



VARESE | BUSTO ARSIZIO
COMO | LECCO

G.I.V.G. srl

con il patrocinio di:

ORDINE
AVVOCATI
BUSTO ARSIZIO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI
di LECCO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI



Il trasferimento dell'immobile

Corso delegati
16 novembre 2019

CORSO *per* CUSTODI & DELEGATI *alle esecuzioni* – 15/16 NOVEMBRE 2019

Condizioni per l'emissione del decreto

- Aggiudicazione del lotto
- Versamento del prezzo nei termini e con le modalità previste nell'avviso di vendita
- Mancato esercizio da parte del G.E. del potere di sospendere la vendita per iniquità del prezzo (art 586 c.p.c.; Cass. 18451/2015)



VARESE | BUSTO ARSIZIO
COMO | LECCO

G.I.V.G. srl

con il patrocinio di:

ORDINE
AVVOCATI
BUSTO ARSIZIO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI
di LECCO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI
VARESE



Stabilità dell'aggiudicazione

- Verificatasi l'aggiudicazione, le vicende sopravvenute che attengono al processo esecutivo (estinzione, chiusura anticipata) non pregiudicano la posizione dell'aggiudicatario.
- Casi di chiusura anticipata verificabili: 1) pagamento integrale dei creditori; 2) dichiarazione di fallimento (Cass. 618/66); 3) accesso alla procedura di concordato preventivo (Cass. 9488/02) o crisi da sovraindebitamento; 4) caducazione del titolo del creditore procedente (Cass. 21110/12); 5) perenzione del pignoramento ex art. 2668-ter (Cass. 4751/16)

CORSO *per* CUSTODI & DELEGATI *alle esecuzioni* – 15/16 NOVEMBRE 2019



VARESE | BUSTO ARSIZIO
COMO | LECCO

G.I.V.G. srl

con il patrocinio di:

ORDINE
AVVOCATI
BUSTO ARSIZIO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI
di LECCO



Coordinamento Scientifico
eSPEC Centro Studi
Procedure Esecutive e
Concorsuali

Revocabilità del decreto per mancato versamento del prezzo

- Il decreto può essere certamente ritirato quando è ancora in fieri, non è stato depositato in cancelleria e non esiste ancora come atto giuridico (Cass. 2867/97 e altre conformi)
- Può essere revocato un decreto già emesso ? Una tesi più rigorosa, potrebbe ritenere che con l'emissione il decreto abbia avuto esecuzione e sia quindi sottoposto al limite di irrevocabilità ex 486 c.p.c.. La giur. formatasi sullo specifico punto del mancato versamento del prezzo assume invece come momento di esecuzione del decreto l'esaurimento degli adempimenti previsti dall'art. 586 c.p.c. (cancellazione della trascrizione del pignoramento).
- Indicazioni operative.

CORSO *per* CUSTODI & DELEGATI *alle* esecuzioni – 15/16 NOVEMBRE 2019

Soggetti del trasferimento. - Lato passivo.

Trasferimento del bene in corso di procedura

- Irrilevante. Resta legittimazione passiva dell'esecutato (2913-2914). Sono trasferiti i diritti dell'esecutato non quelli del suo sub-acquirente.
- Es.: pignorata la nuda proprietà di A. Usufruttuario B compra la nuda proprietà dopo il pignoramento, e quindi l'usufrutto si consolida. Il consolidamento tuttavia non comporta estensione del diritto pignorato alla piena proprietà.
- Complicazione pratica. Voltura catastale. Manca l'allineamento tra intestazione e decreto.

(Segue). Decesso dell'esecutato

- Il decreto si fa a nome del defunto oppure del successore ? Oppure si distingue secondo che il successore sia subentrato al defunto nel processo ? O ancora, secondo che abbia trascritto oppure no l'accettazione (espressa, con beneficio di inventario ecc.)
- Soluzione operativa. Il processo esecutivo non è luogo idoneo ad accertamenti circa la qualità di erede. Colui che risulta successore potrebbe non essere l'unico chiamato, potrebbe non essere affatto chiamato (ad es. si scopre in seguito un testamento). Quindi il decreto deve farsi a nome del defunto.

(Segue). Società cancellata

Società cancellata durante l'esecuzione

- Il decreto deve farsi contro la società o contro i soci ? (Cass. sez. un. 6070/2013)

(Segue). Il terzo proprietario

Il terzo proprietario si aggiudica l'immobile.

- Al terzo proprietario non si applica la regola dell'art. 579 che vale per il debitore (art. 604)
- Come si intesta il decreto di trasferimento ?
- Come si pubblica nei RR. II. ? Si annota (non trascrive) a margine della trascrizione dell'atto di acquisto (arg. art. 2896 c.c.).
- Ricaduta fiscale. Non sono dovute: - imposta catastale, - imposta di trascrizione proporzionale.

Lato attivo.

- **Frazionamento del diritto del debitore tra più aggiudicatari.**
- Es. A e B fanno offerta congiunta per la piena proprietà. Chiedono di acquistare A l'usufrutto e B la nuda proprietà.
- Risposta formalistica: non è previsto che il decreto costituisca diritti che non esistono in capo al debitore.
- Risposta di sostanza: la procedura ha due esigenze; di incassare intero prezzo; di liquidare l'intero lotto staggito nei termini previsti nell'avviso di vendita.
- Queste due esigenze sono soddisfatte da un'istanza congiunta: 1) solidarietà tra gli aggiudicatari per il versamento del residuo prezzo; 2) identità tra bene messo in vendita e bene trasferito.
- NB. Istanza di acquisto per diritti diversi e insieme per l'intero deve essere fatta con l'offerta. Non sono possibili rimaneggiamenti successivi.

(Segue). Regime patrimoniale dei coniugi

1) Acquistano entrambi i coniugi.

- Il decreto deve essere fatto a nome di entrambi. Nell'apposita casella deve essere indicato il regime patrimoniale
- Verifica del regime: estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni. Momento della verifica: emissione del decreto

(Segue). Regime patrimoniale dei coniugi

2) acquista solo un coniuge che dichiara di essere in regime di comunione legale

- Posizione dell'altro coniuge: destinatario ex lege degli effetti dell'atto senza essere parte dell'atto (Cass. 12098/1998, 6091/2015)
- Il decreto di trasferimento deve essere fatto a nome soltanto dell'aggiudicatario e non di entrambi

(Segue). Regime patrimoniale dei coniugi

3) Esclusione del singolo bene dalla comunione

- Condizioni (art. 179 lett. f): 1) bene acquistato con il prezzo della vendita di beni personali; 2) ricognizione dell'esistenza dei presupposti da parte del coniuge non acquirente, tramite partecipazione all'atto (cfr. Cass. 19250/2004).
- «Partecipazione all'atto» nell'esecuzione: - verbale di vendita o dichiarazione successiva fino all'emissione del d.t.



VARESE | BUSTO ARSIZIO
COMO | LECCO

G.I.V.G. srl

con il patrocinio di:

ORDINE
AVVOCATI
BUSTO ARSIZIO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI



Oggetto del decreto di trasferimento

- Ripetizione del contenuto dell'avviso
- Rispetto al primo sono possibili variazioni, nella descrizione, non sostanziali purché persista l'identità tra il bene offerto in vendita e quello trasferito
- Es.: variazioni catastali introdotte dal debitore

(Segue). Contenuti particolari

1) La costituzione di servitù per destinazione del padre di famiglia.

Vendita per lotti. O pignoramento di una porzione, pure se economicamente e funzionalmente autonoma, di una più ampia estensione. Persiste una relazione di servizio tra i lotti, appartenenti al medesimo proprietario e materializzata tramite opere.

Cass. 15.11.1978 n. 5262:

"Tale costituzione della servitù si ha anche se la divisione del fondo sia stata disposta, anziché dal proprietario, dal giudice dell'esecuzione forzata con un decreto di trasferimento dei fondi, salvo una sua manifestazione di volontà contraria espressa anche con l'ordine di rimozione delle opere o dei segni apparenti che avrebbero integrato il contenuto della servitù".

(Segue). Contenuti particolari

2) Servitù volontaria

La servitù per destinazione nasce senza necessità che il titolo si pronunci. Può essere però opportuno che i rapporti tra i diversi lotti messi in vendita, ad es. con riguardo ai diritti di passaggio, sia definito con chiarezza nell'avviso di vendita – e quindi poi recepito nel D.T. – al fine di evitare, a posteriori, cause tra i diversi aggiudicatari: se c'erano o meno opere destinate, se potevano ritenersi opere apparenti ecc.

CORSO *per* CUSTODI & DELEGATI *alle esecuzioni* – 15/16 NOVEMBRE 2019

(Segue). Contenuti particolari

3) Il D.T. come titolo costitutivo di condominio

Caso. Il pignoramento riguarda un unico edificio. L'avviso di vendita prevede la formazione di lotti, divisi per piani o porzioni di piano.

Per effetto della prima vendita di un lotto, o della contestuale vendita a soggetti diversi, si costituisce ex lege un condominio nell'edificio.

In questo caso, poco frequente, l'ufficio esecutivo (e anzitutto il perito) deve valutare l'opportunità di regolare, come condizione della vendita, l'individuazione delle parti comuni dell'edificio.

Cancellazioni delle formalità pregiudizievoli. Funzione

- La vendita forzata estingue determinati vincoli sul bene. Così tipicamente il pignoramento (art. 586 c.p.c.) e l'ipoteca (art. 2878 c.c.). Questi vincoli si trasferiscono sul prezzo ricavato, esauendo quindi la loro funzione. L'ordine di cancellazione ha la funzione di sancire, tramite l'eliminazione della formalità pubblicitaria, la liberazione del bene dal vincolo.
- Questo punto è spesso frainteso. Si assume doversi cancellare la formalità che **non è opponibile** all'aggiudicatario. Ma ciò vorrebbe dire risolvere fuori da un giudizio di cognizione e senza adeguato contraddittorio un conflitto tra titoli di acquisto.
- L'esame delle ipotesi tipiche, normativamente indicate, segnala invece che sono sottoposte a cancellazione solo le formalità: 1) che sono **divenute inutili perché hanno raggiunto il loro scopo**; 2) il cui titolare è parte dell'esecuzione o è stato messo in condizione di intervenire tramite avviso ex art. 498 c.p.c. (cfr. 158 disp. att. c.p.c.)

Cancellazioni delle formalità pregiudizievoli. Casistica.

- Ipoteca anche successiva al pignoramento.
- Pignoramento, anche successivo al primo purché riunito. 1) pignoramento non riunito; 2) pignoramento successivo alla trascrizione del decreto.
- Sequestro conservativo, anche non convertito in pignoramento, poiché il sequestrante ha comunque diritto all'accantonamento (art. 510 e 686 c.p.c.).
- Sentenza di fallimento. 1) se il curatore è subentrato ai sensi dell'art. 107 l.f.; 2) se l'esecuzione individuale è stata iniziata o proseguita dal creditore fondiario ex art. 41 TUB



VARESE | BUSTO ARSIZIO
COMO | LECCO

G.I.V.G. srl

con il patrocinio di:

ORDINE
AVVOCATI
BUSTO ARSIZIO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI



Casi esclusi. Interessi all'acquisto e conservazione del bene, antagonisti rispetto alla vendita

- Fondo patrimoniale
- Vincoli di destinazione ex art. 2645-ter c.c.
- Domande giudiziali

CORSO *per* CUSTODI & DELEGATI *alle esecuzioni* – 15/16 NOVEMBRE 2019

Il preliminare trascritto

- Il promissario acquirente con preliminare trascritto prima del pignoramento è titolare di un privilegio risultante dai RR.II. alle condizioni di cui all'art. 2775-bis, di cui è condizione minima la trascrizione. Quindi ha certamente diritto all'avviso ex art. 498 c.p.c.
- L'art. 2775-bis subordina la conservazione del diritto al privilegio a che la trascrizione non abbia perso i suoi effetti (= non è decorso un anno dalla data convenuta per la conclusione del definitivo, né tre anni dalla trascrizione del preliminare) a una certa data; i fatti che determinano la conservazione di efficacia del privilegio tuttavia possono non risultare dai RR.II. né da atti del processo (risoluzione del contratto con atto di data certa, domanda di risoluzione del contratto o condanna al pagamento).
- Quindi il promissario acquirente ha diritto all'avviso ex art. 498 c.p.c.. E ha anche diritto di intervento pur se sfornito di titolo (art. 499 c.p.c.) e accantonamento in caso di contestazione (510 c.p.c.)
- Il punto è che il promissario acquirente ha una posizione anfibia. Da un lato tramite la trascrizione è titolare di una prenotazione di grado, antagonista rispetto al ceto creditorio, per il caso che il preliminare abbia esecuzione. Dall'altra di un privilegio per il caso di mancata esecuzione. La vendita forzata non esaurisce quindi la funzione della trascrizione che, pertanto, potrebbe non essere passibile di cancellazione ex art. 586 c.p.c..

Definitività dell'ordine di cancellazione ?

- art. 2884 c.c. («provvedimento definitivo»)
- rischio giuridico della cancellazione:
 - del pignoramento (cfr. giur. su 2668-ter c.c.). Il bene torna nella libera disponibilità del debitore; acquistano efficacia formalità intermedie
 - dell'ipoteca (cfr. 2878 n. 1, autonoma causa di estinzione del diritto di garanzia)
- chi deve «amministrare» questo rischio ?
 - il G.E. che (tesi) se riceve opposizione 617 c.p.c. al decreto di trasferimento, può adottare provvedimenti provvisori ex 618 e quindi (ad es.) sospendere ordine di cancellazione
 - Il conservatore che (tesi) non può mai cancellare, se non è documentata la definitività del decreto (certificato di «mancata opposizione»), necessaria ex 2884 c.c.

- Definitività come irrevocabilità del decreto e avvenuta esecuzione
 - (Cass 24001/11 e altra giur. sulla revocabilità)
- Definitività come esaurimento dei mezzi di impugnazione:
 - mancata proposizione del 617
 - 617 rigettato (con sentenza passata in giudicato)(Trib. Lucca 26.7.2017, conf. App. Firenze)

- Nelle procedure concorsuali, la questione potrebbe porsi in termini più piani:
 - Spossessamento ed efficacia vs. terzi dipende dalla pubblicazione della sentenza di fallimento, che attua pignoramento generale dei beni del debitore (cfr. 45 l.f.)
 - diritto alla collocazione ipotecaria si cristallizza con ammissione a passivo(Trib. Prato 2018)