

RELAZIONE CORSO COA Formazione per Custodi e Professionisti delegati alle vendite 2024

- 1. Saldo prezzo e spese di trasferimento*
- 2. Gli adempimenti successivi all'aggiudicazione e gli adempimenti preliminari alla predisposizione del decreto di trasferimento*
- 3. Decreto di trasferimento: natura, forma e contenuto*
- 4. Decreto di trasferimento e l'ingiunzione di liberazione*

* * * * *

1. Saldo prezzo e spese di trasferimento

A seguito dell'aggiudicazione, come previsto anche nel provvedimento del GE e nell'avviso, (normalmente già in nomina di PD), il delegato (normalmente entro dieci giorni) deve comunicare all'aggiudicatario l'entità delle somme da versare a saldo sia per la differenza tra la cauzione del 10% versata contestualmente all'offerta ed il residuo prezzo di aggiudicazione, sia per le spese di trasferimento, sia per il 50% del compenso del PD a carico dell'aggiudicatario (come da richiesta di determinazione dello stesso da parte del G.E. e provvedimento di liquidazione), nonché i dati del c/c intestato alla procedura vincolato al G.E..

La riforma del 2022 ha onerato l'aggiudicatario dell'assolvimento degli obblighi previsti dal d.lgs. 21-11-2007, n. 231; ciò ad evitare che le vendite immobiliari possano essere strumento per il riciclaggio di denaro di provenienza illecita. Più precisamente, l'aggiudicatario è tenuto a fornire al professionista (o al giudice) tutte le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. n. 231/2007; deve cioè dichiarare se è effettivamente il titolare delle somme versate per il saldo prezzo. Dal proprio canto, il giudice emette il decreto di trasferimento, *ex art. 586* novellato, comma 1, c.p.c., soltanto dopo aver verificato l'avvenuto rispetto di tali obblighi.

Nulla si dice riguardo alle sorti della procedura in caso d'inosservanza di tale adempimento. A ben guardare, in mancanza di una specifica ed espressa normativa che consenta all'ufficio esecutivo di incamerare le somme o di disporre la revoca della vendita, il rischio concreto è quello di un'improcedibilità della fase conclusiva della liquidazione fino all'acquisizione di tale documentazione. È vero che una volta versate le somme è interesse dell'aggiudicatario conseguire in tempi rapidi il trasferimento del bene e, quindi, fornire la relativa dichiarazione. Ciononostante, ad evitare guasti, sia pure sporadici o poco frequenti, sarebbe stato opportuno prevedere una puntuale disciplina al riguardo.

Il Fondo spese deve essere versato contestualmente al saldo prezzo (è opportuno indicare un importo corrispondente alla aliquota massima applicabile al trasferimento salvo restituzione del residuo attivo).

Buona prassi è quella di “ricordare” all’aggiudicatario il termine di 120 (ovvero termine minore riportato in offerta) per il versamento del saldo prezzo indicando espressamente la data ultima del termine stesso.

Quanto al termine, che è *perentorio e non prorogabile* (cfr. *Cass., Sez. Un., n. 262/2010, Cass. n. 11171/2015 e Cass. n. 32136/2019, nonché, più di recente, Cass. n. 18841/2021*), va citata la sentenza della Corte di Cassazione, Terza Sezione civile (pres. De Stefano – rel. Guizzi) n. 4447, depositata il 14 febbraio 2023, relativa alle spese occorrenti per il trasferimento dell’immobile pignorato – necessità del deposito entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo – violazione del predetto termine e conseguente impossibilità di emettere il decreto di trasferimento – inapplicabilità dell’art. 587 c.p.c.

La Terza Sezione della Corte di Cassazione, con detta sentenza, ha enunciato, i seguenti principi di diritto:

- le spese occorrenti per il trasferimento dell’immobile pignorato vanno depositate entro e non oltre il termine per il versamento per il saldo prezzo;
- il mancato versamento delle spese occorrenti per il trasferimento dell’immobile pignorato non può, tuttavia, essere sanzionato ai sensi dell’art. 587 c.p.c.;
- la predetta omissione impedisce, però, l’emanazione del decreto di trasferimento e può consentire, in presenza di determinate condizioni, la revoca dell’aggiudicazione.

In tema di espropriazione immobiliare, il termine per il versamento delle spese dovute per il trasferimento del bene ha natura sostanziale e non processuale e la sua inosservanza non determina - sempre che il giudice non abbia opportunamente previsto (fin dall’ordinanza vendita e con menzione nel relativo avviso) la prioritaria imputazione ad accessori e spese dei versamenti via via eseguiti (anche su conti diversi) dall’aggiudicatario - la decadenza ex art. 587 c.p.c. (norma riguardante esclusivamente il prezzo); tuttavia, l’omesso versamento impedisce l’adozione del decreto ex art. 586 c.p.c. e consente al giudice dell’esecuzione di adottare, senza rigidi automatismi, le iniziative più opportune in relazione alle peculiarità della fattispecie, non escluso, in caso di persistente ed ingiustificato inadempimento, l’estremo rimedio della revoca della aggiudicazione. (Nella specie, la S.C. ha confermato il rigetto dell’opposizione agli atti esecutivi proposta avverso il decreto di trasferimento e basata sul presupposto del mancato versamento, da parte dell’aggiudicatario e nel termine indicato nell’ordinanza di delega, del saldo del prezzo comprensivo delle spese per il trasferimento del bene, le quali, invece, erano state depositate al professionista delegato, seppure dopo la scadenza).

Da quanto precede emerge l'opportunità di prevedere, nell'atto di avviso, che - ai fini dell'art. 1193 c.c.- qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Come accennavo, il deposito del saldo prezzo ha natura sostanziale e non processuale. Esso, infatti, è correlato non ad un'attività "tesa a prolungare la fase selettiva" della procedura esecutiva, bensì a "quella dell'adempimento dell'obbligazione pecuniaria che l'aggiudicatario ha volontariamente e definitivamente assunto", e ciò "al fine di ottenere il trasferimento del bene staggito", nel senso che "il mancato (o l'intempestivo) versamento del prezzo è necessaria l'adozione del decreto di cui all'art. 587 cod. proc. civ., con conseguente necessità di effettuare nuovamente l'esperimento di vendita, alle medesime condizioni", ciò che, però, "non implica affatto che il termine stesso debba indefettibilmente assumere natura processuale" (così, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 8 giugno 2022, n. 18421).

Ne consegue che anche il termine per il pagamento delle spese per il trasferimento presenta natura sostanziale, essendo solo strumentale all'adempimento di oneri amministrativi e fiscali, e non funzionale all'ulteriore sviluppo della procedura. La sua inosservanza (sempre che venga comunque versato, anche se in ritardo, e che il saldo prezzo sia stato versato nei termini), non potrebbe mai determinare la decadenza dall'aggiudicazione ex art. 587 cod. proc. civ, ma potrebbe, al più, impedire l'adozione del decreto di trasferimento. In altri termini, il giudice dell'esecuzione dovrebbe avvalersi del suo potere/dovere di dare corso ulteriore alla procedura. Questi, a tal fine e prima di emettere il decreto di trasferimento, adotterà senza rigidi automatismi le iniziative più opportune in relazione alle peculiarità della fattispecie, non esclusa, nell'evenienza di inadempimento nel versamento degli accessori dovuti per legge, quale estremo rimedio la revoca della stessa aggiudicazione.

La natura sostanziale del termine per il saldo prezzo è confermato anche dalla mancata soggezione dello stesso alla sospensione feriale.

"In tema di vendita forzata, il termine di versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario è di natura sostanziale, in quanto è posto a presidio del relativo ius ad rem circa l'emissione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., attenendo all'adempimento dell'obbligazione pecuniaria assunta dall'aggiudicatario stesso, attività che non necessita di difesa tecnica, ma che costituisce esecuzione di un atto dovuto e non negoziale; ne consegue che esso non è soggetto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale, ex art. 1 della L. n. 742 del 1969" (cfr. Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 8.6.2022, n. 18421).

Il termine in discorso ha valenza sostanziale perché in pratica incide, direttamente ed immediatamente, sulla situazione giuridica sostanziale dell'aggiudicatario e non sulle sue facoltà e potestà processuali (arg. ex Cass. n. 3143/1990): il mancato versamento del prezzo entro il termine perentorio assegnato, infatti, comporta la perdita dello *ius ad rem* (condizionato al

versamento stesso: Cass. n. 4030/1983; Cass. n. 1730/1985; Cass. n. 14765/2014) che l'aggiudicatario può vantare riguardo all'emissione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., rendendosi così necessaria l'adozione del decreto di decadenza di cui all'art. 587 c.p.c.; ma la possibilità di eventualmente reagire in sede processuale avverso tale ultimo provvedimento non entra in alcun modo nel perimetro dell'adempimento dell'obbligazione (se non nel senso che la constatazione, da parte del giudice, dell'intempestivo adempimento ne costituisce il presupposto fattuale), atteso che i vizi del decreto ex art. 587 c.p.c. che sia eventualmente adottato dal giudice dell'esecuzione nel periodo di sospensione ex lege n. 742/1969 (dal 1 al 31 agosto) potranno pur sempre essere denunciati, con l'opposizione formale ex art. 617 c.p.c., entro i venti giorni dalla conoscenza legale o di fatto, correnti in ogni caso non prima del 1 settembre successivo.

Ciò, d'altra parte, è del tutto coerente con l'ulteriore considerazione per cui l'aggiudicatario è un soggetto terzo, estraneo al processo esecutivo, di cui diviene parte solo allorché "si manifesti un contrasto - ancorché non formalizzato in opposizione agli atti esecutivi - in cui egli sia coinvolto e per il quale sia richiesto l'intervento regolatore del giudice dell'esecuzione".

Quanto alle conseguenze del mancato versamento del saldo prezzo, la condanna dell'aggiudicatario inadempiente al pagamento della differenza è un effetto automatico (cfr. ord. Cassazione civile, sez. III, 07 Giugno 2024, n. 15985. Pres. De Stefano. Est. Fanticini).

In tema di espropriazione immobiliare, alla decadenza dell'aggiudicatario per mancato versamento del prezzo nel termine stabilito consegue, quale effetto automatico ed indefettibile, l'emissione del decreto, ex artt. 587, comma 2, c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c., di condanna dell'aggiudicatario inadempiente al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita (maggiorato della cauzione incamerata). La Corte nomofilattica precisa che, comunque, non è necessario che l'avviso di vendita contenga l'avvertimento agli offerenti circa le conseguenze dell'inadempimento, trattandosi di effetto previsto da disposizioni di legge, di inderogabile applicazione, che non incidono sulla formazione del consenso degli interessati all'acquisto, né possono ingenerare un legittimo affidamento di questi ultimi sull'inapplicabilità delle norme.

Solo per completezza, evidenzio il principio affermato dalla Corte Suprema di Cassazione con sentenza n. 23338 del 27 luglio 2022: "In difetto di espressa previsione normativa ad hoc, dall'omesso o tardivo versamento del saldo prezzo non deriva per l'aggiudicatario inadempiente alcun ostacolo alla formulazione di offerte (ed alla partecipazione alla gara) in successivi esperimenti di vendita compiuti anche nel medesimo procedimento espropriativo".

Tra le modalità alternative del pagamento del saldo prezzo va annoverata l'assunzione del debito da parte dell'aggiudicatario di un bene gravato da pegno o ipoteca, disciplinata dall'art. 508 c.p.c., a mente del quale l'aggiudicatario, con

l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito dell'esecutato con le garanzie a esso inerenti, liberando il debitore.

Si tratta, dunque, di una fattispecie che contempla, da un lato, un accordo tra l'aggiudicatario e il creditore che, sul bene pignorato, vanta un diritto di prelazione derivante da pegno o ipoteca e, dall'altro lato, l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione (che può essere accordata per un importo non superiore al credito che il creditore pignoratizio o ipotecario ha diritto di vedere soddisfatto con preferenza rispetto agli altri creditori).

Per effetto e in conseguenza dell'assunzione del debito da parte dell'aggiudicatario, l'esecutato è immediatamente e incondizionatamente liberato, nei confronti del creditore pignoratizio o ipotecario, in misura corrispondente alla parte del prezzo di aggiudicazione che l'aggiudicatario, in virtù dell'accordo, è dispensato dal versare.

Dal punto di vista dell'inquadramento giuridico, secondo i giudici di legittimità, poiché l'aggiudicatario non si accorda con il debitore esecutato, ma con il creditore, l'assunzione del debito non configura un accollo *ex art. 1273 c.c.*, ma un'espromissione novativa, in virtù della quale all'estinzione dell'obbligazione originaria dell'esecutato (nei limiti del prezzo di aggiudicazione non versato) e alla sua conseguente liberazione (che si verifica *ex lege*) fa da contraltare la costituzione della nuova obbligazione dell'aggiudicatario nei confronti del creditore ipotecario.

L'art. 508 c.p.c., pertanto, prevede una modalità alternativa di adempimento rispetto al versamento del denaro per il saldo del prezzo di aggiudicazione: in questo modo, l'aggiudicatario, d'accordo con il creditore ipotecario, è dispensato dall'effettuare detto versamento e subentra nella posizione del debitore (verificandosi così una successione dal lato passivo del rapporto), fruendo della medesima garanzia immobiliare a suo tempo prestata dall'esecutato (che non si estingue, in deroga all'effetto purgativo della vendita forzata), oltre che delle eventuali ulteriori pattuizioni intercorse con il creditore.

Nell'ipotesi in cui, in una procedura esecutiva immobiliare, l'aggiudicatario ed il creditore fondiario raggiungano un accordo che preveda l'assunzione del debito da parte del primo in luogo del debitore, il creditore privilegiato conserva comunque diritto a partecipare alla ripartizione delle somme eventualmente residue.

Questo è il principio espresso dalla Terza Sezione della Suprema Corte di Cassazione che, con l'ordinanza n. 24885 del 21 agosto 2023.

La *ratio*, posta a fondamento del ragionamento della Corte, si individua nella peculiarità dell'accordo tra aggiudicatario e creditore fondiario, atteso che trattasi di un'espromissione novativa, in cui il rapporto di corrispettività discende da una esdebitazione dell'esecutato, limitatamente al prezzo di aggiudicazione, e la contestuale costituzione della nuova obbligazione

dell'aggiudicatario (trattasi, quindi, di una mera surrogazione nel lato passivo del rapporto originario).

L'esdebitazione dell'esecutato, come anticipato, è limitata al prezzo di aggiudicazione, mentre per la parte dell'eventuale credito rimanente – non soddisfatta con l'avvio dell'esecuzione immobiliare – il debitore resta in ogni caso obbligato nei confronti del creditore fondiario, il quale ben potrà esperire altre azioni (al chirografo) volte al suo recupero. Al contempo, l'ipoteca in favore del creditore fondiario non viene cancellata con il decreto di trasferimento del bene in quanto posta a garanzia del debito assunto dall'aggiudicatario e sarà attivabile dal creditore solo nei confronti dell'aggiudicatario, laddove inadempiente (cfr. Cass. civ., sez. III, 21.8.2023, n. 24885 –De Stefano -Fanticini: *Nell'espropriazione forzata di beni immobili gravati da ipoteca, l'assunzione del debito, con le garanzie a esso inerenti, da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 508 c.p.c. – in accordo col creditore ipotecario e con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione – costituisce una modalità alternativa di pagamento del prezzo di aggiudicazione, che determina, da un lato, l'immediata e incondizionata liberazione del debitore nei limiti del debito assunto (e, cioè, della parte del prezzo che l'aggiudicatario è dispensato dal versare) e, dall'altro lato, la soddisfazione – non necessariamente totale, ma nella sola medesima misura corrispondente al debito assunto dall'aggiudicatario – del creditore ipotecario, con conseguente suo diritto di partecipare alla distribuzione del ricavato – anche col rango ipotecario, se spettante – per il credito eventualmente residuo).*

Sotto un profilo operativo l'assunzione del debito deve essere innanzi tutto concordata tra l'assegnatario/aggiudicatario ed il creditore ipotecario e, successivamente, essere richiesta con un'istanza che deve essere accolta dal giudice per un importo non superiore al credito che il creditore ipotecario ha diritto a vedere soddisfatto con preferenza rispetto agli altri creditori ed il c.d. conguaglio (come derivante dalla differenza tra il prezzo di aggiudicazione del bene pignorato ed il debito accollato)

Si può, pertanto, sostenere che l'assunzione sia consentita per un valore non corrispondente al credito assistito da ipoteca, ma per la quota parte di esso che possa essere collocato nella fase distributiva, prima di ogni altra pretesa creditoria e che l'assegnatario sia tenuto al versamento di una parte del prezzo per la differenza.

Ai fini dell'emissione del provvedimento autorizzatorio richiesto, il G.E. è chiamato a determinare l'ammontare del credito che viene assunto dall'aggiudicatario (vi è, addirittura, chi sostiene che sia inevitabile la predisposizione da parte del giudice di un progetto di graduazione dei crediti concorrenti al fine di valutare se l'assunzione possa essere autorizzata) ed il conseguenziale conguaglio a versarsi, e tanto a prescindere da specifiche contestazioni dei creditori concorrenti.

Considerato che, ai fini della individuazione dell' *“importo del credito che la creditrice ipotecaria ha diritto di vedere soddisfatto con preferenza rispetto agli altri creditori”* non può non tenersi conto del disposto normativo dell'art. 2855 c.c. nella relativa interpretazione fornita dalla prevalente giurisprudenza di legittimità quanto alle modalità di computo degli interessi assistiti dal grado ipotecario (cfr. *ex multis* Cass. civ. 4927/2018 secondo cui *“nei crediti per capitale assistiti da ipoteca deve essere tenuto distinto l'ambito operativo dei commi 2 e 3 dell'art. 2855 c.c., atteso che il comma 2 disciplina i limiti di estensione della garanzia ipotecaria agli "interessi corrispettivi", individuandoli nel triennio ivi considerato (biennio precedente ed anno in corso al momento del pignoramento) e sanzionando con la nullità gli accordi non conformi ai limiti legali, mentre il comma 3 ha per oggetto la disciplina dei limiti di estensione della garanzia ipotecaria agli "interessi moratori" (tali dovendo in ogni caso qualificarsi, ex art. 1219, comma 1, c.c. gli interessi maturati dopo la notifica del precetto), i quali, successivamente all'anno del pignoramento e fino alla data della vendita beneficiano dell'estensione del medesimo grado della originaria garanzia ipotecaria, ma solo nella misura ridotta "ex lege" al tasso legale”*).

2. Gli adempimenti successivi all'aggiudicazione e gli adempimenti preliminari alla predisposizione del decreto di trasferimento

Una volta avvenuto il pagamento del prezzo e del fondo spese per gli adempimenti di trasferimento, il professionista delegato verifica il regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario (richiede certificato di stato libero ovvero con l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

Verifica, altresì, la sussistenza di requisiti per l'applicazione delle agevolazioni prima casa (ricevendo ovvero predisponendo, in caso positivo, una apposita istanza da allegare all'emanando decreto di trasferimento ai fini della tassazione con riduzione rispetto all'ordinaria).

Quanto al bene aggiudicato, il PD esegue un aggiornamento relativo ai gravami e ai dati di catasto (per cui effettua un aggiornamento delle visure ipotecarie e catastali verificando che le stesse non contengano variazioni rispetto a quanto riportato nell'ordinanza di vendita).

Laddove il certificato di destinazione urbanistica sia *-medio tempore*. scaduto occorrerà richiedere il rilascio di un nuovo certificato e verificare che la destinazione urbanistica sia la medesima. In caso contrario, prima della predisposizione del decreto di trasferimento, il delegato dovrà informare il Giudice dell'esecuzione con ricorso ex art. 591 ter c.p.c..

Il professionista delegato, quindi, procede alla redazione della bozza del Decreto di trasferimento a cui occorre allegare i seguenti documenti:

-Documenti relativi all'aggiornamento ipocatastale;

- Dichiarazione benefici «prima casa» con copia documento identità del richiedente;
- Attestato energetico APE;
- Certificato destinazione urbanistica in caso di terreni;
- Copia dell'avvenuto versamento del saldo prezzo e del fondo spese;
- Le dichiarazioni fiscali delle parti,
- La prova dell'effettuata pubblicità,
- Il verbale delle operazioni di vendita,

La riforma del 2022, come anticipato, ha onerato l'aggiudicatario dell'assolvimento degli obblighi previsti dal d.lgs. 21-11-2007, n. 231; pertanto, anche la dichiarazione con le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. n. 231/2007 dell'aggiudicatario va allegata al D.T..

Quindi il P.D. forma un fascicoletto della vendita contenente la bozza del decreto di trasferimento con i relativi allegati e la documentazione sopra richiamata e lo deposita telematicamente per la firma e la verifica da parte del Giudice dell'esecuzione. È prassi inviare telematicamente la minuta del decreto di trasferimento anche in formato "rtf" per consentire al giudice dell'Esecuzione di poter apportare modifiche.

Quando è stato versato il prezzo, nelle more dell'emissione del decreto di trasferimento, per i casi in cui gli immobili aggiudicati siano già liberi, l'aggiudicatario può chiedere al giudice dell'esecuzione di essere immediatamente immesso nel possesso del bene; questo capita soprattutto quando vi sono esigenze di ristrutturazioni o esigenze abitative impellenti o altro ancora.

Una volta riscontrato l'avvenuto rispetto degli obblighi antiriciclaggio ed il regolare e tempestivo versamento del saldo, il giudice trasferisce l'immobile all'aggiudicatario, salvo non disponga la sospensione della vendita ai sensi dell'art. 586, comma 1, c.p.c., qualora ritenga che il prezzo di aggiudicazione «sia notevolmente inferiore a quello giusto».

La sospensione prevista dall'art. 586 c.p.c. rientra tra gli strumenti, offerti dal legislatore, funzionali ad assicurare che la procedura esecutiva sia sorretta da un effettivo interesse economico (stesso interesse che ha indotto il legislatore del 2014 ad introdurre l'istituto della estinzione della procedura per infruttuosità della vendita, ossia che il pignoramento non si tramuti in una svendita dei beni pignorati – che non andrebbe a vantaggio né del creditore che non vedrebbe soddisfatto il proprio credito per l'intero, né del debitore che nonostante la vendita all'asta del proprio immobile si vedrebbe ancora ancorato al debito, ma esclusivamente del terzo acquirente/aggiudicatario).

Quindi un prezzo di aggiudicazione che non raggiunge i valori di mercato (circostanza standard) o il prezzo di stima, non implica di per sé una vendita a prezzo ingiusto.

Il giusto prezzo, infatti, non va individuato raffrontando quello di aggiudicazione a quello di mercato. Diversamente ragionando, quasi ogni

vendita dovrebbe essere sospesa solo perché il prezzo offerto è inferiore a quello di mercato.

La giurisprudenza di legittimità ci ha indicato che il prezzo da valutarsi giusto sarà quello “processualmente” determinato: “giusto” è il prezzo di aggiudicazione che si determina all’esito di un procedimento di vendita svoltosi correttamente (*“non integra un prezzo ingiusto di aggiudicazione, idoneo a fondare la sospensione prevista dall’art. 586 c.p.c., quello che sia anche sensibilmente inferiore al valore posto originariamente a base della vendita, ove questa abbia avuto luogo in corretta applicazione delle norme di rito, né si deducano gli specifici elementi perturbatori della correttezza della relativa procedura elaborati dalla giurisprudenza, tra cui non si possono annoverare l’andamento o le crisi, sia pure di particolare gravità, del mercato immobiliare”*). Da ultimo in Cass., 10 giugno 2020, n. 11116).

A contrario, è “ingiusto” il prezzo relativo ad una procedura di aggiudicazione interessata fattori devianti di rilevanza tale da far ritenere che il prezzo concretamente realizzato con l’aggiudicazione sia notevolmente inferiore rispetto a quello giusto (cfr. Cass., 21 settembre 2015, n. 18451).

Tra i predetti fattori devianti possiamo annoverare: gli eventi sopravvenuti o circostanze prima non note (fatti nuovi successivi all’aggiudicazione); le interferenze illecite di natura criminale (che vanno provati); il dolo scoperto dopo l’aggiudicazione; i fatti nuovi prospettati e conosciuti solo da una delle parti.

Ad oggi, i fattori “devianti” della procedura possono anche prescindere da profili criminosi e sono comunque determinanti, a parità di condizioni, a pregiudicare il corretto *iter* di una procedura esecutiva.

Quando, quindi, il prezzo offerto sia risultato notevolmente inferiore a quello giusto, in presenza dei fattori elencati, il GE ha la facoltà di pronunciare l’ordinanza di sospensione, che prescinde dalla mancata revoca o impugnazione degli atti precedenti all’aggiudicazione e determina la revoca dell’aggiudicazione e di tutti gli atti compiuti in conseguenza del disposto incanto, che andrà perciò rifissato.

In verità – come affermato anche dalla dottrina – si tratta di una sospensione in senso atecnico, dovendosi più propriamente parlare di revoca del provvedimento di aggiudicazione che, diversamente dal solito, partirà direttamente dall’attività del giudice e non da un’attività del debitore (ossia una tipica opposizione agli atti avverso l’aggiudicazione).

La sospensione è adottata con ordinanza che può essere oggetto di opposizione agli atti esecutivi.

In conclusione, è “giusto” il prezzo di vendita determinato nella perizia di stima ed ottenuto all’esito della (eventuale) gara fra gli offerenti non condizionata da fattori devianti e, soprattutto, quando: -agli interessati all’immobile siano fornite tutte le informazioni sulle caratteristiche dell’immobile oggetto di procedura e che di tutte le informazioni e degli esperimenti di vendita sia data adeguata

pubblicità; -ai potenziali offerenti siano state date opportune indicazioni sulle modalità di partecipazione e che sia stato consentito di visitare ed esaminare personalmente il bene in vendita; -all'aggiudicatario l'immobile sia consegnato libero da cose e da occupanti privi di valido ed opponibile titolo di detenzione (cfr. Cassazione civile, Sez. III, ord. 12 febbraio 2024, n. 3887, Pres. Rubino, Est. Rossi).

3. Decreto di trasferimento: natura, forma e contenuto

Il brocardo *nulla executio sine titulo*, contenuto nell'art. 474 c.p.c., che apre il terzo libro del codice di procedura civile, costituisce il principio fondante del processo di esecuzione forzata.

Per questa ragione il carattere di titolo esecutivo è esclusivo degli atti e dei provvedimenti ai quali il legislatore ha espressamente riconosciuto efficacia esecutiva.

Il principio non è assoluto ma patisce due vistose eccezioni.

La prima è costituita dall'ordinanza di assegnazione del credito pignorato ex artt. 552 e 553 c.p.c. che è titolo esecutivo nei confronti del terzo pignorato, pur in mancanza di un'esplicita qualifica in tal senso nel dato normativo.

La seconda eccezione attiene al decreto di trasferimento dell'immobile espropriato per il quale l'ultimo comma dell'art. 586 c.p.c. dispone espressamente che costituisce titolo limitatamente alla trascrizione della vendita sui libri fondiari "e titolo esecutivo limitatamente al rilascio del bene".

Più in generale, si può senz'altro dire che i provvedimenti del giudice dell'esecuzione, ad eccezione di quelli meramente ordinatori, sono tutti intrinsecamente esecutivi perché impartiti per attuare il comando portato dal titolo su cui è fondata l'espropriazione ex art. 474 c.p.c. Va aggiunto che il carattere esecutivo è confermato dal fatto che si tratta di un provvedimento esclusivo del giudice, non delegabile al professionista.

Una volta riscontrato il regolare e tempestivo versamento del saldo ed escluse eventuali ipotesi di sospensione della vendita per ingiustizia del prezzo, il giudice è tenuto a trasferire l'immobile all'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il decreto di trasferimento è il provvedimento giudiziale che trasferisce a favore dell'aggiudicatario la titolarità del diritto sul bene appartenente all'esecutato, nei limiti di quanto oggetto di pignoramento e quindi di vendita forzata a fronte del pagamento del prezzo.

Riveste la forma scritta ed è atto pubblico in quanto pronunciato dal Giudice dell'esecuzione, pubblico ufficiale in esercizio delle sue funzioni giurisdizionali.

Non ha carattere decisorio poiché, diversamente da quello di cognizione, il processo di esecuzione non è un processo accertativo di una situazione sostanziale controversa.

Per effetto del combinato disposto degli artt. 586 c.p.c. e 591 bis cpc, il decreto di trasferimento è un provvedimento di esclusiva competenza del Giudice dell'esecuzione che detiene il potere di verifica e di controllo.

Il Giudice non procede alla firma del decreto di trasferimento laddove il professionista delegato non fornisca prova dell'avvenuto integrale pagamento del prezzo, ma anche dell'eseguita pubblicità dell'avviso di vendita, in conformità all'ordinanza di delega, e delle notifiche eseguite. E' opportuno che appena dopo l'aggiudicazione il professionista informi il G.E. della vendita stessa allegando all'istanza tutti i referti dell'esecuzione degli adempimenti pubblicitari.

Il DT deve contenere:

- A) l'intestazione dell'ufficio giudiziario, con menzione del numero di cronologico e di repertorio;
- B) le generalità dell'esecutato e dell'aggiudicatario persone fisiche (NOME – COGNOME – LUOGO E DATA DI NASCITA – CODICE FISCALE) con la precisazione dello stato civile libero o, in caso di matrimonio, del regime patrimoniale prescelto;
- C) le generalità dell'esecutato e dell'aggiudicatario persone giuridiche (DENOMINAZIONE – sede - numero di iscrizione/codice fiscale presso il Registro delle Imprese di competente - capitale sociale)
- D) l'indicazione preliminari delle verifiche da parte del Giudice sui presupposti di fatto e di diritto legittimanti l'atto esecutivo predisposto dal professionista delegato;
- E) la presa d'atto dell'intervenuta aggiudicazione con richiamo al verbale del professionista delegato
- F) la ricognizione circa l'intervenuto pagamento nei termini del prezzo di vendita
- G) in caso di autorizzazione all'assunzione del debito, la menzione di essa con l'indicazione dell'importo per il quale è stata concessa e/o per il quale la garanzia ipotecaria viene mantenuta, nonché l'eventuale autorizzazione al pagamento ridotto del creditore ipotecario aggiudicatario;
- H) in caso di pagamento del prezzo mediante contratto di mutuo con garanzia ipotecaria di 1° grado sul bene trasferito (585, terzo comma, c.p.c.), la menzione del contratto;

- I) in caso di credito fondiario, la menzione dell'avvenuto versamento diretto del prezzo, o di parte del prezzo, al creditore fondiario e l'indicazione della quietanza rilasciata dal creditore fondiario;
- J) La pronuncia giurisdizionale del trasferimento con precisa indicazione del tipo di diritto sull'immobile e della sua entità
- K) la descrizione dell'immobile trasferito, con ripetizione della descrizione contenuta nell'avviso di vendita (descrizione fisica dell'immobile – comprensiva di dati catastali – confini)
- L) I dati urbanistici e la destinazione urbanistica del terreno;
- M) l'ordine rivolto al Conservatore dei Registri Immobiliari competente di cancellare, limitatamente agli immobili trasferiti, le formalità gravanti sull'immobile
- N) l'ordine rivolto al debitore esecutato e a chiunque altri si trovi - senza titolo opponibile all'aggiudicatario - nel possesso o nella detenzione dell'immobile stesso, di rilasciare quest'ultimo nella piena disponibilità dell'aggiudicatario.

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 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.

Ma la corrispondenza tra il pignoramento ed il decreto di trasferimento, quantunque necessaria, non è sufficiente. È, difatti, indispensabile che il decreto di trasferimento risulti conforme anche alla rappresentazione del compendio pignorato che sia stata fornita 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.

L'oggetto del pignoramento è 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 costituiscono pertinenze della cosa principale va, tuttavia, ben interpretato.

E' certo 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.

Ma, 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, diviene necessario stabilire se, per effetto della mancata descrizione delle costruzioni che accedono al terreno sottoposto ad esecuzione, queste possano considerarsi escluse dalla espropriazione. 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.

Ne consegue che la costruzione che insiste sul terreno pignorato (ed analogamente la pertinenza) se preesistente al pignoramento e catastalmente già identificata alla data in cui quest'ultimo viene eseguito, costituisce oggetto della espropriazione solo a condizione che il creditore pignorante l'abbia menzionata e descritta.

I beni trasferiti a conclusione di un'espropriazione immobiliare sono quelli di cui alle indicazioni del decreto di trasferimento emesso ex art. 586 c.p.c., cui vanno aggiunti quei beni ai quali gli effetti del pignoramento si estendono automaticamente, ai sensi dell'art. 2912 c.c., come accessori, pertinenze, frutti, miglioramenti ed addizioni, e quei beni che, pur non espressamente menzionati nel predetto decreto, siano uniti fisicamente alla cosa principale, sì da costituirne parte integrante, come le accessioni propriamente dette, donde il trasferimento di un terreno all'esito di procedura esecutiva comporta, in difetto di espressa previsione contraria, il trasferimento del fabbricato insistente su di esso.

A questo punto è definitivamente chiarito il quadro delle regole che si offre alla parte intenzionata ad opporsi al decreto di trasferimento per asseriti errori riguardanti il bene immobile venduto coattivamente. Il decreto può essere soltanto interpretato; esso trasferisce la proprietà con effetto direttamente collegato all'ultimazione degli adempimenti di cancelleria; il bene immobile trasferito è descritto nel decreto stesso e sulla relativa individuazione non possono essere adottati elementi che non siano compresi o comunque riferibili al contenuto descrittivo del provvedimento.

Tale principio è stato da tempo sintetizzato dalla giurisprudenza: l'identificazione dei beni trasferiti a conclusione di un'espropriazione immobiliare deve essere compiuta in base alle indicazioni del decreto di trasferimento di cui all'art. 586 c.p.c. (cfr: Cass. civ., sez. III, n. 22854/2020; Cass. civ., n. 5796/2014; Cass. civ., sez. II, n. 26841/2011; Cass.

civ., n. 12430/2008; Cass. civ., n. 7522/1987; Cass. civ., sez. III, n. 2693/1987; Cass. civ. sez. III, n. 3453/1982). In particolare: *Al bene risultante dalla descrizione stesa nel decreto di trasferimento vanno aggiunti quei beni, non espressamente menzionati nel decreto, ai quali gli effetti del pignoramento si estendono automaticamente, ai sensi dell'art. 2912 c.c., come accessori, pertinenze, frutti ed anche i miglioramenti o le addizioni e quanto è unito fisicamente alla cosa principale sì da costituirne parte integrante, come le accessioni propriamente dette*. Pertanto, il trasferimento di un terreno all'esito della procedura esecutiva comporta, in difetto di una espressa previsione contraria, il trasferimento del fabbricato costruito su di esso, anche se abusivo. Così Cass. civ., sez. III, n. 17041/2018).

Come affermato dalla S.C. con sentenza n. 5796 del 13/03/2014, il decreto di trasferimento, ancorché abbia avuto ad oggetto un bene in tutto o in parte diverso da quello pignorato, non è inesistente, ma solo affetto da invalidità, da far valere con il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi nei termini di cui all'art. 617 cod. proc. civ., ferma restando la possibilità per i terzi che siano stati lesi da tale errore nella loro sfera giuridica, di avvalersi, nel rispetto delle regole previste dall'art. 2929 cod. civ. a tutela dell'acquirente o assegnatario, dei rimedi, diversi dall'opposizione agli atti esecutivi, endoesecutivi o esterni al processo esecutivo loro riservati.

Più di recente, è stato precisato che il decreto *ex art. 586 c.p.c.* che individui l'immobile con dati catastali aggiornati, ma diversi rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'avviso di vendita, non è viziato, sempre che non vi sia incertezza sulla identità fisica tra i cespiti trasferiti e quelli oggetto dell'espropriazione (cfr: Cass. n. 16336/2023).

Se da una prospettiva meramente processuale il decreto di trasferimento rappresenta il momento conclusivo della fase di liquidazione, volta a convertire in denaro l'immobile espropriato, da un punto di vista sostanziale tale provvedimento consente di attribuire all'aggiudicatario lo stesso diritto di cui è titolare il debitore, *ex art. 2919 c.c.*

Se è vero poi che l'effetto traslativo è determinato dalla pronuncia del decreto e non già dalla mera aggiudicazione né dal versamento del prezzo, si deve ritenere che il danneggiamento (o la distruzione del bene) effettuato tra l'aggiudicazione ed il decreto gravi sull'esecutato (e, pertanto, sui creditori), con possibilità per l'aggiudicatario di domandare il risarcimento del danno.

In dottrina è agitato il dibattito sulla natura della responsabilità che permette all'aggiudicatario di agire per l'indicato risarcimento. In capo al custode vanno comunque esclusi l'esistenza di una responsabilità oggettiva *ex art. 2051 c.c.* e l'obbligo di una condotta esigibile rispetto ai comportamenti posti in essere dal debitore, dal momento che sino a quando l'esecutato rimane nella detenzione dell'immobile, non è concretamente realizzabile alcuna condotta del custode idonea a impedire tali danneggiamenti. Esclusa l'applicabilità dell'art. 2051 c.c., potrebbe ipotizzarsi una responsabilità risarcitoria per fatto illecito ai sensi

dell'art. 2043 c.c. (oppure, secondo un'altra lettura, una responsabilità contrattuale) del custode per la violazione del dovere stabilito dalla legge di assicurare la piena corrispondenza tra la cosa sulla quale è caduta la manifestazione di volontà dell'aggiudicatario e quella venduta, e, cioè, per la lesione dell'aspettativa tutelata dell'aggiudicatario.

Secondo certa giurisprudenza, rispetto all' "aspettativa tutelata" di cui gode l'aggiudicatario, sarebbe configurabile un obbligo di diligenza e di buona fede a carico dei soggetti tenuti alla custodia e conservazione del bene aggiudicato, così da assicurare la corrispondenza tra quanto ha formato oggetto della volontà dell'aggiudicatario e quanto venduto. Nel caso di danneggiamento dell'immobile prima del deposito del decreto di trasferimento, pertanto, sarebbe ipotizzabile una responsabilità ex art. 2043 cod. civ..

Secondo altra interpretazione invece si può ravvisare un'obbligazione *ex lege* di natura contrattuale e, quindi, in caso di perdita o di danneggiamento della cosa venduta successivo all'aggiudicazione il custode (debitore) è tenuto al risarcimento del danno subito dall'aggiudicatario (creditore), in conseguenza dell'inadempimento, se non prova che esso è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile (art. 1218 c.c.).

Eventualmente possono essere esperiti anche altri "rimedi" come la risoluzione della vendita o la revoca dell'aggiudicazione. La revoca può essere disposta dal giudice dell'esecuzione – su istanza dell'aggiudicatario – in presenza di una significativa lesione dello *ius ad rem*. Si tratta di un provvedimento discrezionale, il quale presuppone che il giudice dell'esecuzione sia convinto dell'esigenza di tutelare al meglio l'aggiudicatario. Va anche detto che la valutazione della revoca dell'aggiudicazione passa attraverso la disamina del prezzo di stima, degli eventuali ribassi a seguito di esperimenti successivi e del prezzo finale di aggiudicazione.

Infine, l'aggiudicatario può anche impugnare l'aggiudicazione e chiedere la risoluzione della vendita giudiziaria, qualora il cespite sia stato gravemente danneggiato in modo tale da determinare un *aliud pro alio*, oppure quando l'immobile manchi delle qualità essenziali. Il tutto con i limiti, però, dell'assenza di tutela per vizi e difetti propria della vendita giudiziaria.

Brevemente, quanto all'ipotesi di vendita *aliud pro alio*: secondo la S.C. la differenza con la vendita negoziale esclude l'adozione, in sede di vendita forzata, di una nozione lata di *aliud pro alio*. Pertanto la nullità del decreto di trasferimento sussiste solo per radicale diversità del bene oggetto di vendita forzata ovvero se ontologicamente diverso da quello sul quale è incolpevolmente caduta l'offerta dell'aggiudicatario; oppure perché, in una prospettiva funzionale, dopo il trasferimento risulti definitivamente inidoneo all'assolvimento della destinazione d'uso che, presa in considerazione nell'ordinanza di vendita, ha costituito elemento determinante per l'offerta dell'aggiudicatario (cfr. Cass. 29 gennaio 2016, n. 1669, Cass. 25 ottobre 2016, n. 21480).

Secondo la giurisprudenza costante, le azioni volte a risolvere la vendita giudiziaria devono essere esercitate impiegando l'opposizione agli atti esecutivi (art. 617 c.p.c.), da svolgere nel limite temporale massimo dell'esaurimento della fase satisfattiva dell'espropriazione, costituito dalla definitiva approvazione del progetto di distribuzione – comunque entro il termine perentorio di venti giorni dalla legale conoscenza dell'atto viziato, ovvero dal momento in cui la conoscenza del vizio si è conseguita o sarebbe stata conseguibile secondo una diligenza ordinaria (cfr Cass. n. 7708/2014).

Con il trasferimento del bene l'acquirente subentra anche negli obblighi relativi agli oneri condominiali, pertanto, è opportuno che il professionista delegato dia formale comunicazione del decreto di trasferimento all'amministratore del condominio di cui l'appartamento aggiudicato (se trattasi di bene in condominio) è porzione.

Proprio il carattere derivativo del trasferimento coattivo impone, inoltre, il rispetto del principio della continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c. Per questa ragione il giudice (ovvero il professionista delegato, in sede di predisposizione della bozza del decreto di trasferimento) è tenuto a verificare l'effettiva continuità delle trascrizioni e la titolarità, in capo al debitore, del diritto reale pignorato.

Occorre, ora, brevemente accennare ad ipotesi particolari come, ad esempio, quella determinata dal trasferimento *inter-vivos* della *res* staggita dopo il pignoramento. Detto acquisto, successivo alla trascrizione del pignoramento (o anteriore ma trascritto dopo), è inefficace rispetto al creditore procedente ed a quelli intervenuti ai sensi degli artt. 2913 e 2914, n. 1, c.c..

Da un canto si può affermare che l'esecutato non perde la *legitimatio ad causam* e, dall'altro, va recisamente escluso che il successore possa essere equiparato al soggetto passivo dell'espropriazione. Ne consegue che, in questo caso, il decreto di trasferimento vada comunque emesso nei confronti del debitore esecutato.

Anche nell'eventualità di decesso del debitore dopo la trascrizione del pignoramento il decreto di trasferimento va pronunciato nei confronti del debitore, senza che rilevi la trascrizione dell'accettazione dell'eredità *ex* art. 2648 c.c..

Persino nell'ipotesi in cui l'erede subentri nella medesima posizione processuale e sostanziale del defunto, l'oggetto del trasferimento rimane, un diritto spettante al defunto e non coincide affatto con quello dell'erede, posto che effetto tipico del pignoramento è quello di fissare, ai sensi dell'art. 2910 c.c., la situazione del bene rispetto ai terzi.

Quanto all'ipotesi del decesso dell'aggiudicatario prima dell'emissione del decreto di trasferimento, va detto che anche quest'evento risulta inidoneo ad interferire con la prosecuzione della procedura: il diritto va comunque trasferito all'aggiudicatario, indipendentemente dalla circostanza che gli eredi abbiano richiesto al giudice la pronuncia del decreto in proprio favore (tra

aggiudicazione e decreto di trasferimento intercorre, difatti, un inscindibile nesso di dipendenza).

Con il deposito in cancelleria il decreto assume giuridica esistenza e produce l'effetto traslativo del diritto a favore dell'aggiudicatario contro il debitore esecutato.

Va precisato che il decreto è privo di autonoma efficacia traslativa ogni volta che difetti l'atto presupposto (qual è il versamento prezzo); pertanto, in questa particolare fattispecie, è revocabile nonostante l'avvenuta cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.

Il decreto di trasferimento è suscettibile, altresì, di essere modificato, rettificato o integrato con le forme della correzione degli errori materiali, purché non vi sia controversia in ordine all'identificazione del bene trasferito.

Quanto ai rimedi impugnatori va preliminarmente escluso che il decreto di cui all'art. 586 c.p.c. possa essere censurato con il ricorso straordinario ex art. 111 Cost., posto che difetta del requisito della definitività; il suddetto provvedimento, infatti, è impugnabile con l'opposizione agli atti esecutivi sia per vizi formali, sia per vizi sostanziali (quali l'esistenza di posizioni soggettive sostanziali escludenti la validità o l'efficacia dell'atto).

Il *dies a quo* del termine per la proposizione dell'opposizione si distingue: per le parti del processo esecutivo (considerato che non è prevista una comunicazione di cancelleria del decreto) decorre dalla conoscenza legale dell'emissione del provvedimento; per tutti gli altri soggetti il termine decorre, invece, dal compimento dell'atto e, quindi, dal deposito in cancelleria.

Anche nel processo esecutivo vige il principio di conversione delle nullità in motivi di gravame, per cui la parte (o altro interessato) ha l'onere di far valere le presunte nullità attraverso l'opposizione agli atti esecutivi, unico ed esclusivo rimedio per dedurre la nullità del decreto di trasferimento.

Tra i motivi di opposizione possono, ad es., annoverarsi il tardivo o omesso versamento del prezzo, ovvero un oggetto in tutto o in parte diverso rispetto a quello aggiudicato e/o pignorato. Di contro, si esclude la legittimità di tale rimedio per denunciare invalidità della vendita determinate dalla erroneità dei dati catastali (l'opposizione dovrebbe, infatti, proporsi tempestivamente nei confronti dell'ordinanza di vendita).

Resta da dire che è esperibile un'autonoma azione di cognizione ogni volta che difetti la sottoscrizione del giudice dell'esecuzione, conformemente a quanto disposto dall'art. 161, comma secondo, c.p.c.. In questa particolare fattispecie il decreto di trasferimento è inidoneo a produrre effetti traslativi: il debitore, quale proprietario dell'immobile, è legittimato a proporre azione di rivendica, ex art. 948 c.c., nei confronti dell'aggiudicatario, che di quel bene ha il possesso senza titolo.

Quanto, infine, all'interesse all'impugnazione del DT, va segnalato che il debitore ha interesse a contestare, mediante l'opposizione agli atti esecutivi di cui all'art. 617c.p.c., la regolarità del procedimento di vendita e il conseguente

decreto di trasferimento, qualora siano state violate le disposizioni di legge che lo disciplinano, ovvero le condizioni fissate nell'avviso di vendita (*lex specialis*), a prescindere dalla dimostrazione della possibilità, o addirittura della probabilità, che da un nuovo esperimento di vendita si ricavi un prezzo più elevato, ovvero, comunque, dall'allegazione e prova di un altro particolare e specifico pregiudizio (cfr: Cass. civ., sez. III, 6 dicembre 2022, n. 35867 – Pres. De Stefano – Rel. Tatangelo).

Quindi l'interesse dell'esecutato sussiste per il semplice fatto che si sia verificata un'irregolarità del procedimento di vendita, in quanto siano state violate le disposizioni che lo disciplinano e che assicurano condizioni di parità agli offerenti e a coloro che vi partecipano, indipendentemente dalla dimostrazione, da un lato, di un ulteriore e specifico pregiudizio derivante dalla dedotta violazione e, dall'altro lato, della probabilità o anche solo della possibilità che dallo svolgimento di un nuovo esperimento di vendita si ricavi un prezzo più elevato. L'interesse ad agire dell'esecutato che impugna il decreto di trasferimento, dunque, è sostanzialmente *in re ipsa*, non essendo, di conseguenza, necessario che vengano allegare circostanze propositive di un pregiudizio ulteriore rispetto a quello insito nella violazione delle regole disciplinanti il procedimento di vendita.

È da escludere, invece, che un interesse giuridicamente protetto legittimante l'impugnazione del decreto di trasferimento faccia capo ai terzi estranei all'esecuzione (anche coloro che occupano l'immobile aggiudicato) i quali possono eventualmente opporre, ai sensi dell'art. 617 c.p.c., l'ordine di liberazione emesso dal giudice dell'esecuzione ex art. 560 c.p.c., ovvero contestare l'opponibilità nei loro confronti del decreto di trasferimento, quale titolo esecutivo per l'obbligo di rilascio, ma restano estranei a tutte le questioni che riguardano il regolare svolgimento del procedimento in cui quel titolo giudiziale si è formato (si veda, in proposito, Cass. civ., sez. III, 10 febbraio 2023, n. 4236).

Da ultimo, a correggere la granitica interpretazione della giurisprudenza, il legislatore del 2005 ha introdotto l'art. 187-*bis* disp. att. c.p.c.: in tutte le ipotesi di *chiusura anticipata* del processo esecutivo, gli effetti dell'aggiudicazione o dell'assegnazione sono fatti salvi e restano insensibili alla sopravvenuta estinzione. La *ratio* della norma è senz'altro quella di salvaguardare l'acquisto del terzo in quelle situazioni per le quali rimaneva preclusa all'aggiudicatario la protezione di cui all'art. 632 c.p.c..

Quanto alle numerose fattispecie (diverse dall'estinzione tipica) idonee a determinare la « *chiusura anticipata* » dell'esecuzione, vanno ricordate, a titolo esemplificativo: *a*) la caducazione del titolo esecutivo del creditore procedente; *b*) l'accoglimento di un'opposizione ex art. 615 c.p.c.; *c*) la sopravvenuta dichiarazione di fallimento dell'esecutato o l'ammissione dello stesso ad altra procedura; *d*) l'estinzione dell'espropriazione nei confronti degli enti locali in dissesto, ai sensi dell'art. 248, d.lgs. n. 267/2000 oppure quella per pagamento

del debito d'imposta sul reddito *ex art. 61, d.P.R. n. 602/1973*; e) l'istanza di improcedibilità del curatore nella liquidazione giudiziale; f) l'operatività di misure protettive in funzione di una domanda di concordato preventivo o di altra procedura concorsuale.

Nel vigore del vecchio regime la sopravvenuta estinzione determinava, secondo la giurisprudenza, la caducazione di tutti gli atti per la dottrina, invece, il diritto del miglior offerente al trasferimento del bene sarebbe stato salvaguardato dall'art. 632 c.p.c., sin dal momento dell'aggiudicazione provvisoria. Quest'ultima tesi è stata recepita dall'art. 187-*bis* disp. att., sulla cui natura ed ambito di applicazione hanno già avuto modo di pronunciarsi le Sezioni Unite della Suprema Corte. Segnatamente, i giudici di legittimità hanno riconosciuto che l'art. 187-*bis* disp. att. è norma di interpretazione autentica e, in quanto tale, trova immediata applicazione in tutti i processi pendenti.

Quindi, qualora in fase di vendita sia intervenuta l'aggiudicazione provvisoria e successivamente il giudice abbia dichiarato l'estinzione della procedura esecutiva in pendenza del termine per la presentazione delle eventuali offerte in aumento di un sesto (ora di un quinto) *ex art. 584 c.p.c.*, si deve ritenere che, ai sensi nel nuovo art. 187-*bis* disp. att. c.p.c. gli effetti dell'aggiudicazione, "anche provvisoria", restano fermi nei confronti dell'aggiudicatario, anche se tale non in via definitiva; poiché, con questa disposizione, il legislatore ha inteso incidere sul contenuto dell'art. 632 c.p.c. la regola contenuta di cui all'art. 187-*bis* disp. att. c.p.c. è norma di interpretazione autentica (Cass., sez. un., n. 25507/2006).

Dopo aver richiamato il principio contenuto nell'art. 187-*bis*, le Sezioni Unite hanno chiarito che il sopravvenuto accertamento dell'inesistenza di un titolo esecutivo non caduca *ex tunc* l'acquisto compiuto dal terzo di buona fede, salvo sia dimostrata la collusione del terzo col creditore precedente; fermo restando il diritto dell'esecutato di far proprio il ricavato della vendita ed agire per il risarcimento dell'eventuale danno nei confronti di chi, senza la normale prudenza, abbia dato corso al procedimento esecutivo in difetto di titolo idoneo (cfr: Cass., sez. un., n. 21110/2012).

4. Decreto di trasferimento e l'ingiunzione di liberazione

L'ordine di liberazione è un atto che consegue automaticamente al pignoramento ed alla disposizione della vendita, perché è ad essa funzionale. Mentre è obbligatoria l'emissione dell'ordine di liberazione del bene pignorato quando l'immobile viene aggiudicato, è discrezionale l'emissione anticipata del provvedimento in una fase anteriore del processo esecutivo.

La Corte di cassazione, già con la sentenza n. 6836 del 2015, ha inequivocabilmente riconosciuto la facoltà di disporre la liberazione anche prima dell'aggiudicazione *e fatta salva comunque l'obbligatorietà dell'ordine di liberazione al momento dell'aggiudicazione in quanto esercizio di un potere*

discrezionale da parte del giudice dell'esecuzione, che è espressione dei suoi compiti di gestione del processo ed è funzionale alla realizzazione dello scopo del processo, che è quello della soddisfazione dei crediti del procedente e degli intervenuti mediante la vendita del bene pignorato.

L'ordine, difatti, è un atto interno alla procedura esecutiva che trova causa ed esecutività direttamente dal titolo esecutivo che il creditore pone a base dell'azione.

Esso costituisce, senza dubbio, una delle tutele e garanzie dell'effettività dell'azione giurisdizionale esecutiva e, quindi, del diritto di credito, costituzionalmente garantito, portato dal titolo esecutivo. Proprio in ragione di ciò è consentita la compressione del diritto di proprietà del debitore.

L'ordine di liberazione trova, quindi la sua *ratio* e la sua disciplina in funzione della vendita forzata: non può pertanto applicarsi fuori di queste ipotesi.

L'attuale testo dell'art. 560 c.p.c. (novellato prima dall'art. 4 d.l. n. 135/2018, convertito, con modificazioni, dalla l. n. 12/2019, ed in seguito dal d.lgs. n. 149/2022) è privo di qualsivoglia indicazione all'interprete sulla natura dell'ordine di rilascio e soprattutto sulle modalità della sua attuazione ovvero esecuzione.

Si potrebbe, pertanto, pensare che, in caso di liberazione del bene a seguito di aggiudicazione, non vi sia altra soluzione che promuovere l'esecuzione per rilascio affidata all'ufficiale giudiziario per la consegna del bene all'aggiudicatario, a cura e spese di quest'ultimo (ove esoneri il custode): ma il testo della nuova norma non qualifica più, espressamente, il provvedimento come titolo esecutivo.

Diversamente, nell'ipotesi di liberazione sanzionatoria anticipata, non essendoci un diretto interessato (quale l'aggiudicatario) alla sua attuazione, si potrebbe giungere alla conclusione che il custode venga incaricato dal giudice dell'esecuzione di eseguire l'ordine: recuperando in via di interpretazione la cosiddetta autoesecutività dell'ordine, già adottata da parte della giurisprudenza di merito, con l'avallo della più attenta dottrina, prima della sua esplicita codificazione con la riforma del 2016.

Tra le modifiche apportate dal d.lgs. n. 149/2022 (cd Riforma Cartabia) alle norme regolatrici del processo esecutivo spicca la nuova formulazione dell'art. 560 cpc rubricato "Modo di custodia", che è bene ricordare in pochissimi anni è stata oggetto di numerose modifiche, espressione dei continui mutamenti di inclinazione del legislatore volte a tutelare talvolta il creditore, talvolta il debitore.

Va premesso, a tal proposito, che la liberazione dell'immobile pignorato può avvenire:

- sia nel corso della procedura esecutiva

- sia contestualmente (o dopo) al decreto di trasferimento emesso dal G.E. e ciò a mente anche del nuovo art. 586 cpc (rubricato “Trasferimento del bene espropriato”).

Sebbene si tratti di un principio sempre esistito, oggi ne sono stati delineati nuovamente i casi specifici.

Nel caso in cui l’immobile sia abitato dal debitore, questo viene liberato, di regola, una volta che il G.E. pronuncia decreto di trasferimento del cespite a favore dell’aggiudicatario o assegnatario che abbia proceduto regolarmente al pagamento di quanto dovuto (ex combinato disposto di cui agli artt. 585 e 586 cpc), a mente del comma 3 del nuovo art. 560 cpc che – recuperando in linea di principio quanto già codificato dal legislatore del 2019 – recita “*Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell’immobile e delle sue pertinenze sino alla pronuncia del decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal nono comma*” ed ancora a mente del comma 8 “*Salvo quanto previsto dal nono comma, il giudice dell’esecuzione ordina la liberazione dell’immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento*”.

Tuttavia, a determinate condizioni, l’ordine di liberazione può essere pronunciato anche in una fase precedente. Questo avviene quando, nel corso della procedura, il debitore esecutato ostacoli il diritto di visita di potenziali acquirenti o comunque impedisca il regolare svolgimento delle attività di custodia, manutenzione, cura e conservazione del compendio da parte degli ausiliari del giudice, quando l’immobile non è adeguatamente tutelato e mantenuto (per cui è necessario l’intervento diretto di una figura professionale competente) o ancora quando il debitore violi in generale gli altri obblighi che la legge pone a suo carico. (ex nuovo art. 560, comma 9 cpc)

La liberazione anticipata viene eseguita anche quando l’immobile pignorato non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare oppure quando è abitato da un soggetto privo di titolo opponibile alla procedura. (ex nuovo art. 560, comma 7 cpc)

Le ipotesi di liberazione anticipata dell’immobile di cui sopra, ad ogni modo, erano già previste dal legislatore ante riforma del 2022, così come la liberazione ordinaria dello stesso; ciò che muta è la nuova procedura di liberazione.

Nell’ottica di snellimento e semplificazione del processo esecutivo, l’ultima riforma incide sulla procedura per ottenere la liberazione “deformalizzata” ex art. 560 c.p.c..

Mentre nell’articolo 560 previgente (*ratione temporis* vigente per le procedure pendenti fino al 28 febbraio 2023) la liberazione deformalizzata andava espressamente richiesta, nell’art. 560 c.p.c., *post* riforma la liberazione a cura del custode diventa la regola mentre l’esecuzione tramite Ufficiale Giudiziario ex art. 605 e ss. c.p.c., la sua eccezione.

In buona sostanza, il nuovo articolo 560 c.p.c. non subordina più – come il 560 c.p.c. *ante* riforma – la liberazione a cura del custode ad una precisa richiesta dell'aggiudicatario. Al contrario, l'aggiudicatario potrà servirsi del custode, e della più agile liberazione che a questi compete, a meno che lo esoneri espressamente.

Prima della Riforma, la liberazione dell'immobile pignorato seguiva di regola la procedura di cui agli artt. 605 e ss. cpc e solo su richiesta dell'aggiudicatario (quindi nelle ipotesi di liberazione ordinaria e non anticipata) si poteva seguire una strada alternativa, ossia bypassare l'iter di cui agli artt. 605 e ss e le conseguenti formalità ed essere eseguita direttamente dal custode.

Tale disposizione era stato introdotta solo con la modifica ad opera del dl 135/2019 convertito nella L. 12/2019, che precede la riforma Cartabia.

In passato, infatti, l'art. 560 c.p.c., dalla sua prima formulazione tendenzialmente neutrale, era tramutato, con le riforme del 2014 e 2016, in uno strumento utile al creditore siccome al fine di favorire la vendita dell'immobile pignorato prevedeva l'anticipata liberazione in modo da permettere all'aggiudicatario di ottenere non solo la proprietà del bene ma anche l'immediata consegna dell'immobile libero da cose e persone già in occasione del decreto di trasferimento.

Successivamente, con la riforma del 2019 (dl 135/2019 convertito nella L. 12/2019), invece, era stato modificato in senso più favorevole per il debitore.

In particolare, era stato previsto che il debitore ed i suoi familiari conviventi non perdessero la detenzione dell'immobile sino al decreto di trasferimento, salvo i seguenti casi: 1. Quando il debitore era d'ostacolo alle visite da parte di potenziali acquirenti interessati a partecipare alla vendita; 2. Quando l'immobile non appariva adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e/o dei membri della sua famiglia; 3. Quando il debitore violava gli altri obblighi che la legge poneva a suo carico; 4. Quando l'immobile non era abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

Al di fuori dei casi di liberazione anticipata di cui sopra, quindi, quando l'immobile era abitato dal debitore e questi si mostrava sempre collaborativo, il giudice dell'esecuzione non poteva mai disporre la liberazione prima del decreto di trasferimento di cui all'art. 586 c.p.c.

In mancanza di apposita istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, erano questi a dover procedere nell'esecuzione forzata per rilascio di immobile, avvalendosi del decreto di trasferimento quale titolo esecutivo, previa l'intimazione del precetto e la notifica dell'avviso di sloggio, seguendo le forme di cui all'art. 608 c.p.c. con l'intervento dell'ufficiale giudiziario.

La dottrina riteneva che, seppur non correttamente disciplinato, l'istanza dell'aggiudicatario dovesse pervenire contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di trenta giorni dal versamento del saldo prezzo, in modo da consentire al professionista delegato di predisporre la bozza

dell'ordine di liberazione ad istanza dell'aggiudicatario da inoltrare al G.E. unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

Inoltre, l'istanza doveva essere dotata di data certa – quindi da comunicarsi preferibilmente con pec o almeno con raccomandata ed il responsabile ne doveva garantire la conoscenza anche al debitore e/o partecipanti della procedura.

Come anticipato, la Riforma del 2022, pur confermando tendenzialmente l'impianto base della norma, ha però snellito la procedura esecutiva, alleggerendo, di fatto, i compiti e le attività da eseguirsi nell'ambito della liberazione dell'immobile.

Le spese sostenute dal custode per il rilascio vanno considerate a tutti gli effetti come un costo necessario per il funzionamento della procedura, costo che non può ricadere in capo all'aggiudicatario, indipendentemente dal momento (e dalla fase dell'espropriazione) in cui la liberazione è stata attuata: e cioè anche laddove il rilascio sia successivo alla pronuncia del decreto di trasferimento.

La locuzione «senza oneri per l'aggiudicatario o l'assegnatario o l'acquirente» contenuta nell'art. 560, comma 3, c.p.c. è chiaramente diretta ad agevolare l'acquirente e, più in generale, ad avvicinare la disciplina della vendita forzata a quella propria della vendita volontaria, eliminando incertezze sui tempi e anche sui costi per acquisire il possesso del cespite. L'onere delle spese, pertanto, è posto a carico del creditore precedente ai sensi dell'art. 95 c.p.c. e questi, in seguito, potrà rivalersi sul ricavato dalla vendita, assistito dal privilegio previsto dall'art. 2770 c.c.

Quanto al provvedimento: La competenza funzionale per l'emissione dell'ordine di liberazione è del giudice dell'esecuzione.

Vi sono opinioni contrastanti circa la forma, decreto ovvero ordinanza, con la quale va emesso l'ordine di liberazione giacché la norma non la indica espressamente.

Coloro che sostengono la natura di decreto fondano la propria tesi sulla mancata previsione della preventiva audizione delle parti e sulla mancanza di discrezionalità del G.E. per l'emissione del provvedimento (ad es: ove il bene sia occupato dal debitore o da un terzo con titolo non opponibile).

La posizione di coloro che individuano nell'ordinanza la forma del provvedimento sembra preferibile: in dottrina è stato sostenuto che, nonostante il silenzio della legge, è necessario adottare un procedimento in grado di garantire il contraddittorio.

Pertanto, considerato che la liberazione non è più disposta contestualmente alla nomina del custode, il giudice dell'esecuzione dovrà fissare l'udienza per la comparizione del debitore e dei creditori (precedente ed intervenuti). Del resto, il rilascio dell'immobile pignorato che non sia adibito ad abitazione del debitore esecutato (comma 7 dell'art. 560 c.p.c.) è previsto non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni.

Inoltre, l'art. 560 c.p.c. nella formulazione introdotta dalla l. n. 12/2019, nei casi tassativamente indicati al comma sei, prevedeva espressamente che dovevano essere sentiti il custode e il debitore.

Come sembra sussistere la necessità del rispetto del contraddittorio, così è necessaria una adeguata motivazione. Inoltre, la previsione della possibilità di impugnare l'ordine di liberazione utilizzando esclusivamente l'opposizione ai sensi dell'art. 617 c.p.c., contribuisce ad affermare la natura di ordinanza.

Per l'integrità del contraddittorio appare indispensabile non solo la comparizione ed audizione di debitore, creditori (precedente ed intervenuti) e terzo, ma anche di coloro che occupano l'immobile pignorato *sine titulo* o in virtù di titolo non opponibile.

Ai fini dell'economia processuale, difatti, ascoltare le ragioni di questi ultimi prima di decidere sulla liberazione o meno dell'immobile pignorato, potrebbe evitare inutili impugnazioni.

La liberazione, dunque, viene disposta, trattandosi di un provvedimento emesso all'esito di una cognizione sommaria, nel contraddittorio delle parti, con ordinanza non revocabile né modificabile secondo l'art. 487, comma 1, c.p.c.. Pur non essendo richiesta esplicitamente da alcuna norma, nelle prassi giudiziarie il provvedimento di liberazione contiene una succinta motivazione nella quale, ad esempio, si richiamano le esigenze della procedura e della custodia, l'avvenuta aggiudicazione ovvero, nell'ipotesi di ordine anticipato, i tempi occorrenti per conseguire la disponibilità dell'immobile, gli eventuali pericoli di danneggiamento, le esigenze di tutela dell'interesse dei creditori alla vendita alle migliori condizioni.

In pratica, il provvedimento deve essere preceduto da una sommaria istruzione, da eseguire allo stato degli atti, volta a valutare gli elementi costitutivi delle fattispecie ed, in particolare, alla verifica dell'eventuale esistenza di atti opponibili al creditore precedente.

Il provvedimento di liberazione deve contenere l'ordine al debitore (anche se non dovesse occuparlo personalmente) di rilasciare immediata mente al custode l'immobile pignorato, libero da persone e vuoto da cose. Ciò in quanto l'ordine trae il suo fondamento dal titolo esecutivo e, sebbene sia eseguibile anche nei confronti del terzo che occupa il bene senza titolo o sulla scorta di un titolo non opponibile, il destinatario deve essere emesso nei confronti del proprietario del bene pignorato.

Va, inoltre, segnalato che, con la pronuncia del decreto di trasferimento dell'immobile venduto in sede esecutiva vengono a coesistere due titoli esecutivi per il rilascio del bene: il decreto di trasferimento, appunto, e l'ordine di liberazione (il primo assume carattere residuale).

Solo per completezza, va ricordato che, nei casi previsti dal comma 9 dell'art. 560 c.p.c., il custode presenta al giudice dell'esecuzione un ricorso con cui viene segnalata la sussistenza di una (o più) delle ipotesi in cui può/deve essere disposto il rilascio anticipato, allegando documentazione comprovante la

veridicità delle relative affermazioni. L'ausiliario, poi, dovrà provvedere alla comunicazione del ricorso e del decreto di convocazione in udienza.

Il debitore che contesti la sussistenza dei presupposti per disporre la liberazione anticipata potrà proporre opposizione agli atti esecutivi ai sensi dell'art. 617 c.p.c..

Naturalmente, a seguito della procedura di rilascio intrapresa dal custode non vi sarà il subentro nel possesso dell'immobile del nuovo proprietario. È il custode che otterrà il possesso del bene e che dovrà ottemperare all'obbligo di riconsegnare lo stesso all'aggiudicatario ed ingiungendo agli eventuali detentori di riconoscerlo come nuovo possessore.

Sulle orme di quanto affermato dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. n. 25654/2010) il novellato comma secondo dell'art. 560 c.p.c. riconosce espressamente la facoltà di impugnare il provvedimento di liberazione con l'opposizione agli atti esecutivi ai sensi dell'art. 617 c.p.c.

Legittimati all'impugnazione sono, oltre al debitore esecutato, anche il soggetto titolare di un diritto di godimento, opponibile alla procedura, sul cespite pignorato.

Infatti, il titolare di un diritto reale di godimento che sostenga l'opponibilità del suo diritto ai creditori perché trascritto o usucapito prima della trascrizione del pignoramento, non contesta soltanto l'ordine di liberazione.

L'opposizione agli atti esecutivi deve essere proposta dalle parti del processo esecutivo nel termine di venti giorni, anche dalla semplice comunicazione, secondo le regole generali. Per i terzi che vantino la titolarità di un diritto di godimento opponibile alla procedura, invece, il termine di venti giorni decorre dalla notifica del provvedimento di liberazione.

Al riguardo va aggiunto che il novellato art. 560 c.p.c. prevede la notifica dell'ordine di liberazione all'occupante, soggetto diverso dal debitore, affinché questi, sempre che sia titolare di un diritto di godimento opponibile alla procedura, possa sollevare opposizione ai sensi dell'art. 617 c.p.c.

Qualora l'opposizione agli atti venga proposta dai terzi, la cognizione del giudice dell'opposizione avrà a oggetto, oltre alla verifica delle condizioni e dei presupposti di emanazione stabilite dalla legge, il corretto uso del potere discrezionale e, in virtù della previsione normativa, l'opponibilità o meno alla procedura del diritto di godimento di terzi.

Nella particolare ipotesi in cui l'esecuzione abbia ad oggetto beni indivisi, è opinione condivisa che l'ordine di liberazione possa essere pronunciato soltanto all'esito (o nel corso) del giudizio introdotto ai sensi dell'art. 600 c.p.c.

Sebbene diretto all'esecutato, l'ordine di liberazione, come qualunque altro provvedimento del giudice in materia di rilascio di immobili e per ultraquarantennale giurisprudenza di legittimità, esplica la propria efficacia nei riguardi di chiunque occupi l'immobile qualora sia sprovvisto di un titolo di detenzione avente data certa antecedente al pignoramento, opponibile alla procedura.

L'opponibilità o meno del contratto di godimento alla procedura è specificata dall'art. 2923 c.c., con la conseguenza che il rapporto con il terzo sarà opponibile al custode ed all'aggiudicatario.

Il custode incaricato della liberazione dell'immobile, quindi, può dover affrontare delicate questioni giuridiche in ordine all'effettiva possibilità e legittimità della liberazione del bene, le quali dipendono dalla concreta situazione di occupazione e dall'esistenza o meno di un titolo validamente opponibile al creditore pignorante e a quelli eventualmente intervenuti, ed in ultima analisi all'aggiudicatario.

Al fine di verificare l'opponibilità, occorre fare riferimento alla situazione giuridica dell'immobile al momento del pignoramento ai sensi dell'art. 2913 e ss. c.c., come confermato dal costante orientamento della giurisprudenza della Corte nomofilattica.

Appare opportuno esaminare i casi più frequenti.

L'immobile può essere occupato da terzi in forza di titolo opponibile alla procedura, anzi tutto in virtù di contratto di locazione trascritto o registrato, o comunque avente data certa anteriore al pignoramento.

La locazione stipulata dal debitore prima del pignoramento sarà dunque opponibile, a norma dell'art. 2923 c.c., solo se:

— ha data certa (anteriore alla trascrizione del pignoramento), ove la durata del contratto sia inferiore a nove anni;

— è stata trascritta nei registri immobiliari prima del pignoramento, ove la durata del contratto sia pari o superiore a nove anni; il canone pattuito è pari al "giusto prezzo" o inferiore, ma comunque non inferiore ad 1/3 del canone di mercato;

— la detenzione è anteriore al pignoramento (in caso di contratto di locazione privo di data certa), ma solo per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato e, quindi, per un anno, ai sensi dell'art. 1574, c.c. (si tratta di casi residuali, attesa la prescrizione della forma scritta per i contratti di locazione contenuta nella cd normativa dei patti in deroga).

Per l'opponibilità dei contratti di durata inferiore a nove anni, privi di data certa anteriore al pignoramento, ai sensi dell'art. 2923, comma 4, c.c., il conduttore può provare con ogni mezzo che la detenzione è iniziata in epoca antecedente l'esecuzione.

Deve, però, trattarsi di occupazione che trovi causa in rapporto di locazione e, pertanto, il terzo dovrà comprovare tali presupposti negoziale, oltre che la materiale detenzione del bene.

Va precisato, in ordine alla entità del canone, che il creditore non è tenuto a rispettare la locazione, sebbene opponibile, qualora il corrispettivo sia stato pattuito nella misura di un terzo inferiore al giusto canone (ossia quello stabilito per legge ovvero quello di mercato). Naturalmente al terzo è consentita la possibilità di dimostrare la coerenza del canone di locazione rispetto al valore di mercato ricorrendo all'opposizione agli atti esecutivi prevista dall'art. 617 c.p.c.,

entro il termine di venti giorni dalla data di notifica dell'ordine di liberazione (mentre, in epoca precedente la riforma del 2016, avrebbe dovuto utilizzare lo strumento dell'opposizione all'esecuzione del provvedimento ai sensi dell'art. 615 c.p.c.).

Le disposizioni contenute nell'art. 2923 c.c., sebbene riferibili alle locazioni, sono ritenute applicabili anche agli affitti agrari.

Ovviamente, inopponibile alla procedura è il comodato, qualora stipulato prima del pignoramento. Ciò anche nell'ipotesi in cui fosse stato pattuito un termine per la restituzione del bene *ex art. 1809 c.c.*, giacché non è applicabile al comodato (negozio a titolo gratuito) la regola secondo la quale la locazione con data certa resiste alla cessione. Ne consegue che l'acquirente dell'immobile concesso in comodato non è tenuto a rispettare detto contratto di godimento e, pertanto, l'ordine di liberazione è pienamente efficace nei confronti del comodatario.

Quanto ai diritti reali di godimento, usufrutto, uso e abitazione, occorre verificare, per controllarne l'opponibilità o meno ai creditori, l'avvenuta trascrizione in epoca precedente al pignoramento.

Saranno, pertanto, opponibili al creditore procedente ed all'aggiudicatario, esclusivamente i diritti regolarmente trascritti prima del pignoramento. Diversamente, l'occupazione sarà ritenuta *sine titulo*.

Tuttavia, qualora sia stata iscritta ipoteca prima della trascrizione del diritto reale di godimento, ai sensi dell'art. 2812 c.c., lo stesso non è opponibile al (solo) creditore ipotecario procedente.

In pratica, anche nell'ipotesi in cui i predetti diritti reali siano stati trascritti prima del pignoramento, potranno essere oggetto di esecuzione forzata se l'iscrizione ipotecaria (sul bene nella sua interezza) è precedente alla loro costituzione.

In tali casi, pertanto, l'azione espropriativa nei soli confronti del creditore ipotecario procedente investe la piena proprietà, mentre nei confronti degli altri creditori cui il diritto è opponibile, l'esecuzione forzata riguarda esclusivamente la nuda proprietà.

Questi ultimi soddisfarsi esclusivamente sul ricavato dalla vendita, dopo il creditore ipotecario.

Il custode, quindi, può ottenere la liberazione dell'intero bene (a discapito dell'usufruttuario o del titolare del diritto di uso e abitazione). La vendita avrà ad oggetto anche i diritti reali parziali su menzionati; i titolari dei diritti reali potranno partecipare alla distribuzione della somma ricavata, una volta soddisfatto il creditore ipotecario e, quindi, con prevalenza sugli altri creditori intervenuti.

Quanto al diritto di abitazione (art. 540, comma 2, c.c.) sulla casa adibita a residenza familiare a favore del coniuge superstite, è pacifica la sua natura reale trattandosi del diritto di abitazione di cui all'art. 1022 c.c.; altrettanto certo e confermato dal costante orientamento giurisprudenziale, è che tale diritto è

oggetto di un legato *ex lege* e, pertanto, ai sensi dell'art. 649 c.c., è acquistato all'atto dell'apertura della successione senza bisogno di alcuna accettazione.

Anche in questa ipotesi, ove l'immobile sia gravato da ipoteca, il creditore avrà diritto di espropriare la piena proprietà, sia in forza della regola contenuta nell'art. 2812 c.c., sia per la specifica previsione, in materia di legati, di cui all'art. 756 c.c.: l'immobile è venduto libero dal gravame e ne può essere disposta la liberazione già nel corso della procedura.

Al di fuori di dette ipotesi, l'occupazione da parte del coniuge superstite dell'immobile destinato ad abitazione familiare corrisponde a un diritto opponibile in sede di esecuzione forzata.

Di particolare frequenza è l'ipotesi di assegnazione dell'immobile al coniuge a seguito di provvedimento in sede di separazione o divorzio.

Con l'assegnazione della casa familiare al coniuge (per lo più quello con cui convivono i figli, anche in affidamento condiviso), si attribuiva (sino al 2006) un diritto personale di godimento analogo a quello del conduttore in forza di un contratto di locazione.

Con la sentenza n. 11096/2002 (confermata da sentenza n. 4719/2006) le sezioni unite della S.C. hanno affermato che l'assegnazione della casa coniugale è trascrivibile e, pertanto, se tale provvedimento viene trascritto prima del pignoramento diviene opponibile per la durata di cui all'ordinanza (normalmente fino all'indipendenza economica dei figli), mentre se l'assegnazione è precedente ma non è trascritta è opponibile nei limiti in cui lo è la locazione non trascritta, ossia nove anni dal provvedimento di assegnazione.

La situazione è mutata con la l. n. 54/2006 sull'affido condiviso, entrata in vigore dal 16 marzo 2006.

In particolare, con l'introduzione nel codice civile dell'art. 155 quater, in cui si parla di trascrivibilità ed opponibilità ai sensi dell'art. 2643 c.c. (non più *ex art.* 1599 c.c.), sembrerebbe più corretto affermare che occorre sempre la trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale ai fini della sua opponibilità.

Appare evidente, inoltre, l'avvenuto mutamento di natura del detto provvedimento: da diritto personale a diritto reale di godimento. Il tenore letterale della norma indurrebbe a ritenere che il legislatore abbia voluto assimilare il diritto di assegnazione ad un diritto reale (e non più personale) di godimento.

Ciò comporta l'applicabilità dell'art. 2812 c.c. che stabilisce la non opponibilità nei soli confronti del creditore ipotecario dei diritti reali minori trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca, anche se anteriormente alla trascrizione del pignoramento, con la conseguenza che il bene può essere venduto libero dal diritto reale minore.

La giurisprudenza non è stata così tassativa o pacifica a riguardo tale tesi, ma va segnalato l'arresto della Corte di cassazione sul punto che, con le sentenze n. 7776/2016 e n. 1744/2018, ha validato la riportata posizione.

L'assegnazione fin qui esaminata va sempre collegata all'affido e legata al raggiungimento dell'autosufficienza economica del figlio, anche se maggiorenni.

Diverso è il caso di coniugi separati e senza figli, ove l'assegnazione della casa coniugale è frutto di un accordo poi recepito dal decreto di omologazione della separazione: tale assegnazione, difatti, si configura come un comodato e, pertanto, inopponibile ai creditori, benché trascritto in epoca anteriore al pignoramento.

L'usucapione, infine, è opponibile al creditore pignorante, trattandosi di fattispecie acquisitiva che opera sulla base di un fatto e non avendo effetto preclusivo la trascrizione del pignoramento (come affermato più volte dalla S.C.: il principio secondo il quale il conflitto tra l'acquisto a titolo derivativo e l'acquisto per usucapione è sempre risolto a favore del secondo, indipendentemente dalla trascrizione della sentenza che accerta l'usucapione e della anteriorità della trascrizione di essa o della relativa domanda rispetto alla trascrizione dell'acquisto a titolo derivativo, trova applicazione anche in relazione all'acquisto di un bene per aggiudicazione in sede di esecuzione forzata, essendo quest'ultimo un acquisto non a titolo originario, ma a titolo derivativo, in quanto trasmissione dello stesso diritto del debitore eseguito da quest'ultimo all'acquirente).

Ne consegue che, il custode, nel caso in cui dovesse riscontrare che il possesso dell'occupante si è protratto da quasi vent'anni, ma il termine non sia ancora maturato, dovrà informare il debitore eseguito e/o i creditori interessati, in modo che il primo si attivi (ovvero, in caso di sua inerzia, si attivino i creditori in surroga ex art. 2900 c.c.) per promuovere azione (ad esempio, la rivendica) idonea ad interrompere il termine.

Ove, invece, l'occupante avesse già esperito domanda giudiziale trascritta prima o dopo il pignoramento, ovvero avesse posseduto per oltre vent'anni, l'usucapione, sebbene non ancora accertata giudizialmente, potrebbe essere opponibile alla procedura con la conseguenza che il bene, di fatto, non sarebbe collocabile sul mercato.

Quanto alla presenza nell'immobile da liberare di beni mobili del debitore o di terzi:

La norma parla di cose "appartenenti" al debitore: la corte di cassazione ha precisato tale locuzione affermando che s'intendono come appartenenti al debitore non solo quelle di cui è titolare, ma anche quelle oggetto di un semplice diritto di godimento, in forza di un titolo giuridico che attribuisca alla parte sottoposta all'esecuzione il potere di disporre materialmente in via esclusiva e, quindi, anche il dovere correlativo di asportarle immediatamente, proprio per

rendere possibile la materiale apprensione dell'immobile ad opera della parte istante.

Il problema sussiste, quindi, per quei mobili che non sono compresi nel pignoramento immobiliare, e che — appartenenti o meno al debitore, ma comunque nella sua disponibilità—non sono stati da costui asportati.

Se il previgente art. 560, comma 4, c.p.c. aveva previsto un meccanismo agevole qualora, nell'immobile da liberare, fossero stati rinvenuti mobili o documenti estranei all'attuazione dell'ordine di rilascio, la l. n. 12/2019 si è limitata a “cancellare” la predetta disposizione. Peraltro, tanto nel caso in cui si fosse voluto ritenere autoesecutivo l'ordine di liberazione, quanto in quello in cui lo si fosse voluto configurare come titolo esecutivo (allora non espressamente previsto, ma tale ricavato per interpretazione sistematica) per il rilascio, la disciplina di cui all'art. 609 c.p.c. avrebbe potuto trovare applicazione: nel primo caso, in via analogica; nel secondo in via diretta, trattandosi di avviare un'ordinaria esecuzione per rilascio di immobile.

Il legislatore del 2022 ha finalmente messo a punto la disciplina in materia.

In relazione alle procedure esecutive già pendenti alla data del 12 febbraio 2019, la permanente efficacia dell'ordine comporta, come detto in precedenza, la conservazione dei poteri di attuazione del custode, da considerare (in virtù dell'art. 560, comma 4, c.p.c.) quale mandatario ex lege nell'interesse del creditore, del debitore e dell'acquirente (aggiudicatario o assegnatario) con mandato revocabile *ad nutum* (art. 1723, comma 2, c.c.).

Il legislatore del 2022, rimodulando la previgente disciplina, la rende anche più fluida rispetto a quella dettata dall'art. 609 c.p.c., in sintonia con la finalità di attuazione dell'ordine di liberazione rapida ed informale.

Il custode, all'atto del primo accesso e in occasione dello sgombero dei locali, ove i beni e i documenti estranei all'esecuzione siano comparsi successivamente, dovrà intimare al debitore ovvero al diverso occupante, di liberare l'immobile dalle cose o dai documenti, a loro cura e spese, in un termine che potrà essere inferiore a trenta giorni soltanto nei casi di urgenza.

Qualora i beni risultino appartenere a terzi, il verbale contenente l'intimazione va notificato anche a costoro; se invece non sia possibile identificare i predetti terzi, lo sgombero dalle cose potrà essere effettuato anche senza la notificazione. Occorre precisare che il terzo proprietario di beni o avente diritto ai documenti estranei all'esecuzione non potrà mai proporre l'opposizione di terzo disciplinata dall'art. 619 c.p.c.

La norma conferisce al custode, quale organo dell'attuazione della liberazione, il potere di stabilire il termine per l'asporto, pur nel rispetto del minimo previsto dalla norma.

Al medesimo custode è assegnato anche il potere di valutare l'urgenza, in caso di deteriorabilità o deperibilità dei beni ovvero di pericolo di sottrazione degli stessi, al fine dell'emanazione di un ordine di sgombero *ad horas*.

La sanzione prevista per l'inosservanza del termine di asporto da parte del soggetto obbligato è costituita dalla perdita di qualsiasi diritto sui beni o sui documenti: questi ultimi, considerati abbandonati (*res nullius*), infatti, saranno smaltiti o distrutti, salva diversa disposizione del giudice.

Il custode, una volta terminate le attività finalizzate a permettere il ritiro dei beni, redige un verbale in cui, dato atto del mancato prelievo dei beni mobili nel termine concesso, attesta che questi devono essere ritenuti abbandonati e possono essere smaltiti (a sua cura).

Tutte le volte in cui sia possibile ricavare una somma, anche inferiore a quella occorrente per lo smaltimento o la distruzione, il g.e. può disporre la vendita dei mobili rinvenuti perché, in tal modo, potrà ridurre il carico complessivo delle spese di liberazione.

Oltre alla vendita di detti beni mobili, che non dovrà necessariamente seguire le regole della vendita forzata, il g.e. potrà disporre, in alternativa, anche la consegna a enti pubblici o a organizzazioni onlus.

Poiché l'attuazione dell'ordine di liberazione non deve comportare spese per l'aggiudicatario, l'assegnatario o l'acquirente, anche le spese per la distruzione o lo smaltimento rientrano nelle spese per l'espropriazione seguendone le sorti.

Va, da ultimo, fatto un breve cenno alle ipotesi costituenti ostacoli o problemi all'attuazione della liberazione del bene staggito: queste possono verificarsi anche in caso di abitazione del bene pignorato da parte del debitore o dei suoi familiari.

Non di rado accade che l'immobile oggetto di esecuzione (che deve essere liberato) sia occupato da minori ovvero da persone affette da malattia, *handicap* grave o, comunque, che versino in una situazione di rilevante disagio sociale.

Il custode, in tali ipotesi, dovrà effettuare una segnalazione all'ente comunale competente per territorio che potrà adoperarsi al fine di trovare e fornire un'alternativa ai nuclei familiari in difficoltà.

Per favorire una soluzione ragionevole senza rallentare ovvero impedire lo svolgimento della procedura esecutiva (e, quindi, la vendita del bene), sarebbe opportuno che il custode si attivasse già dalla nomina, a seguito del primo accesso.

Il giudice dell'esecuzione (sebbene gli spetti la predisposizione di ogni mezzo necessario alla piena e completa attuazione del titolo esecutivo, ma di certo non gli compete la risoluzione dei conflitti sociali che possano derivare dall'esecuzione, né il reperimento di soluzioni abitative alternative) dovrebbe disporre la presenza, al momento dell'accesso, dei servizi sociali competenti per assicurarne la tutela dei minori.

Gli organi della procedura, pertanto, non potranno che allertare i soggetti responsabili e deputati alla tutela dei soggetti che versano in gravi e particolari difficoltà.

Appare opportuno, quindi, che al momento dell'effettiva liberazione del bene, il custode preveda ed assicuri la presenza della forza pubblica per

garantire una tranquilla operazione, del fabbro per l'apertura delle porte e dell'istituto vendite giudiziarie per l'asporto immediato dei beni mobili.

Al fine, inoltre, di evitare che la malattia dell'occupante possa impedire e/o procrastinare la liberazione dell'immobile, il custode possa prevedere e concordare l'intervento di un medico e di un'ambulanza.

Sempre più frequentemente si verifica il caso in cui l'immobile staggito sia occupato da soggetto ristretto agli arresti domiciliari o in stato di "detenzione domiciliare".

Il custode, informato tempestivamente il giudice dell'esecuzione, dovrà interfacciarsi con il legale del detenuto, con il pubblico ministero e il giudice penale ove il soggetto sottoposto alla misura cautelare non indichi un altro domicilio ovvero gli organi della giustizia penale non lo reperiscano.

Deve comunque evidenziarsi che, essendo la liberazione dell'immobile un atto dovuto ai sensi dell'art. 560 c.p.c., l'occupazione dell'immobile pignorato da parte di soggetto agli arresti domiciliari o in stato di "detenzione domiciliare" non appare circostanza ostativa all'attuazione dell'ordine del g.e.

Parimenti ininfluente rispetto alla prosecuzione delle operazioni di vendita ed alla liberazione del bene è l'eccezione di inviolabilità *ex art. 68*, comma 2, della Costituzione sollevate dal parlamentare che abbia stabilito il domicilio all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione.

L'immunità del parlamentare, difatti, non può applicarsi ai procedimenti espropriativi considerato che nessuna delle ipotesi contemplate dalla norma sopra richiamate è riferita ad atti di esecuzione forzata. Ciò in quanto la disposizione trova applicazione nell'ambito dei soli procedimenti penali in attuazione delle misure indicate espressamente.

Può capitare, inoltre, che il bene oggetto di esecuzione venga interessato da un provvedimento amministrativo che ne dichiari l'inagibilità.

Il custode giudiziario dell'immobile cui tale atto si riferisce, benché emesso per ragioni di pubblico interesse, potrà interloquire con l'Ente per consentire l'eventuale accesso necessario dell'esperto ed eseguire le visite degli interessati (limitandole, ove opportuno, solo all'esterno).

Il provvedimento amministrativo, difatti, incide sulla procedura solo nel senso di limitare l'accesso e l'utilizzo temporaneo del bene, ma non ne inibisce la prosecuzione.

È opportuno – inoltre - che il custode, prima di procedere alla liberazione dell'immobile, constatata la presenza di animali, verifichi la disponibilità di soggetti diversi a prenderli in custodia qualora la parte istante non li asporti immediatamente.

In ogni caso, anche per evitare infrazioni al codice penale, è consigliabile che il custode richieda l'intervento del servizio veterinario della ASL di competenza o di un responsabile del canile municipale o di un canile privato, ovvero, un responsabile delle associazioni di protezione degli animali.

Nell'ipotesi di abbandono palese, oltre a provvedere alla sua custodia, l'ausiliario dovrà informare comunque l'autorità giudiziaria competente.

Infine, il custode, ove nell'immobile pignorato siano stati sversati materiali pericolosi, dovrà rivolgersi ai competenti organi amministrativi e sanitari perché, verificata la natura dei rifiuti, ne indichino le modalità di smaltimento.

Preliminarmente all'adozione di ogni provvedimento, occorrerà che il giudice dell'esecuzione valuti se l'entità delle spese necessarie non sia eccessivamente sproporzionata rispetto al valore di stima dell'immobile

Avv. Annamaria Crescenzi