rito del 2015 l'art. 591 *ter* c.p.c. prevedeva che il provvedimento con cui il giudice dell'esecuzione avesse definito il reclamo (avverso l'atto posto in essere dal professionista delegato) potesse essere impugnata con l'opposizione agli atti esecutivi.

Tanto si ricavava dall'art. 591 *ter* c.p.c., vecchia formulazione, nella parte in cui stabiliva, nel suo ultimo periodo, che “*restano ferme le disposizioni di cui all'art. 617*”.

Vigente l'art. 591 *ter* c.p.c. nella sua originaria stesura si era ritenuto:

- che la proposizione del reclamo avverso gli atti del delegato era idonea a determinarne la stabilizzazione poiché la decisione assunta all'esito di tale controversia era idonea al giudicato;

- la mancata proposizione del reclamo non impediva agli interessati di impugnare successivamente con l'opposizione agli atti esecutivi il decreto di trasferimento che avesse recepito le attività svolte dal professionista poiché il mancato esercizio dell'azione non è previsto a pena di decadenza⁶⁰.

La situazione oggi si atteggia, però, in termini diversi.

Il decreto legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito dalla legge 6 agosto 2015, n. 132 ha lasciato inalterato l'art. 591 *ter*, salvo che per l'ultimo periodo.

Laddove detta disposizione, nel suo ultimo periodo, stabiliva che “*...restano ferme le disposizioni di cui all'art. 617*” oggi prevede che “*...contro il provvedimento del giudice è ammesso il reclamo ai sensi dell'art. 669 *terdecies**”.

La modifica legislativa operata in questo senso non è, tuttavia, di facile “lettura”.

La circostanza che l'art. 591 *ter* c.p.c. nella sua precedente formulazione prevedesse espressamente che l'ordinanza del giudice (recante la decisione del reclamo) dovesse essere contestata con il rimedio di cui all'art. 617 c.p.c. si poneva in linea con le regole che governano lo svolgimento della esecuzione forzata.

Analoga conclusione non può, invece, essere rassegnata alla luce della attuale stesura della norma in esame perché, a ben vedere, la previsione della impugnabilità dell'ordinanza decisoria emessa *prima facie* dal giudice dell'esecuzione con il rimedio di cui all'art. 669 *terdecies* c.p.c. appare distonica rispetto alla espropriazione forzata.

Muovendo da questi preliminari rilievi si è allora ritenuto che la soluzione adottata dal legislatore, del tutto eccentrica rispetto al sistema, sia stata prescelta solo per ragioni di speditezza⁶¹.

La modifica normativa cui si è fatto cenno è, però, foriera di conseguenze e trasforma il quadro di riferimento.

Secondo l'orientamento della giurisprudenza di legittimità⁶² e di una parte della dottrina⁶³, l'ordinanza che definisce il reclamo di cui all'art. 591 *ter*

in argomento cfr. CAMPI, *La reclamabilità degli atti del professionista delegato alle vendite*, in *Riv. esec. forz.*, 2012, 638 ss.

⁶¹ Come si evince anche dall'esame della relazione illustrativa al decreto legge 27 giugno 2015, n. 83, invero, la soluzione adottata nasce dalla necessità di far sì che la risoluzione delle controversie endoesecutive scaturite dallo svolgimento della attività delegata possa essere conseguita utilizzando, nella fase di gravame, non l'opposizione agli atti (destinata a chiudersi con sentenza impugnabile con ricorso per cassazione), ma un rimedio idoneo ad apprestare una decisione che, nel contempo, sia garanzia di imparzialità perché proviene dal tribunale in composizione collegiale e possa essere emessa in tempi brevi.

⁶² Cass. 9 maggio 2019, n. 1212238.

⁶³ In dottrina si è espresso nel senso della inammissibilità del ricorso straordinario per cassazione TEDOLDI, *Le novità in materia di esecuzione forzata nel d.l. 83/2015 In attesa della prossima puntata*, in *Corr. Giur.*, 2016, 175.

⁵⁸ Cass. 26 giugno 2006, n. 14707. Cfr. ORIANI, *op. cit.*, 404.

⁵⁹ Debbono ritenersi legittimati alla proposizione del reclamo di cui all'art. 591 *ter* c.p.c. l'aggiudicatario nonché gli offerenti non aggiudicatari e, comunque, tutti coloro che possono ritenersi direttamente pregiudicati dal compimento di un atto del delegato che si assume illegittimo. Per la individuazione dei legittimati al reclamo possono richiamarsi integralmente le considerazioni svolte a proposizione della legittimazione a proporre l'opposizione agli atti esecutivi.

⁶⁰ La proponibilità del reclamo in ogni momento si ricava dalla mancata previsione di termini di decadenza. In tal senso Cass. 26 giugno 2006, n. 14707 nonché Cass. 18 aprile 2011, n. 8864. Per un'ampia esposizione delle varie posizioni interpretative emesse

c.p.c. (che potrebbe essere adottata dal giudice dell'esecuzione quando la sua decisione non sia stata impugnata ovvero dal tribunale in composizione collegiale quando l'ordinanza emessa *prima facie* sia stata fatta oggetto di gravame con il rimedio di cui all'art. 669 *terdecies* c.p.c., non è idonea al giudicato.

Tanto si deduce dal fatto che avverso l'ordinanza collegiale eventualmente emessa ai sensi dell'art. 669 *terdecies* c.p.c. non è ammesso il ricorso straordinario per cassazione.

Vigente l'art. 591 *ter* nuova formulazione deve, pertanto, ritenersi che:

- la definizione del reclamo di cui all'art. 591 *ter* c.p.c. che sia stato proposto per contestare la irregolarità formale degli atti del professionista delegato non preclude la successiva impugnabilità dei medesimi atti per le stesse ragioni;

- quantunque il giudice dell'esecuzione o il Tribunale in composizione collegiale abbiano accolto o rigettato il predetto reclamo, gli interessati (parti o altri terzi) possono impugnare il decreto di trasferimento, che sia stato nel frattempo emanato, per far valere i medesimi vizi in precedenza rilevati, quantunque la questione sia stata già esaminata;

- solo la mancata proposizione dell'opposizione agli atti esecutivi avverso il decreto di trasferimento a cura dei soggetti legittimati realizza la definitiva stabilizzazione degli atti in cui si è articolato il subprocedimento di vendita delegato.

6. La decorrenza degli effetti del decreto di trasferimento

6.1. L'effetto traslativo collegato alla emanazione del decreto di trasferimento e la necessità di curare la trascrizione dell'atto

Non pare potersi dubitare del fatto che l'effetto traslativo del diritto reale espropriato si produca dalla data del deposito del decreto di trasferimento né è revocabile in dubbio la necessità che, alla trascrizione

del decreto debba provvedersi, senza ritardo, ai sensi degli artt. 2658, 2659, 2663 e 2664 c.c..

6.2. L'effetto purgativo ed i dubbi interpretativi connessi alla sua operatività

Per lungo tempo ci si è domandati se il Conservatore, chiamato a trascrivere il decreto di trasferimento, dovesse contestualmente "attuare" l'ordine di cancellazione dei gravami pregiudizievoli impartito con il predetto atto.

Preliminarmente corre l'obbligo di tratteggiare il quadro normativo di riferimento costituito dagli artt. 586 c.p.c., 2778 c.c. e 2884 c.c..

L'art. 586 c.p.c. (rubricato "*Trasferimento del bene espropriato*"), nel testo modificato dall'art. 2 del decreto legge n. 35/2005, convertito dalla legge n. 80/2005, stabilisce: "Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento. Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto. Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio".

L'art. 2878 (rubricato "*Della estinzione delle ipoteche*"), contenuto nella omonima Sezione X del Libro VI, Titolo III, Capo IV, cod. civ., dispone che "L'ipoteca si estingue: ... n. 7) con la pronuncia del provvedimento che trasferisce all'acquirente il diritto espropriato e ordina la cancellazione delle ipoteche".

L'art. 2884 (rubricato "*Cancellazione ordinata con sentenza*") cod. civ., contenuto nella successiva Sezione XI ("Della cancellazione dell'iscrizione"), infine, dispone che "La cancellazione deve essere eseguita dal Conservatore, quando è ordinata con sentenza passata in giudicato o con altro provvedimento definitivo emesso dalle autorità competenti".

Il coordinamento interpretativo di queste disposizioni di legge ha dato adito a varie posizioni interpretative.

In senso contrario, SALETTI, *Le nuove riforme dell'esecuzione forzata*, Torino, 2016, 314 ss. il quale sostiene che il richiamo all'art. 669 *terdecies* c.p.c. debba indurre esclusivamente a ritenere che il legislatore abbia inteso optare per l'impiego di forme camerali ma non possa, tuttavia, consentire di ritenere che, nei casi in cui la decisione incida sui diritti soggettivi, a causa della forma procedimentale prescelta, impedisca la irrevocabilità della decisione. Nello stesso senso e, dunque, per la ammissibilità del ricorso straordinario, FARINA, *L'ennesima espropriazione immobiliare "efficiente" (ovvero accelerata, conveniente, rateizzata e cameralizzata)*, in *Riv. Dir. Proc.*, 2016, 147 ss..

Secondo un primo indirizzo, il decreto di trasferimento sarebbe “autoesecutivo” e, dunque idoneo a realizzare l'immediato trasferimento all'acquirente del diritto reale sul bene purgato dai relativi gravami.

Tale conclusione sarebbe suffragata innanzitutto dal tenore letterale dell'articolo 586 del codice di rito nonché dalla disposizione dettata dall'art. 2878, n. 7), c.c., che, quantunque con riferimento alla sola ispezione ipotecaria, istituisce una relazione di effetto diretto tra l'adozione del decreto di trasferimento e l'estinzione del gravame, così collocando nell'ambito di una pubblicità solo dichiarativa (atta a concretizzare sul piano operativo un effetto già verificatosi *ex lege*) l'adempimento del Conservatore necessario ad attuare cancellazioni che hanno già prodotto il loro effetto; essa non sarebbe, peraltro, contraddetta dall'art. 2884 cod. civ. che ipotizza un concetto di definitività non suscettibile di estensione alle ipotesi, come quella in esame, che non consentono di configurare un provvedimento giurisdizionale idoneo a passare in giudicato ai sensi dell'art. 2909 c.c..

Muovendo da quanto sin qui tratteggiato, per i sostenitori di questa prima tesi il Conservatore dei Registri immobiliari non potrebbe pretendere che gli venga fornita la prova del consolidamento del decreto di trasferimento ma dovrebbe attuare l'ordine di cancellazione senza alcuna preventiva istruttoria.

Secondo un diverso orientamento, che pone maggiormente l'accento sulle evenienze che potrebbero verificarsi dopo l'emanazione del provvedimento (e sui collegati profili di responsabilità del Conservatore), invece, il decreto di trasferimento, pur trasferendo il diritto reale sul bene pignorato, non sarebbe idoneo a produrre l'immediato effetto purgativo la cui operatività sarebbe subordinata alla consumazione del termine per la sua impugnazione ai sensi dell'art. 617 c.p.c..

Tale diversa tesi interpretativa valorizza il tenore letterale dell'art. 2884 c.c. (a tenore del quale la cancellazione deve essere eseguita quando sia ordinata con sentenza passata in giudicato o “con altro provvedimento definitivo) e fa leva sulla circostanza secondo cui, la immediata cancellazione dei gravami esporrebbe a rischi enormi il ceto creditorio nel caso in cui per effetto dell'accoglimento di una opposizione agli atti esecutivi proposta per impugnare il decreto di trasferimento, quest'ultimo dovesse essere revocato.

La questione è stata per lungo tempo dibattuta e dato il clamore del contrasto interpretativo registrato su tutto il territorio nazionale tanto che la Procura

Generale presso la Corte di Cassazione, prendendo spunto da un procedimento sottoposto al suo esame, ha chiesto che sull'argomento venisse enunciato, ai sensi dell'art. 363 c.p.c., un principio di diritto che, nell'interesse della nomofilachia, fosse idoneo a scongiurare il rischio di interpretazioni contrastanti e fuorviare di conseguenze pratiche distorte.

Nell'occasione la Procura Generale della Corte di Cassazione ha ritenuto che la tesi da preferire fosse quella secondo cui l'ordine di cancellazione impartito dal giudice con il decreto di trasferimento deve essere immediatamente “attuato” senza dover preventivamente compiere alcuna verifica in ordine alla definitività dell'atto in quanto:

- l'art. 2878 n. 7 c.c. induce a ritenere che l'effetto purgativo del decreto di trasferimento operi *ex lege*;
- l'art. 2884 c.c. è disposizione estranea all'ambito dell'espropriazione forzata;
- una ricostruzione che subordinasse l'operatività dell'effetto purgativo della vendita forzata alla acquisizione della prova che il decreto di trasferimento non è più impugnabile a cura degli interessati sarebbe contraria ai principi generali che mirano a salvaguardare per quanto possibile la sua appetibilità in funzione della migliore soddisfazione delle pretese vantate dal ceto creditorio.

6.3. La tesi favorevole alla immediata operatività dell'effetto purgativo secondo il più recente orientamento della Cassazione a Sezioni Unite

La Suprema Corte a Sezioni Unite⁶⁴ accoglie la prima delle due posizioni interpretative cui si è fatto cenno ed afferma che il decreto di trasferimento produce tutti i suoi effetti anche quando non si sia “stabilizzato” (e, dunque, risulti ancora impugnabile a cura dei soggetti interessati).

Più precisamente, secondo la Suprema Corte, il decreto di cui all'art. 586 c.p.c., quando formalmente emanato, trasferisce al terzo acquirente il diritto reale sul bene immobile in precedenza pignorato già purgato dalle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli anteriori e successive al pignoramento di guisa che la trascrizione dell'atto e l'attuazione dell'ordine di cancellazione debbono essere compiuti dal Conservatore senza indugio.

⁶⁴ Cass. Sezioni Unite 14 dicembre 2020, n. 28387.

Ciò premesso, è bene richiamare gli argomenti in virtù dei quali tale conclusione è stata raggiunta.

La soluzione propugnata trova fondamento innanzitutto nelle peculiarità del processo di espropriazione.

Tale processo, secondo il più recente orientamento della giurisprudenza di legittimità, non è un giudizio ma un processo strutturato, non già come una sequenza continua di atti ordinati ad un unico provvedimento finale - secondo lo schema proprio del processo di cognizione - ma come una successione di subprocedimenti, cioè una serie autonoma di atti funzionali alla emanazione di distinti provvedimenti successivi, rispetto ai quali il controllo di legalità è solo eventuale.

In questo contesto, il giudice dell'esecuzione, nell'esercizio dei suoi poteri di direzione, non pronuncia provvedimenti idonei al giudicato, ma si limita ad adottare atti che, finalizzati alla liquidazione giudiziale del bene ed alla distribuzione del ricavato della vendita, per la loro stessa natura e funzione, producono i loro effetti immediatamente non appena vengono a giuridica esistenza.

I caratteri che connotano gli atti ed i provvedimenti che si inseriscono nel processo di espropriazione e nei subprocedimenti in cui esso si articola ulteriormente, sono, dunque, efficaci ed incidono sulla realtà materiale e giuridica anche quando potrebbero essere impugnati con i rimedi apprestati dagli artt. 615 e 617 c.p.c..

Un atto o un provvedimento del processo di espropriazione diviene, infatti, "stabile" quando abbia avuto esecuzione (la sua esecuzione preclude al giudice l'esercizio del potere di revoca in autotutela ai sensi dell'art. 487 c.p.c.) o non siano stato impugnato ai sensi dell'art. 617 c.p.c. a cura degli interessati nel termine perentorio di venti giorni dalla sua conoscenza legale o di fatto.

Pur destinati alla stabilizzazione, gli atti e i provvedimenti di cui si sta discutendo non possono, comunque, divenire definitivi in senso proprio ed in tale prospettiva essi non sono assimilabili alle sentenze o agli altri provvedimenti giurisdizionali formati all'esito di un processo cognitivo.

Sulla base di tali preliminari considerazioni, anche il decreto di trasferimento che costituisce un provvedimento giudiziale della serie procedimentale in cui si articola la fase destinata alla liquidazione giudiziale del bene pignorato, è idoneo a produrre tutti i suoi effetti a far data dalla sua emanazione, indi-

pendentemente dal fatto che sia o meno "stabile" nei termini illustrati.

Esso, dunque, trasferisce il bene purgato a far data dalla sua formale emanazione senza che occorran ulteriori verifiche di guisa che le attività funzionali ad attuare i suoi effetti sono ineludibili e non possono essere rifiutate neppure temporaneamente da coloro cui esse spettano.

Giova, peraltro, evidenziare che, secondo la Suprema Corte il complesso delle norme che regolano il regime delle trascrizioni non induce a diversa conclusione.

Invero, ai sensi dell'art. 2878, n. 7, cod. civ. l'estinzione del peso ipotecario (e di ogni altro peso) si ha in forza della sola pronuncia del provvedimento.

Né può sostenersi che il dato normativo fornito dal citato articolo 2878 n. 7 c.c. sia smentito dal successivo articolo 2884 c.c..

L'art. 2884 cod. civ. che, nel subordinare la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria è collegata ad un provvedimento definitivo, si riferisce, infatti, alle sentenze e ai provvedimenti giurisdizionali formati all'esito del processo di cognizione affermando un principio che non si attaglia invece al processo di espropriazione.

Va, per completezza, precisato che, secondo la Suprema Corte, la soluzione favorevole alla immediata operatività dell'effetto purgativo del decreto di trasferimento è anche l'unica perfettamente coerente ai principi generali. Ove si aderisse alla opposta opzione interpretativa, infatti, verrebbero del tutto frustrate le finalità della vendita forzata in spregio al principio che impone di garantire l'effettività della tutela giurisdizionale esecutiva in quanto principio immanente al sistema.

Una vendita forzata che espone l'acquirente al rischio di non conseguire un bene immediatamente libero dai gravami non sarebbe, invero, appetibile per i terzi e, dunque, non potrebbe intercettare tutti i potenziali interessati la cui partecipazione al processo è condizione per una "proficua" collocazione sul mercato del bene pignorato.

Muovendo da quanto sin qui tratteggiato, secondo la Suprema Corte, il Conservatore deve eseguire incondizionatamente ed immediatamente l'ordine che, sotto la propria responsabilità, quel giudice ha emesso, non avendo alcuna potestà di inficiarne o differirne l'immediata efficacia e non dando corso al quale, come ad esempio subordinandolo alla produ-

zione di attestati sulla inoppugnabilità o definitività del decreto invece sussistente *ex se*, egli rifiuta un atto del proprio ufficio ed espone questo, l'Amministrazione da cui dipende e se stesso alle conseguenti responsabilità in sede civile, penale, contabile, amministrativa e disciplinare, senza dover o anche solo poter svolgere ulteriori verifiche.

7. Le ricadute della pronuncia delle Sezioni Unite sull'espropriazione immobiliare pendente

7.1. Le possibili interferenze sulla teoria generale della vendita forzata

È ormai consolidata in dottrina e giurisprudenza l'opinione secondo cui la mancanza di volontarietà del trasferimento che caratterizza la vendita forzata non rappresenta una ragione adeguata a escludere il carattere derivativo dell'acquisto del diritto da parte dell'aggiudicatario, il quale subentra nella medesima situazione giuridica soggettiva spettante al precedente proprietario del bene espropriato.

L'intervento dell'organo esecutivo, mediante il quale si effettua il trasferimento, invero, non è tale da rompere il nesso che caratterizza l'acquisto a titolo derivativo, ma serve solo a imprimere alla vendita forzata un carattere diverso dalla comune alienazione negoziale.

Il carattere derivativo del trasferimento trova peraltro espresso fondamento nell'art. 2919 c.c., laddove stabilisce che "la vendita forzata trasferisce all'acquirente i diritti che sulla cosa spettavano a colui che ha subito l'espropriazione"⁶⁵.

⁶⁵ *Ex multis*, SATTA, *L'esecuzione forzata*, Milano, 1933, 127; MICHELI, *Dell'esecuzione forzata*, in SCIALOJA – BRANCA (a cura di), Commentario, Bologna – Roma, 1970, I, 103 ss.; CERINO CANOVA, *Vendita forzata*, in *Enciclopedia Giuridica Treccani* XXXII, Roma, 1994; CASTORO, *Il processo di esecuzione nel suo aspetto pratico*, Milano, 2006, 270.

In giurisprudenza, Cass., 9 novembre 1982, n. 5888; Cass., 5 aprile 1977, n. 1299; Cass., 5 gennaio 2000, n. 27; Trib. Novara, 19 gennaio 2006; Cass., 22 settembre 2010, n. 20037; Cass., 25 ottobre 2010, n. 21830; Cass., 31 agosto 2017, n. 20608.

La natura originaria del trasferimento coattivo è stata, però, sostenuta da una remota giurisprudenza: cfr. in merito Cass. 11 marzo 1986, n. 1645, in *Foro It.*, 109, 11, con nota di DONATI secondo cui "la trasmissione del bene a seguito di trasferimento coattivo avviene *ex novo*, a titolo originario e non a titolo derivativo, sicché l'aggiudicatario non può considerarsi avente causa del debitore originario", dal che ricavava che "l'imposta di con-

Fatte tali premesse corre, comunque, l'obbligo di domandarsi se la pronuncia della Suprema Corte a Sezioni Unite possa avere in tutto o in parte inciso sugli orientamenti ormai consolidati.

La risposta a tale quesito deve ritenersi negativa.

La Suprema Corte, invero, approda alla tesi della immediata operatività dell'effetto purgativo della vendita forzata sulla base di una ricostruzione che valorizza la natura e struttura del processo di espropriazione e configura il decreto di trasferimento con il provvedimento giudiziale autoesecutivo che conclude la fase della liquidazione giudiziale e segna il passaggio alla successiva fase della distribuzione.

In sostanza, nessuno degli argomenti interpretativi posti a fondamento della ricostruzione richiamata può anche solo astrattamente porre in dubbio le teorie generali sulla vendita forzata.

7.2. La eventuale incidenza sui compiti del professionista delegato

Alla luce delle considerazioni sin qui svolte, giova rilevare che la pronuncia della Suprema Corte a Sezioni Unite cui si è fatto cenno non ha in alcun modo inciso sul quadro dei compiti che il professionista deve espletare in adempimento della delega conferita dal giudice dell'esecuzione. Ove si fosse ritenuto che l'effetto purgativo della vendita forzata sia subordinato alla definitività del decreto di trasferimento, giusta il disposto dell'art. 2884 c.c., non sarebbe stato peregrino affermare che sia onere del professionista delegato, che opera ai sensi dell'art. 591 bis co. 3 n. 11 c.p.c. curare la comunicazione o notificazione del decreto di trasferimento onde consentire al cancelliere di attestarne la inimpugnabilità.

La tesi prescelta dalla Suprema Corte induce al contrario a sostenere che il professionista delegato, ottenuta dal giudice la ratifica del suo operato formalizzata con la sottoscrizione della bozza del decreto di trasferimento predisposta, non debba (salvo specifica prescrizione contenuta nell'ordinanza di delega) comunicare o notificare il decreto di trasferimento ma possa limitarsi "alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale

sumo sui materiali da costruzione dovuta dal proprietario dell'edificio, non si trasferisce a chi sia diventato proprietario dell'immobile a seguito di trasferimento coattivo quale aggiudicatario in procedimento di esecuzione forzata"; nello stesso senso Cass. 5 gennaio 2000, n. 27, in *Giur. It.*, 2000, 1141.

.... nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento del giudice'.

In sostanza, cioè, il professionista delegato, una volta che il decreto di trasferimento sia stato formalmente emanato dal giudice dell'esecuzione procede senza indugio al compimento della attività successive in modo da consentire al Conservatore dei Registri immobiliari di curare la pubblicità del decreto di trasferimento e di attuare immediatamente (e senza alcuna possibilità di compiere autonomamente alcuna verifica) l'ordine di cancellazione contenuto nel decreto di cui all'art. 586 c.p.c..

Quanto sin qui sostenuto non è smentito dal disposto dell'art. 560 comma 6 cp.c..

Ai sensi della disposizione da ultimo richiamata *“Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione forzata del provvedimento di cui all'art. 586, secondo comma....”.*

L'art. 560 comma 6 c.p.c. deve essere, infatti, interpretato alla luce delle modifiche legislative introdotte nel 2020 (il riferimento è alla legge 28 febbraio 2020, n. 12).

Più precisamente, sembra potersi sostenere che, con la disposizione che fa decorrere il termine dei sessanta giorni per procedere allo sgombero dalla notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il legislatore non abbia inteso prescrivere che il decreto di trasferimento debba essere portato a conoscenza di tutte le parti del procedimento e degli eventuali interessati ad impugnarlo (in quanto eventualmente pregiudicati dalla sua emanazione).

La tesi preferibile è, invece, quella secondo cui, l'art. 560 co. 6 c.p.c. si limita a stabilire che, nel caso in cui il decreto di trasferimento rechi anche l'ordine di liberazione, il custode giudiziario non possa procedere alla attuazione coattiva di quest'ultimo prima di aver notificato o comunicato al debitore o ai suoi familiari che hanno sessanta giorni per allontanarsi spontaneamente dall'immobile pignorato.

È, comunque, di tutta evidenza che la notificazione o comunicazione al debitore del decreto di trasferimento recante anche l'ordine di liberazione, quantunque eseguita in funzione del successivo sgombero, vale comunque a far decorrere per il debitore e a segnare la decorrenza del termine perentorio di cui all'art. 617 c.p.c. per impugnare il provvedimento emesso ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

Giova, infine, rilevare che rientra nei compiti del professionista delegato recepire anticipatamente la richiesta di sgombero dell'aggiudicatario al fine di depositare al giudice dell'esecuzione una bozza del decreto di trasferimento che rechi, nei casi in cui è necessario, anche l'ordine di liberazione in danno del debitore esecutato e dei suoi familiari.

7.3. Il rischio “calcolato” di una impugnazione postuma del decreto di trasferimento

La Suprema Corte ha affrontato anche la questione relativa alla incidenza sul processo di espropriazione della revoca del decreto di trasferimento quando essa venga disposta dal giudice con la sentenza che definisce il giudizio di opposizione agli atti esecutivi nel caso in cui l'ordine di cancellazione dei gravami disposto ai sensi dell'art. 586 c.p.c. sia stato già attuato.

Affrontando incidentalmente il tema, la Suprema Corte ha affermato che la cancellazione immediata delle formalità non cagiona alcun pregiudizio ai creditori in quanto:

- nella procedura concorsuale essi beneficiano delle tutele apprestate dagli artt. 42, 44 e 45 legge fall., in virtù dello spossessamento del debitore che deriva dalla dichiarazione di fallimento; *“in questo ambito, pertanto, i creditori muniti di prelazione sul bene venduto non perdono i diritti che erano già risultati opponibili al fallimento, anche se la relativa iscrizione sia stata fisiologicamente cancellata dai registri immobiliari all'esito della vendita fallimentare, e ciò sia nel caso di riacquisizione del bene (dietro restituzione del prezzo all'aggiudicatario), sia nel caso in cui ciò sia impossibile, dovendo comunque essere soddisfatti secondo l'ordine delle cause legittime di prelazione accertate ai sensi degli artt. 52 e 93 ss. legge fall. (cfr. Trib. Prato n. 2311/18 cit.)”;*
- nell'esecuzione individuale i creditori ai danni dei quali sia stata disposta la cancellazione dell'ipoteca non vedono frustrati i propri interessi in quanto *“l'ipoteca fisiologicamente estinta in forza del decreto che conclude la fase della vendita forzata cessa di tutelare il suo titolare ma proietta i suoi effetti nella successiva fase della ripartizione del ricavato, conservando la collocazione preferenziale del credito cui ineriva: effetto che risponde alla funzione propria dell'espropriazione immobiliare, ove appunto, una volta realizzatosi il trasferimento del diritto all'esito della ven-*

dita forzata, gli originari vincoli (tanto quello pignorativo, finalizzato alla liquidazione del bene, quanto quello ipotecario, finalizzato all'acquisizione di un diritto di prelazione sul ricavato ai sensi dell'art. 2808 cod. civ.) si trasferiscono dal bene espropriato alla somma di denaro in cui esso si è convertito".

In sostanza, secondo quanto sostenuto dalla Suprema Corte, l'immediata cancellazione dei gravami non può pregiudicare i creditori ipotecari pignoranti o intervenuti nella esecuzione individuale poiché questi ultimi hanno il diritto ad essere collocati nel piano di riparto in virtù della causa di prelazione di cui erano titolari quantunque l'iscrizione non esista più.

Va, tuttavia, osservato che la soluzione prospettata, quantunque condivisibile, merita lo svolgimento di ulteriori riflessioni.

Poiché la revoca del decreto di trasferimento, comportando la retrocessione del bene, impone che il prezzo versato venga restituito all'acquirente, è opportuno rilevare che il diritto di prelazione vantato dai creditori ipotecari ai danni dei quali si è prodotto l'effetto purgativo della vendita non avrà ad oggetto una somma di denaro immediatamente disponibile e di importo definito. L'anzidetto diritto di prelazione sarà, infatti, eccezionalmente trasferito sulla somma di denaro che in futuro verrà versata a titolo di prezzo dal futuro aggiudicatario del bene pignorato.

In sostanza, contrariamente a quanto accade di regola, la prelazione si trasferisce su una diponibilità eventuale e soprattutto non preventivamente determinabile.

In ogni caso ed a prescindere da quanto rilevato, occorre sottolineare che la prospettata trasformazione dell'oggetto dell'ipoteca non esaurisce l'ambito delle questioni interpretative connesse alla retrocessione del bene per effetto dell'accoglimento della opposizione di cui all'art. 617 c.p.c..

Va, infatti, considerato che porre nel nulla la vendita forzata già perfezionatasi produce ulteriori ricadute.

Più precisamente, cioè, la revoca del decreto di trasferimento inevitabilmente impone la rinnovazione della fase di liquidazione giudiziale già espletata e comporta la necessità di celebrare nuovamente il subprocedimento di cui agli artt. 569 e seguenti c.p.c..

Sulla base di tale premesse occorre allora domandarsi se la cancellazione dell'originaria trascrizione del pignoramento determini l'estinzione del processo di espropriazione; nel caso in cui la risposta a tale

primo quesito dovesse essere negativa è, comunque, necessario stabilire se la vendita forzata possa essere reiterata (per effetto della retrocessione del bene al debitore, nonostante la trascrizione del pignoramento sia stata cancellata).

Con riferimento alla prima questione, deve ritenersi l'attuazione dell'ordine di cancellazione della trascrizione del pignoramento impartito dal giudice dell'esecuzione non impedisce la prosecuzione del processo poiché è espressione fisiologica dell'effetto purgativo che connota la vendita forzata.

Non vi sono, pertanto, ragioni per dubitare del fatto che, anche a seguito della cancellazione della trascrizione del pignoramento, l'espropriazione possa proseguire con la distribuzione.

Né può indurre a diversa conclusione la circostanza che si è ormai consolidato nella giurisprudenza di legittimità l'orientamento secondo cui la sopravvenuta inefficacia della trascrizione del pignoramento immobiliare, non tempestivamente rinnovata a cura degli interessati ai sensi dell'art. 2668 *ter* c.c., determina l'estinzione del processo esecutivo⁶⁶. Nel caso da ultimo prospettato, invero, la mancata rinnovazione della trascrizione costituisce l'effetto di un evento patologico che è espressione di una inattività colpevole del ceto creditorio.

Resta allora da valutare se, ed eventualmente a quali condizioni, l'espropriazione possa proseguire con la rinnovazione della vendita forzata quando il decreto di trasferimento sia stato revocato e la vendita risulti conseguentemente "caducata" con retrocessione del bene al debitore.

A tale proposito, occorre muovere dal rilievo secondo cui il pignoramento immobiliare produce gli effetti protettivi di cui agli art. 2913 c.c. a condizione che l'atto di cui all'art. 555 c.p.c. risulti trascritto nei Registri immobiliari.

È, dunque, pacifico che la rinnovazione della fase liquidatoria del compendio pignorato⁶⁷ presupponga che il pignoramento per cui si procede venga nuo-

⁶⁶ Cass. 11 marzo 2016, n. 4751.

⁶⁷ A tale proposito è bene rilevare innanzitutto che il giudice dell'esecuzione non può provvedere sull'istanza di vendita se il pignoramento immobiliare, quantunque notificato al debitore, non sia stato trascritto nei Registri immobiliari; è pertanto, pacifico che il subprocedimento di vendita non può svolgersi se detta trascrizione manchi o sia divenuta inefficace ai sensi dell'art. 2668 *ter* c.c.. Per completezza giova, comunque, rilevare che la trascrizione del pignoramento esaurisce la sua funzione e diviene,

vamente reso opponibile ai terzi in virtù di una nuova trascrizione.

Per completezza, è, peraltro, opportuno evidenziare che tale conclusione si impone, sia nel caso in cui si acceda alla tesi secondo cui la trascrizione è elemento integrativo dell'efficacia del pignoramento, sia nell'ipotesi in cui si aderisca alla opposta soluzione che configura la trascrizione come elemento costitutivo di una fattispecie complessa a formazione complessiva (che si articola nella sequenza pignoramento – trascrizione)⁶⁸.

Fatte tali premesse, va rammentato che la nuova trascrizione del pignoramento, sebbene eseguita in sostituzione di quella originaria cancellata, prende grado dalla nuova formalità.

Tanto si ricava dall'art. 2848 c.c. che, quantunque, dettato con riferimento all'ipoteca, esprime un principio di carattere generale applicabile a tutte le formalità eseguite nei Registri immobiliari.

In questa prospettiva, la rinnovazione del subprocedimento di vendita presuppone, non solo che il pignoramento originariamente notificato al debitore venga ritrascritto, ma anche che il bene sottoposto ad esecuzione non risulti gravato da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, in origine inesistenti o inefficaci, che ne impediscano la vendita in danno del debitore esecutato.

Più precisamente, cioè, il bene sottoposto ad esecuzione potrebbe risultare gravato da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli riconducibili, tanto a fatti sopravvenuti alla cancellazione della originaria trascrizione del pignoramento, che a fatti anteriori a tale cancellazione⁶⁹.

Le iscrizioni o trascrizioni sarebbero riconducibili a fatto sopravvenuto se eseguite a richiesta del debitore che abbia disposto del bene pignorato dopo la sua retrocessione.

pertanto, irrilevante quando il giudice dell'esecuzione abbia formalmente emanato il decreto di trasferimento disponendo la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

⁶⁸ Per una diffusa illustrazione dei principali orientamenti espressi dalla dottrina e dalla giurisprudenza in merito alla natura dell'atto di pignoramento ed alla rilevanza della sua trascrizione, Cfr. FABIANI, *L'inefficacia della trascrizione del pignoramento*, Studio n. 8/2010 del Consiglio Nazionale del Notariato, in www.notariato.it.

⁶⁹ In tal senso, Cfr. FABIANI, *L'inefficacia della trascrizione del pignoramento*, Studio n. 8/2010 del Consiglio Nazionale del Notariato, in www.notariato.it. Che afferma tale principio con riguardo all'ipotesi di sopravvenuta inefficacia della trascrizione del pignoramento ai sensi dell'art. 2668 *ter* c.c..

Le iscrizioni o trascrizioni sarebbero, invece, riconducibili a fatto anteriore alla cancellazione quando relative ad atti dispositivi del bene compiuti in pendenza di espropriazione che, inizialmente indifferenti per il ceto creditorio, perché inopponibili a quest'ultimo ai sensi degli artt. 2915 e 2916 c.c., siano divenuti efficaci dopo la cancellazione della originaria trascrizione del pignoramento.

Per quanto precede, è, dunque, necessario rimarcare che, una volta curata la ritrascrizione del pignoramento, occorre che venga acquisita una documentazione ipotecaria integrativa idonea al compimento delle verifiche circa la procedibilità del processo⁷⁰.

Va da ultimo evidenziato che, se la ritrascrizione del pignoramento non viene ordinata dal giudice con la sentenza che definisce il giudizio di opposizione agli atti esecutivi recante la revoca del decreto di trasferimento, essa deve essere eseguita senza ritardo dai creditori, pignoranti o intervenuti.

Può, peraltro, ipotizzarsi che nel caso in cui questi ultimi restino inerti il giudice possa concedere agli interessati un termine per curare la ritrascrizione del pignoramento prevedendo che, ove quest'ultimo dovesse essere violato, il processo sarà chiuso anticipatamente.

Nella stessa prospettiva, spetta ai creditori interessati, di iniziativa o su ordine del giudice, curare anche il deposito anche della documentazione ipotecaria integrativa, la cui produzione è essenziale al fine di accertare che sussistano ancora gli indici di appartenenza del bene all'esecutato.

In sostanza e per concludere, l'immediata operatività dell'effetto purgativo della vendita, quantunque ineluttabile per le ragioni esposte dalla Suprema Corte, impone una ampia riflessione perché reca in sé un ridotto margine di rischio, che pur potendo ritenersi "calcolato", è bene che venga individuato onde adottare tutti i mezzi idonei a scongiurarlo ovvero a ridurne la portata.

7.4. La sussistenza dell'analogo rischio quando il decreto di trasferimento sia stato tempestivamente impugnato ma la esecuzione non sia stata sospesa

Muovendo dalla tesi della immediata operatività degli effetti del decreto di trasferimento si sono ipotizzati i rischi astrattamente prospettabili nel caso in

⁷⁰ L'espropriazione pendente potrebbe, infatti, rivelarsi non più procedibile ove il bene sottoposto ad esecuzione non sia più appartenente al debitore esecutato.

cui, impugnato il predetto atto quando ormai l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni emanato dal giudice ha avuto attuazione, l'opposizione sia stata successivamente accolta con conseguente retrocessione del bene al debitore.

Per completezza, è, però, opportuno evidenziare che analoghi rischi potrebbero profilarsi anche nel caso in cui il decreto di trasferimento dovesse essere impugnato con il rimedio di cui all'art. 617 c.p.c. prima ancora che l'ordine di cancellazione dei gravami sia stato attuato.

Se, infatti, nel caso da ultimo prospettato, il giudice dell'esecuzione non dovesse accogliere la richiesta di adottare i provvedimenti indilazionabili ed urgenti invocati dall'opponente ai sensi dell'art. 618 c.p.c., il Conservatore sarebbe tenuto ad annotare di cancellazione i gravami in ossequio all'ordine ricevuto ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

È, però, di tutta evidenza che, laddove l'opposizione agli atti esecutivi dovesse poi concludersi con la revoca del decreto di trasferimento e la conseguente retrocessione del bene al debitore, il processo di espropriazione dovrebbe riprendere e sarebbe esposto a tutte le criticità di cui si è detto.

In buona sostanza, quindi, può conclusivamente affermarsi che il cd. rischio calcolato cui si è fatto cenno è direttamente connesso al fatto che l'effetto purgativo del decreto di trasferimento è svincolato dalla sua definitività, definitività che si compie quando gli interessati decadono dal potere di proporre opposizione agli atti esecutivi o, in alternativa, quando tale opposizione sia stata definita con sentenza passata in giudicato della impugnazione.

Anna Maria SOLDI