



# PROCURA GENERALE

## della Corte di cassazione

\*\*\*

Udienza pubblica del 6 dicembre 2019 – I<sup>a</sup> Sezione civile

N. 6 del ruolo - R.G. 27470/2014 - Relatore Cons. P. Vella

**Requisitoria del Procuratore generale – Istanza per l'enunciazione di principio di diritto a norma dell'art. 363, comma terzo, c.p.c.**

L'Ufficio del Procuratore generale della Corte di cassazione deposita la presente requisitoria, in base all'art. 378 c.p.c. e nel relativo termine, secondo la facoltà consentita dall'interpretazione sistematica della norma, già più volte riconosciuta dalla recente giurisprudenza della Corte di cassazione (v. tra altre Cass. S.U. n. 16978/2018, S.U. n. 12193/2019), esponendo le argomentazioni e formulando le conclusioni che saranno rese all'udienza pubblica di discussione, **in particolare sul motivo n. 11 del ricorso, relativamente al quale si formula istanza per l'enunciazione di un principio di diritto a norma dell'art. 363, comma terzo, c.p.c.**

\*\*\*

Nell'economia della presente requisitoria, si espongono preliminarmente in estrema sintesi le ragioni di infondatezza delle censure sollevate con i motivi *sub* nn. da 1 a 10 e 13, per le ragioni di seguito indicate:

Quanto alle eccezioni in rito (motivi nn. 1, 2 e 3) va rilevato che:

- non ricorre il dedotto vizio di costituzione del giudice: il magistrato incaricato dell'istruzione della causa in sostituzione di quello in origine designato, fissata l'udienza per la precisazione delle conclusioni, non ha concesso il termine di cui all'art. 190 c.p.c. senza, per tale ragione, pregiudicare il diritto delle parti che di tale termine avevano in precedenza beneficiato (motivo n. 1);

- in presenza di un'opposizione agli atti esecutivi il contraddittorio deve essere instaurato nei confronti delle parti del processo e, quanto ai creditori, nei confronti di coloro che hanno esercitato l'azione esecutiva (da identificarsi, nel caso di specie, nel fallimento della s.n.c. e nel fallimento dei soli soci a carico dei quali la procedura concorsuale era stata

hi  
Luf

aperta in estensione ai sensi dell'art. 147 L.F.); di nessun pregio è, pertanto, la tesi secondo cui il contraddittorio dovesse essere esteso al socio fallito tornato *in bonis* poiché quest'ultimo, per effetto della revoca della sentenza di fallimento, non poteva più ascrivere tra i creditori istanti (motivi nn. 2 e 3).

Quanto alle censure di merito giova evidenziare che:

- era del tutto superflua l'indicazione nell'avviso di vendita della notizia relativa al fatto che le sentenze, in virtù delle quali i fallimenti avevano eseguito il pignoramento, fossero provvisoriamente esecutive (e, dunque, non irrevocabili), poiché nessuna disposizione di legge impone la propalazione al pubblico di notizie relative al titolo esecutivo, tanto più in considerazione del fatto che le stesse sarebbero superflue per i potenziali interessati a proporre offerta di acquisto; né può sostenersi che la validità dell'avviso di vendita fosse inficiata dalla carente identificazione del creditore pignorante atteso che, a tacere d'altro, il Tribunale ha accertato in fatto come detto avviso fosse del tutto idoneo ad identificare il procedimento di espropriazione e, dunque, al raggiungimento dello scopo (motivi nn. 4 e 8).

- non vi sono ragioni per escludere che il procedimento di vendita si potesse svolgere in uno studio professionale che, quantunque nella disponibilità anche di altri operatori, fosse comunque riconducibile al professionista cui era stata conferita la delega ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., atteso che tale disposizione attribuisce a quest'ultimo l'individuazione del luogo ove dovrà svolgersi l'attività in cui si estrinseca l'incarico (motivo n. 6);

- non può essere scrutinata nel merito la doglianza secondo cui l'aggiudicazione sarebbe inefficace perché disposta dopo la scadenza del termine concesso dal giudice al professionista per lo svolgimento delle attività delegate, atteso che sul punto il ricorso è del tutto carente di autosufficienza (motivo n. 7);

- l'aggiudicazione, contrariamente alla tesi della ricorrente, non è illegittima per effetto della violazione dell'art. 572, secondo comma, c.p.c. che avrebbe imposto la declaratoria di inefficacia delle offerte di acquisto formulate per un prezzo inferiore a quello di stima determinato dall'esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c. aumentato di un quinto; è, infatti, decisivo rilevare che l'art. 572, secondo comma *cit.* non trova applicazione nei casi, come quello in esame, in cui essa sia stata disposta a seguito di una gara tra plurimi offerenti che ad essa abbiano aderito atteso che l'effettivo espletamento di una gara consente di selezionare il prezzo "giusto" (motivo n. 5);

- nessun rilievo assume la circostanza che il curatore non fosse stato previamente autorizzato dal Comitato dei creditori all'esercizio dell'azione esecutiva atteso che, anche ove tale irregolarità fosse sussistente, essa non potrebbe inficiare la validità degli atti in cui si è articolata l'espropriazione (Cass., n. 20637/2004) potendo essere denunciata solo in sede fallimentare (motivo n. 9);



- è priva di pregio la doglianza secondo cui, con il decreto di trasferimento, sarebbe stato irrualmente trasferito all'aggiudicatario il diritto di piena proprietà sul bene immobile pignorato, atteso che con il pignoramento è stato sottoposto ad esecuzione il diritto reale trasferito e, in ogni caso, detto diritto era quello effettivamente riconducibile al patrimonio della esecutata, come si evince dal fatto che l'usufruttuaria era deceduta prima dell'instaurazione dell'espropriazione e, dunque, in un momento in cui il diritto di usufrutto si era estinto (motivo n. 10; ne consegue l'assorbimento delle censure svolte con i motivi nn. 12 e 13; v. anche *infra* quanto ai presupposti del motivo n. 11).

\*\*\*

Come accennato nelle premesse, l'undicesimo motivo costituisce l'oggetto centrale della presente requisitoria. I profili inerenti sono sviluppati come segue.

1. Parte ricorrente lamenta violazione o falsa applicazione di legge (artt. 2659 e 2674 cod. civ., nonché artt. 586 e 101 c.p.c.). Il Tribunale avrebbe impropriamente respinto le eccezioni dell'opponente circa le "irregolarità nelle trascrizioni immobiliari" da parte del Conservatore dei registri immobiliari di Sondrio, il quale ha eseguito le trascrizioni derivanti dal decreto di trasferimento oggetto di causa senza effettuare – nell'assunto – i controlli cui lo stesso Conservatore sarebbe stato tenuto (anche, si sostiene, effettuando una verifica del previo rispetto del contraddittorio, *ex art.* 101 c.p.c.), segnatamente – oltre che con riguardo al profilo della indicazione dei soggetti pignoranti e di quelli beneficiari, inesattamente indicati: motivo correlato n. 12 *pro parte* [sub *b*]; e con riguardo al profilo del mancato consolidamento dell'usufrutto parziale che si afferma gravante sul bene antepignoramento: motivi correlati nn. 10 e ancora *pro parte* n. 12 [sub *a*] – quanto all'accertamento dell'apposizione della formula esecutiva sul decreto di trasferimento e all'omissione della avvenuta notifica di quest'ultimo alla opponente; da ciò, si assume, la nullità della trascrizione e della conseguente voltura catastale del bene a favore dell'aggiudicatario.

2. L'Avvocatura dello Stato, per l'Agenzia delle entrate, contraddice esclusivamente su questo motivo, osservando: (a) che già nella fase di merito essa aveva sottolineato come la citazione in giudizio dell'Agenzia fosse connotata quale mera denuncia di lite, (b) che in ogni caso la conclusione raggiunta nella decisione, circa l'assenza di qualsiasi irregolarità nella trascrizione, è incensurabile, poiché, secondo la disciplina legislativa (art. 2674 cod. civ. e norme richiamate, art. 2674-*bis* cod. civ.), al Conservatore è affidato un controllo puramente formale, sulla cui base soltanto egli può rifiutare la trascrizione, mentre non è ipotizzabile un generale controllo sulla idoneità del titolo a lui presentato, quando tale attitudine alla trascrizione è già stata mediata dall'attività del giudice.

3. Il motivo di ricorso in esame deve dirsi inammissibile.

La decisione impugnata ha respinto le corrispondenti censure poste nel grado anteriore, svolgendo una serie di *rationes decidendi*.

6.  
AT



Quanto alla critica di indeterminatezza o di inesatta verifica circa l'indicazione del o dei soggetti, sia quelli pignoranti, sia quelli nel cui favore è chiesta la trascrizione, il Tribunale – come già accennato – ha considerato, in fatto, che tale critica semplicemente non è corrispondente alla realtà documentale, dalla quale risultano (dal decreto stesso, dalla richiesta di voltura, dalla nota di trascrizione) inequivocamente la riferibilità alla Procedura fallimentare, l'individuazione del bene, i nomi dei soggetti interessati (v. paragrafo 6 del *diritto*); cosicché l'odierno motivo, che non si fa carico di questo rilievo fattuale, pecca di astrattezza ovvero deduce, ma impropriamente, una sorta di errore revocatorio da parte del giudice.

Quanto alla censura relativa al mancato consolidamento dell'usufrutto inizialmente gravante sul bene a favore della *de cuius*, dante causa dell'opponente, la reiezione di essa da parte del Tribunale ha due fondamenti. Il primo è il rilievo di carattere processuale che tale questione sarebbe stata proponibile in sede di opposizione avverso il pignoramento, opposizione promossa e già definita nel 2009 con separata pronuncia giudiziale di primo grado, cosicché essa non sarebbe *a priori* spendibile una seconda volta, per preclusione da divieto di *bis in idem*. Alla *ratio* suddetta il Tribunale ne aggiunge una seconda e parallela, di carattere sostanziale, consistente nel dato cronologico della avvenuta estinzione del diritto parziario nel 2003 con il decesso della titolare, dunque già ben prima del pignoramento (del 2007).

Le deduzioni oggi offerte dal ricorso non sono idonee a scalfire la decisione.

L'enunciato che l'usufrutto non si sarebbe estinto prima del pignoramento è autoreferenziale e inidoneo sul piano della necessaria specificità ed autosufficienza del mezzo, a misura che propone alla Corte di legittimità aspetti, peraltro alternativi e non compatibili tra loro, circa la *possibilità* di una pregressa riserva di usufrutto, sia essa *ex art.* 796 o 698 cod. civ., di cui il ricorso non precisa se e quando siano stati introdotti nel dibattito processuale. Il Tribunale, sul punto, ha comunque osservato che in realtà la risposta su questo profilo, estraneo al *thema*, è data da altra e precedente pronuncia giudiziale – la sentenza del Tribunale di Sondrio del 30 marzo 2006 – che ha negato la possibilità per l'iniziale titolare del diritto di disporre per testamento: e su questa argomentazione il ricorso non contraddice.

Su questa premessa, l'affermazione della ricorrente che l'usufrutto non avrebbe costituito oggetto del pignoramento e che non era stato indicato né nell'ordinanza di vendita né nei decreti di aggiudicazione e di trasferimento finisce per rappresentare una petizione di principio, specularmente rovesciabile nel semplice rilievo che detti atti non menzionavano l'usufrutto semplicemente perché non ve ne era alcuna necessità, una volta verificatasi l'estinzione del diritto parziario in conseguenza del decesso della titolare e del conseguente consolidamento con la nuda proprietà.



Il richiamo che il ricorso svolge a Cass., n. 18492/2006 risulta quindi inadatto: quella decisione afferma che il bene che costituisce oggetto del decreto di trasferimento è lo stesso descritto nell'ordinanza di vendita, e che pertanto qualora sia sottoposta a pignoramento la nuda proprietà di un immobile, l'eventuale successivo consolidamento dell'usufrutto per morte dell'usufruttuario, non indicato nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento, non altera l'individuazione dell'oggetto del trasferimento, che era e resta la nuda proprietà. Il che è, secondo il principio di invarianza così espresso, esattamente quanto afferma la sentenza impugnata, là dove individua l'oggetto del pignoramento e dell'ordinanza di vendita – dunque, del successivo trasferimento – nella piena proprietà, semplicemente perché tale era la condizione di titolarità del bene per l'esecutato al momento dell'avvio dell'esecuzione immobiliare.

4. Poste queste premesse, la censura che è espressa nel motivo n. 11, in merito agli adempimenti successivi da parte del Conservatore dei registri immobiliari - Agenzia del Territorio, e alle lamentate "irregolarità" che questi avrebbe commesso nel dare corso alla trascrizione del decreto di trasferimento (nell'assunto consistenti, come accennato, nella mancata verifica della notifica del decreto di trasferimento e della sua efficacia esecutiva), risulta inammissibile perché priva di interesse per la ricorrente, in quanto nessuna delle conseguenze sfavorevoli ch'essa lamenta – la trascrizione dell'acquisto in piena proprietà per l'aggiudicatario; la cancellazione di ogni gravame, compreso l'usufrutto a suo tempo gravante sull'immobile trasferito – dipende da tale fase, del cui legittimo svolgimento il paragrafo 5 del *diritto* della sentenza del Tribunale impugnata ad ogni modo dà conto, osservando che: (a) il decreto di trasferimento è titolo per la trascrizione, che il Conservatore è obbligato ad effettuare, (b) non potendo svolgere se non un controllo estrinseco sul titolo sul piano formale – secondo le singole previsioni richiamate dall'art. 2674 cod. civ., (c) e ciò in quanto il decreto di trasferimento è perfetto ed esecutivo *ex lege* dal momento del deposito in cancelleria con relativa sottoscrizione del cancelliere, (d) senza necessità alcuna per il Conservatore di svolgere verifiche circa l'avvenuta notifica del decreto, (e) fermo restando che per la successiva esecuzione forzata per rilascio dell'immobile è richiesto che l'interessato sia munito di copia del decreto con la formula esecutiva in calce, da notificare assieme al precetto per rilascio.

5. Ciò premesso quanto al motivo in esame, l'Ufficio, con il presente atto, formula istanza alla Corte di cassazione affinché enunci, nell'interesse della legge e in ordine a una questione di particolare importanza, a norma dell'art. 363, terzo comma, c.p.c., un principio di diritto che – muovendo dall'ambito posto all'attenzione della Corte con il motivo sopra indicato – fornisca agli uffici giudiziari (e di riflesso a quelli amministrativi) una indicazione uniforme e stabilizzata circa le facoltà assegnate agli Uffici di Conservatoria immobiliare (oggi Uffici del territorio) e circa le conseguenze giuridiche che derivano dalla adozione di un decreto di trasferimento immobiliare, quanto alla trascrizione del



provvedimento e alle formalità riferite ai vincoli insistenti sul bene che ne è oggetto: temi, questi, sui quali si registra una diffusa diversità di indirizzi, giurisprudenziali ed operativi, che la Corte di cassazione, nella sua funzione regolatrice, è chiamata a risolvere.

6. Si richiamano preliminarmente ed in estrema sintesi, a tale fine:

- la possibilità di *sollecitazione* da parte del pubblico ministero affinché la Corte eserciti il proprio potere di pronunciare d'ufficio il principio di diritto (Cass., n. 5665/2018, n. 15189/2017, n. 760/2017, n. 13533/2016, n. 11593/2016, tra le più recenti);

- la possibilità di enunciazione del principio di diritto *ex art. 363 c.p.c.* da parte della Sezione semplice (Cass., n. 11185/2011), purché non in sede camerale "non partecipata" *ex art. 380-bis c.p.c.* (Cass., n. 5665/2018); possibilità del resto esercitata le volte in cui l'opportunità della formulazione del principio è emersa all'esito della valutazione di inammissibilità del motivo di ricorso (tra molte, di recente: Cass., n. 29325/2019, n. 26285/2019, n. 23623/2019, n. 15315/2019, n. 12715/2019, n. 28509/2018);

- la possibilità, altresì, di enunciare il principio di diritto quando l'inammissibilità sia riferibile a un singolo e specifico motivo di ricorso che involge la questione di particolare importanza, (Cass., S.U., n. 16601/2017) o anche a un aspetto sollevato nell'ambito di un motivo di impugnazione in cassazione (Cass., n. 23623/2019 *cit.*);

- la possibilità di enunciare, su istanza del Procuratore generale (*ex art. 363, comma primo, c.p.c.*) o d'ufficio (*comma terzo*), il principio di diritto indipendentemente dal tenore della decisione oggetto di ricorso, non essendo condizione di applicazione dell'istituto quella della difformità del principio rispetto alla pronuncia di merito né dunque quella della condivisione degli argomenti offerti dal mezzo di impugnazione che sia dichiarato inammissibile; giacché l'istituto di cui all'art. 363, terzo comma, c.p.c., richiede esclusivamente che vi sia un rapporto di correlazione o dipendenza tra la questione di principio e l'ambito della decisione impugnata, non anche che il principio da esprimere debba essere di segno diverso rispetto a quanto stabilito nella pronuncia del giudice di merito (ossia, che l'enunciato di principio, qualora l'impugnazione fosse stata ammissibile, avrebbe determinato la cassazione della sentenza) (tra molte altre, da ultimo, Cass., n. 2037/2018, n. 27758/2017, n. 19939/2017, n. 14625/2017, n. 24025/2016).

7. Il tema unitario che costituisce oggetto della presente istanza può scomporsi, esclusivamente per articolazione espositiva delle conclusioni, in questioni tra loro strettamente interdipendenti, nel modo seguente:

(a) se il decreto di trasferimento del bene immobile, pronunciato dal giudice dell'esecuzione all'esito del procedimento di espropriazione forzata a norma dell'art. 586 c.p.c., comporti quale proprio effetto *ex lege* l'immediata cancellazione dei pesi gravanti sull'immobile (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie);



(b) se, in caso di risposta negativa al quesito che precede, essa trovi fondamento in una norma positiva (in particolare nell'art. 2884 cod. civ.);

(c) quale sia, di conseguenza, l'ambito di valutazione affidato al Conservatore dei registri immobiliari<sup>1</sup> in ordine all'adempimento della cancellazione dei vincoli gravanti sull'immobile, in particolare sotto il profilo della verifica di stabilità/definitività del decreto di trasferimento.

8. Il tema è pervenuto all'attenzione dell'Ufficio, che ha registrato sul punto l'adozione di indirizzi e di prassi sensibilmente divergenti tra loro, ancorché basate sulla interpretazione delle medesime disposizioni legislative che vengono in rilievo (art. 586 c.p.c.; artt. 2878, n. 7, e 2884 cod. civ.).

L'art. 586 c.p.c. (rubricato "*Trasferimento del bene espropriato*"), nel testo modificato dall'art. 2 del d.l. n. 35/2005, convertito dalla legge n. 80/2005, stabilisce:

"1. Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.

2. Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto.

3. Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio."

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

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

Il coordinamento interpretativo di queste disposizioni di legge porta ad approdi differenziati.

<sup>1</sup> Oggi Ufficio provinciale del territorio – Servizio di pubblicità immobiliare, istituito presso l'Agenzia delle Entrate. Nel testo si farà comunque riferimento per sintesi alla figura e ai compiti del "Conservatore", cui ha riguardo la disciplina del codice civile in discorso.



In particolare, risulta, nell'esperienza applicativa, quanto segue.

A) Secondo un primo indirizzo, il decreto *ex art. 586 c.p.c.*, che trasferisce all'acquirente il diritto espropriato ed ordina la cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche, comporta di per sé l'estinzione di tali vincoli e dunque la relativa cancellazione nei registri immobiliari. Questa linea, oltre a sottolineare l'assenza nell'*art. 586* di una indicazione di segno diverso, fa leva sulla disposizione dell'*art. 2878, n. 7), cod. civ.*, che appunto istituisce una relazione di effetto diretto tra l'adozione del provvedimento e l'estinzione del gravame, in tale modo collocando il successivo adempimento delle formalità rimesse al Conservatore nell'ambito della pubblicità dichiarativa, di un effetto già verificatosi *ex lege*. Inoltre, l'interpretazione in tal senso non ravvisa nell'*art. 2884 cod. civ.* una previsione ostativa rispetto allo schema indicato, poiché, anche secondo prevalenti indirizzi di dottrina, il connotato di definitività che è indicato in detta norma è certamente riferibile al decreto, che chiude il procedimento di espropriazione ed opera il trasferimento del bene all'aggiudicatario o assegnatario.

Corollario di detto orientamento è che non possa esserci spazio, ai fini dell'adempimento nei registri immobiliari dell'ordine di cancellazione contenuto nel decreto di trasferimento, per una sorta di "consolidamento" del decreto attraverso il decorso dei termini di proposizione dell'eventuale opposizione esecutiva *ex art. 617 c.p.c.* Ciò sia in quanto, come accennato, il carattere definitivo del provvedimento dell'esecuzione non è identificabile con lo schema della formazione della cosa giudicata in senso formale, che si riferisce al giudizio di cognizione; sia in quanto la legge non prevede in alcun caso che il decreto di trasferimento debba o possa essere comunicato, alle parti del processo esecutivo ovvero a ipotetici terzi interessati.

L'esposto indirizzo, che risulta essere stato prevalente sul piano applicativo fino a tempi recenti<sup>2</sup>, ha ricevuto avallo nella giurisprudenza di legittimità<sup>3</sup>: Cass., n. 19968/2005, afferma che il decreto emesso a norma dell'*art. 586 c.p.c.*, nulla disponendo la legge, non

---

<sup>2</sup> Segue tuttora questo indirizzo, in concordanza con l'ufficio giudiziario, la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano; e lo seguivano, sino a tempi assai recenti, le Conservatorie di altri capoluoghi, tra cui quella di Roma, presso la quale è ora sorta, dal giugno c.a., interlocuzione tra la Sezione esecuzioni del Tribunale e la Conservatoria a seguito del mutamento di orientamento di quest'ultima, sulla scia di una giurisprudenza di merito: v. anche *infra*, in questo paragrafo, *sub B*).

<sup>3</sup> La tematica in discorso raramente perviene all'esame della Corte di cassazione, in particolare per la trattazione delle questioni sorte dalle determinazioni del Cancelliere in ordine alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, fase che è regolata dai meccanismi di reclamo, *ex art. 2888 cod. civ.*, secondo le forme dei procedimenti in camera di consiglio di cui agli artt. 737 e segg. c.p.c.

Proprio in ragione di questo limite di natura processuale, l'Ufficio ha preso in esame la tematica ed ha svolto una istruttoria conoscitiva dei diversi orientamenti che si registrano presso la giurisprudenza e sul territorio, nella prospettiva della proposizione di una istanza diretta alla Corte di cassazione per l'enunciazione di un principio di diritto in base al primo comma dell'*art. 363 c.p.c.*; istanza che ora si traduce in termini di sollecitazione all'esercizio del potere d'ufficio, in base al terzo comma dello stesso *art. 363*.

Li  
AP



deve essere comunicato alle parti, dovendo esso sottostare solo agli adempimenti formali suoi propri.

In analoga direzione si era in precedenza espressa l'Amministrazione delle Finanze, con una nota esplicativa 10 giugno 1999, n. 9345.

B) Secondo un diverso orientamento, che pone maggiormente l'accento sulle evenienze che potrebbero darsi successivamente all'emanazione del provvedimento (e sui collegati profili di responsabilità del Conservatore), invece, il decreto di trasferimento non avrebbe l'efficacia immediata sopra indicata, perché – essendo suscettibile di opposizione esecutiva a norma dell'art. 617 c.p.c.: per tutte, Cass., n. 25687/2018, n. 6091/2015 – occorrerebbe attendere una sua stabilizzazione, appunto con il decorso del termine di legge di venti giorni di cui all'art. 617 c.p.c.

Questo diverso indirizzo fa leva su due ordini di considerazioni.

Da un lato, esso si fonda sulla correlazione tra l'art. 586 c.p.c. e la disposizione dell'art. 2884 cod. civ., là dove quest'ultima stabilisce che la cancellazione debba essere eseguita quando sia ordinata con sentenza passata in giudicato o “con altro provvedimento definitivo”; per tale via assimilandosi la definitività del provvedimento alla sua inoppugnabilità.

Dall'altro, in termini più generali, esso esprime la propria ragione di fondo in una finalità di tutela del creditore ipotecario, che, in caso di accoglimento dell'opposizione esecutiva o di dichiarazione di nullità del decreto di trasferimento, derivata dalla fase di vendita (art. 159 c.p.c.) ed opponibile all'aggiudicatario a norma dell'art. 2929 cod. civ., potrebbe subire il sacrificio della propria garanzia.

L'orientamento in parola, uniforme nella premessa, si articola poi nella pratica in ulteriori varianti operative: talune Conservatorie richiedono, per procedere alla cancellazione, una attestazione da parte del Cancelliere del Tribunale circa il decorso del termine di venti giorni *ex art. 617 c.p.c.* (o di novanta giorni dal deposito, nella ipotesi dell'art. 26 L.F.) ovvero circa la mancata proposizione di impugnazioni nel medesimo termine, o ancora procedono a eseguire la cancellazione sulla base del rilascio di copia autentica del decreto successivamente al materiale decorso del termine (così implicitamente attestando la mancanza di impugnazione, preclusiva del rilascio di tale copia); altre Conservatorie richiedono una vera e propria certificazione di inoppugnabilità – o di “definitività” – del decreto<sup>4</sup>. Tutto ciò, secondo un modulo assimilabile alla cancellazione disposta nei casi di estinzione del processo esecutivo (art. 629 c.p.c.) o di inefficacia del pignoramento (art. 562 c.p.c.).

Questo secondo indirizzo, fondamentalmente, valorizza un precedente giurisprudenziale (Tribunale di Lucca, 14-20 luglio 2017, n. 3727; confermato in sede di

<sup>4</sup> Così, variamente, le risposte fornite dalle Conservatorie di Firenze, Napoli, Palermo, Roma e Venezia, nell'ambito della “istruttoria” svolta da questa Procura generale presso detti Uffici.



reclamo da C. Appello Firenze, 15-18 dicembre 2017, n. 2174<sup>5</sup>), che compendia le argomentazioni nel senso della necessità che per l'esplicarsi dell'effetto estintivo del gravame non sia sufficiente l'adozione del decreto di trasferimento ma occorra anche l'esecuzione della formalità della cancellazione, e dunque della necessità che l'atto-decreto acquisti il carattere della inoppugnabilità, sempre nella prospettiva di fondo della tutela del creditore ipotecario che si trovi a poter subire gli effetti dell'accoglimento di un'opposizione al decreto. Di qui, l'affermazione, nel precedente di merito in discorso, che occorra la verifica del mancato esperimento dell'opposizione o, se opposizione vi sia, che occorra la formazione del giudicato nella controversia di carattere cognitivo così instaurata, evenienze assunte a presupposti per potere annettere al decreto la qualifica di provvedimento "definitivo" richiesta dall'art. 2884 cod. civ. per eseguire l'ordine di cancellazione.

Un ulteriore precedente di merito che si esprime in termini analoghi è costituito da Trib. Taranto, 31 maggio-5 giugno 2019, n. 1356.

9. Dal quadro fin qui sinteticamente delineato si ricava la necessità di un intervento chiarificatore da parte della Corte di cassazione, attraverso l'affermazione di un principio di diritto a norma dell'art. 363, terzo comma, c.p.c. che costituisca termine di riferimento e di orientamento e che possa dirimere i contrasti di interpretazione, al fine di stabilizzare e uniformare, sia per gli uffici giudiziari e gli uffici di pubblicità immobiliare, sia soprattutto per l'utenza, il quadro applicativo della disciplina, che è di evidente interesse economico generale, poiché incide non secondariamente sulla circolazione di beni e sulla efficacia e tempestività dei procedimenti esecutivi, che realizzano i corrispondenti diritti.

10. Nel sottoporre all'attenzione la tematica in esame, l'Ufficio prospetta alla Corte di cassazione l'opzione per la linea interpretativa sopra indicata *sub A*) del paragrafo 8.

Le ragioni giuridiche sono le seguenti.

(a) In linea generale e di sistema, orienta per tale tesi la funzione stessa del procedimento di espropriazione e vendita forzata immobiliare, che ha quale proprio ineludibile effetto terminativo quello – cd. "purgativo" – della estinzione dei vincoli e gravami (pignoramenti, sequestri conservativi, ipoteche ed in generale diritti di prelazione) sul bene. L'emissione del decreto *ex art. 586 c.p.c.*<sup>6</sup> segna il momento principale di detta

---

<sup>5</sup> È da sottolineare che questo precedente è alla base del mutamento di orientamento applicativo da parte delle Conservatorie di Roma e di Genova. L'ufficio di Genova, in particolare, indica espressamente tale mutamento come causato dal citato precedente di merito, in netto contrasto con la prassi seguita in precedenza anche sulla scorta di una articolata nota del 2010.

<sup>6</sup> Quanto detto nel testo vale allo stesso modo per il decreto emesso dal giudice nell'esecuzione delegata a un professionista, *ex art. 591-bis c.p.c.*, sulla base della "bozza" predisposta da quest'ultimo.



funzione, giacché esso costituisce propriamente l'atto che, concludendo il procedimento di vendita forzata, realizza il trasferimento del diritto<sup>7</sup>.

Raggiunto lo scopo del procedimento di vendita, i vincoli strumentali che vi ineriscono perdono, per definizione, la loro ragione di essere. Sia il pignoramento, che pone un vincolo sul bene in vista della sua liquidazione, sia l'ipoteca, che mira a tutelare il creditore con il diritto di vendita e con la prelazione sul relativo ricavato a norma dell'art. 2808 cod. civ., esauriscono la loro funzione una volta che, con il decreto di trasferimento, si è realizzata la conversione in denaro del bene espropriato (è il noto brocardo *pretium succedit in locum rei*). I vincoli, con il decreto, riguardano il ricavato della vendita, non il bene. Emesso il decreto, dunque, il vincolo del pignoramento e quello ipotecario hanno svolto ed esaurito la loro funzione: il soddisfacimento dei creditori si colloca non più sul bene, ma sul ricavato della vendita forzata.

Per questo l'art. 586 c.p.c. assume tale effetto estintivo o "purgativo" quale proprio presupposto, nell'esplicitare sul piano dello svolgimento processuale che nel contenuto del decreto debba includersi anche l'"ordine" giudiziale della cancellazione di dette formalità<sup>8</sup>, anteriori o – dopo la novella del 2005 – anche successive alla trascrizione del pignoramento<sup>9</sup>. Ed è per questo che è nella disciplina sostanziale del codice civile che si trova espresso il fondamento di detto *transfer* dal bene al prezzo, relativamente all'iscrizione ipotecaria: l'art. 2878 esprime tale principio, con formulazione letterale fortemente significativa, nel senso che è la "pronunzia" del provvedimento, che trasferisce il diritto espropriato e contestualmente ordina la cancellazione, l'atto che produce l'effetto giuridico della estinzione del vincolo, non già la fase attuativa-esecutiva della materiale cancellazione che è necessariamente commessa ad altro ufficio e che non è rivolta a regolare l'effetto giuridico della vendita forzata ma solo il distinto profilo delle formalità pubblicitarie.

---

<sup>7</sup> L'individuazione dell'effetto estintivo esclusivamente e autonomamente in forza del decreto *ex se* trova indiretta conferma anche sul piano della responsabilità da danneggiamento, perimento etc. del bene, che cade sull'esecutato e sui creditori (solo) fino al *deposito* del decreto medesimo: Cass., n. 14765/2014, n. 1730/1995.

<sup>8</sup> Salva l'ipotesi delle iscrizioni relative ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'art. 508 c.p.c., ipotesi espressa di acollo che mantiene la garanzia al creditore ipotecario ma che non altera la conclusione raggiunta. In tal caso, come pure nel caso dell'aggiudicazione del bene a un creditore ipotecario, il soddisfacimento del credito assistito dal gravame sarà affidato proprio dal persistere di quest'ultimo, determinandosi una parziale esclusione dell'effetto purgativo della vendita.

<sup>9</sup> La riforma *ex d.l. n. 35/2005 conv. in l. n. 80/2005* ha così dissipato alcuni dubbi applicativi; anche i gravami successivi al pignoramento subiscono l'effetto estintivo generale, indipendentemente dal mancato concorso dei relativi crediti nel riparto (art. 2916, n. 1, cod. civ.).

Considerazioni analoghe a quanto si dice nel testo valgono per i privilegi: per quelli iscritti o sorti anteriormente al pignoramento, essi si estinguono al pari degli altri gravami, quale *pendant* necessario del loro soddisfacimento in sede di distribuzione del ricavato; per quelli successivi, la disciplina è la medesima degli altri (art. 2916, nn. 2 e 3, cod. civ.)



In altri termini, l'ordine di cancellazione dei gravami che è contenuto nel decreto di trasferimento non costituisce altro che la attestazione, in un provvedimento giudiziale che conclude il procedimento di vendita forzata, del verificarsi di quest'ultima e della sua immediata efficacia estintiva dei vincoli sull'immobile; non sarebbe possibile supporre un "ordine" di cancellazione suscettibile di differire l'effetto estintivo *ex lege*, questo essendo la premessa, non la conseguenza, di quello.

(b) Di contro, le ragioni pratiche di "certezza" del regime di pubblicità immobiliare che sono poste a base dell'indirizzo opposto (sopra, par. 8 *sub B*), pur apprezzabili nell'ottica dei compiti delle Conservatorie, non appaiono tuttavia convincenti né trovano una base normativa sufficientemente giustificativa.

In primo luogo, la condizione assunta da detto indirizzo quale snodo cruciale per eseguire la cancellazione, ossia la (attestazione della) "definitività" del decreto, in quanto quest'ultimo è assoggettabile in potenza ad opposizione esecutiva *ex art. 617 c.p.c.*, presuppone che del decreto si debba dare comunicazione alla intera platea dei possibili soggetti titolari della facoltà di opposizione, non potendosi attestare la consumazione di un termine di legge se non ne siano individuati l'esordio temporale e l'area soggettiva di coloro che sono abilitati ad esercitare la facoltà di opposizione..

Questa condizione impegnerebbe quindi l'ufficio del Giudice dell'esecuzione e la relativa Cancelleria in una attività che la legge non prevede, non essendo il provvedimento, reso in forma di decreto, soggetto ad alcuna forma di comunicazione, in base alla disciplina dell'art. 176 c.p.c. richiamato dall'art. 487 dello stesso codice (Cass. n. 19968/2005 *cit.*).

Per i soggetti del processo esecutivo, del resto, un equipollente della comunicazione – in mancanza dell'obbligo di effettuarla – è individuabile facendo leva sull'indirizzo consolidato della giurisprudenza che, in tema di opposizione agli atti esecutivi, fa decorrere il *dies a quo* delle opposizioni endoesecutive dalla conoscenza (legale o) di fatto del provvedimento che si intende opporre, ovvero dalla conoscenza di un atto che necessariamente presuppone quello da opporre (ad esempio, la comunicazione della fissazione dell'udienza di riparto, art. 596 c.p.c., o la notificazione del decreto ai fini del rilascio), ciò che procrastinerebbe la facoltà di opposizione esecutiva avverso il decreto di trasferimento.

Questo rilievo sterilizza anche sul piano pratico il *deficit* di comunicazione legale del decreto, per i soggetti che siano direttamente coinvolti nel processo esecutivo. La cancellazione dei gravami, infatti, è bensì disposta in assenza di contraddittorio ma appunto in quanto i soggetti in discorso sono direttamente parti del processo di esecuzione, come il creditore pignorante o intervenuto, o in quanto abbiano comunque il diritto di ricevere la notificazione dell'avviso del pignoramento a norma dell'art. 498 c.p.c., come i creditori



ipotecari<sup>10</sup> o i sequestranti. Come tali, detti soggetti sono posti nella condizione di essere informati della vendita forzata e con essa della conseguenza della cancellazione dei vincoli o delle garanzie. Ed analoga osservazione vale anche per i creditori ipotecari “successivi”<sup>11</sup>, i quali, se naturalmente non ricevono l’avviso del pignoramento, tuttavia non potrebbero non essere a conoscenza del procedimento di espropriazione, in quanto l’altrui pignoramento iniziale precede in grado l’iscrizione ipotecaria successiva. Analoghe considerazioni possono svolgersi per il soggetto promissario acquirente di un preliminare trascritto in forza dell’art. 2645-bis cod. civ. e titolare di privilegio *ex art. 2775-bis* cod. civ., la cui regolazione è accomunata a quella anzidetta (è destinatario dell’avviso in forza della trascrizione, ed è soggetto all’estinzione *ex se* del privilegio al pari degli altri gravami).

Sotto questo profilo, sembra doversi concludere nel senso che l’esigenza di una attestazione, da parte del Cancelliere, di mancata impugnazione nel termine di cui all’art. 617 c.p.c. o, con formula ancora più stringente, di “inoppugnabilità” del decreto di trasferimento, quale richiesta dall’indirizzo ora in discussione, sia in definitiva una condizione non solo *praeter legem* (quanto all’inesistenza di una base legale che fondi il dovere di comunicazione) ma perfino superflua.

Cosicché la richiesta di attestazione di definitività/inoppugnabilità del decreto che è il *focus* dell’interpretazione qui in discussione, nel quadro normativo e giurisprudenziale vigente, dovrebbe impegnare l’interprete in una complessa operazione creativa, che per un verso individui meccanismi di comunicazione e conoscenza legale del provvedimento idonei a “stabilizzare” (nel senso predicato dalla stessa tesi) il decreto, o che per altro verso rimetta in discussione sistematicamente gli indirizzi della giurisprudenza di legittimità sopra indicati.

(c) Secondo un argomento connesso al precedente, inoltre, deve considerarsi che, ancora secondo l’indirizzo della giurisprudenza di legittimità, in svolgimento del principio generale posto dall’art. 487 c.p.c., il Giudice dell’esecuzione è abilitato a disporre la revoca del decreto anche una volta che sia scaduto il termine per l’opposizione esecutiva. Ciò in quanto, essendo il trasferimento dell’immobile che si compie attraverso la vendita forzata una fattispecie a formazione complessa, costituita dall’aggiudicazione, dal versamento del prezzo e dal decreto di trasferimento, ed essendo quest’ultimo l’atto che accerta e verifica

E.  
Ep

<sup>10</sup> Oltretutto, l’omesso avviso di cui all’art. 498 c.p.c. al creditore ipotecario non costituisce di per sé ragione di invalidità del procedimento di vendita forzata e non vale a porre nel nulla l’effetto estintivo dei gravami che segue alla vendita. La tutela del creditore ipotecario opera in tale caso attraverso l’obbligazione risarcitoria del creditore procedente in favore di quello pretermesso, per i pregiudizi derivanti a quest’ultimo dalla mancata partecipazione al processo di espropriazione.

<sup>11</sup> Per i quali la considerazione svolta nella nota che precede vale a maggior ragione, non potendo essi dolersi della cancellazione dell’ipoteca e neppure attivare pretese risarcitorie, in quanto privi di titolo di prelazione opponibile al creditore procedente, a norma dell’art. 2916, n. 1, cod. civ.



la sussistenza dei presupposti che lo precedono, le irregolarità o i vizi di invalidità che colpiscono tali presupposti possono e debbono essere rimediati dal Giudice dell'esecuzione, appunto esercitando il potere di revoca; potere questo che trova il proprio limite nella avvenuta messa in esecuzione del trasferimento, da individuare "nel compimento da parte del Cancelliere delle operazioni indicate nell'art. 586 c.p.c." (in questi termini, Cass., n. 24001/2011, n. 11316/2009, n. 23709/2008, n. 17460/2007).

Se ne trae, da un lato, che l'inconveniente che viene valorizzato dalla tesi qui in esame, cioè la possibile perdita della garanzia per il creditore ipotecario a seguito del venir meno *ex post* del trasferimento, non interseca esclusivamente gli strumenti oppositivi assegnati ai soggetti del processo esecutivo ed ai terzi interessati ma anche i poteri officiosi del Giudice dell'esecuzione, individuandosi però pur sempre il discrimine fondamentale della rilevazione di tali vizi nella disposizione dell'art. 586 c.p.c., non nella fase puramente attuativa della pubblicità immobiliare che trova regolazione nell'art. 2884 cod. civ.; dall'altro, più in generale, che nel sistema del processo esecutivo sono proprio le nozioni di definitività e di esecuzione a conformarsi in termini autonomi rispetto alle corrispondenti nozioni che riguardano il processo di cognizione, e che pertanto non è congruente con il sistema trasferire sul primo i concetti che riguardano il secondo.

(d) L'osservazione che precede permette altresì di considerare in chiave diversa l'argomento della centralità – secondo la lettura in esame<sup>12</sup> – della disposizione dell'art. 2884 cod. civ. al fine della realizzazione dell'effetto estintivo, vale a dire l'esigenza di una definitività del decreto da dirsi assimilabile alla cosa giudicata formale, che sarebbe espressa nella norma con una sostanziale endiadi ("sentenza passata in giudicato o altro provvedimento definitivo emesso dalle autorità competenti").

Ad avviso dell'Ufficio, tale assimilazione, che si esprime nella pretesa della "inoppugnabilità" del decreto di trasferimento (cioè: nella consumazione dei termini per promuovere eventuali opposizioni esecutive), non è condivisibile.

La tesi, innanzitutto, mette totalmente in ombra il tenore esplicito e univoco del già ricordato art. 2878, n. 7), cod. civ.: "L'ipoteca *si estingue ... con la pronunzia* del provvedimento che trasferisce all'acquirente il diritto espropriato e ordina la cancellazione delle ipoteche". Questa norma, invero, assume a fonte giuridica dell'effetto estintivo l'adozione del provvedimento ("la pronunzia"), che contiene in sé l'ordine della cancellazione; assume dunque l'atto-decreto, costituito dalla enunciazione del trasferimento e dall'ordine, come atto necessario e sufficiente, senza guardare alla sua successiva esecuzione sul piano delle formalità pubblicitarie.

L'ipoteca – o altro gravame – ormai "estinta" quale effetto naturale dell'adozione del decreto (artt. 586 c.p.c. e 2878, n. 7, cod. civ.) che conclude il processo di vendita forzata,

<sup>12</sup> Così in particolare la pronuncia del Tribunale di Lucca, *cit.*, alla quale aderiscono talune Conservatorie.



opera, da quel momento, nei diversi termini della collocazione preferenziale del credito cui ineriva.

Da questo punto di vista, dunque, non sembra potersi sostenere – in assenza di base legislativa – una sorta di quiescenza dell'effetto estintivo, condizionato al decorso dei termini di opposizione *ex art. 617 c.p.c.*; come non sembra potersi affermare una scissione tra estinzione immediata del gravame, affermata perentoriamente dall'*art. 2878 cit.*, ed esecuzione dell'effetto estintivo attraverso la materiale cancellazione del vincolo nei registri immobiliari, con una ricostruzione che sembra rovesciare la relazione tra i due momenti e che attribuisce alla fase puramente attuativa – inevitabilmente affidata alla competenza di un organo dell'amministrazione – un ruolo cruciale nella produzione di quell'effetto.

La suddetta scissione, ossia la collocazione dell'accento sulla disposizione dell'*art. 2884 cod. civ.*, si traduce in una interpretazione antiletterale del dato normativo, a misura che colloca in un ambito sostanzialmente neutro la previsione dell'*art. 2878* che invece è specificamente rivolto a disciplinare il modo di operare dell'estinzione. Sembra allora preferibile – nella ricerca del coordinamento tra le due disposizioni in parola – porre l'attenzione sulla regolazione materiale della sorte del vincolo ipotecario (sull'*art. 2878*) piuttosto che sui meccanismi, derivati e successivi, della pubblicità immobiliare (*art. 2884*); e sembra dunque preferibile stabilire il perimetro di applicazione di questa seconda disposizione attraverso una lettura del connotato che vi si richiede, quello del "provvedimento definitivo", coerente con i tratti propri del processo di esecuzione.

Processo che come già accennato non può essere suscettibile di attrazione nei modelli concettuali del processo di cognizione.

Il decreto di trasferimento è atto proprio ed esclusivo del Giudice dell'esecuzione, anche nel procedimento delegato a un professionista *ex art. 591-bis c.p.c.*, e come tale esso è già in linea di principio intrinsecamente esecutivo, come ogni altro atto e provvedimento del Giudice dell'esecuzione (non puramente ordinatorio, ovviamente) che sia impartito nella prospettiva dell'attuazione del comando recato dal titolo che è stato posto, appunto, in esecuzione.

A questa funzione attuativa del diritto propria del processo di esecuzione si correla la sua struttura, diversa da quella del giudizio contenzioso/cognitivo. Cass., S.U., n. 11178/1995, segna, come è noto, l'avvio dell'indirizzo che configura il processo di esecuzione non come una linea unitaria e continua di atti, al modo del processo di cognizione, ma come una successione di sub-procedimenti, una serie autonoma di atti ordinati a successivi e distinti provvedimenti, cosicché le eventuali ipotesi invalidanti che si producono in una fase del processo che si sia conclusa in tanto sono suscettibili di rilievo nel segmento esecutivo successivo, attraverso gli strumenti oppositivi, in quanto impediscano che il processo possa conseguire il risultato che ne rappresenta lo scopo suo

E.  
af



proprio, vale a dire la soddisfazione dei creditori attraverso l'espropriazione e la vendita forzata del bene pignorato.

La sostenibilità dell'effetto differito (anche notevolmente differito, dove si debba attendere addirittura la conclusione del giudizio di opposizione esecutiva, che può pervenire anche in Cassazione), propugnata dalla giurisprudenza menzionata e fatta propria dagli Uffici di Conservatoria, va misurata alla luce dei principi fondamentali che reggono lo schema e la finalità del processo di esecuzione. Saggiata mediante questo raffronto, la tesi che qui si esamina non appare condivisibile proprio in termini di principio.

Cass., S.U., n. 21110/2012<sup>13</sup>, in un caso in cui veniva in rilievo addirittura una vicenda di (accertata) inesistenza del titolo allora posto in esecuzione e tuttavia pervenuto alla vendita forzata, ha offerto all'interprete una netta scelta di campo, per quanto riguarda la *stabilità* della vendita e il peso che deve essere assegnato alle posizioni e ai diritti dei terzi aggiudicatari, all'esito di una esecuzione che è pur sempre *sub iudice* (in quel caso, *ex art. 615 c.p.c.*). Quella pronuncia ha cioè affrontato, in termini di principio, il rapporto conflittuale tra posizioni giuridiche, quella di chi subisce il procedimento di esecuzione che non si sarebbe in teoria dovuto svolgere, e quella di coloro che in buona fede hanno acquistato l'immobile oggetto dell'esecuzione in forza ed in conseguenza di una procedura che si è sviluppata secondo canoni di legalità, sul piano formale e processuale.

La citata decisione enuclea nel sistema, attraverso la lettura della previsione dell'art. 2929 cod. civ.<sup>14</sup>, chiave di volta della regolazione di detto conflitto, una precisa scelta del legislatore: quella di assegnare stabilità alla vendita forzata e ai suoi effetti, primo fra tutti l'effetto traslativo, riconducibile a uno schema di trasmissione negoziale del diritto (art. 2919 cod. civ.). Senza scrutinare a fondo alcune variabili giurisprudenziali dichiaratamente rivolte a restringere senso e portata dell'art. 2929 cod. civ.<sup>15</sup>, Le Sezioni Unite della Corte di cassazione focalizzano il centro della questione, ravvisando nella norma dell'art. 2929 – in linea con la dottrina assolutamente predominante – non una mera regola di soluzione del conflitto tra posizioni, ma l'espressione di un principio, quello della tutela generale dell'affidamento del terzo (non colluso, ovviamente): “... *il terzo acquirente o assegnatario del bene pignorato, il quale è estraneo al rapporto intercorrente tra il preteso creditore e l'esecutato, deriva il suo diritto da un atto – o meglio, da una sequela di atti culminanti nel decreto di trasferimento, la cui validità non è [qui] in discussione. ... quando essa [la vendita forzata, n.d.r.] si sia perfezionata, nell'ambito del procedimento giudiziale che la prevede ed in conformità alle regole del suo procedimento, i suoi effetti*

<sup>13</sup> Che ha enunciato il principio di diritto proprio *ex art. 363*, terzo comma, c.p.c.

<sup>14</sup> Art. 2929 cod. civ.: “La nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita o l'assegnazione non ha effetto riguardo all'acquirente o all'assegnatario, salvo il caso di collusione con il creditore procedente. Gli altri creditori non sono in nessun caso tenuti a restituire quanto hanno ricevuto per effetto dell'esecuzione.”

<sup>15</sup> Come l'indirizzo che delimita l'applicazione di detta norma al *quomodo* dell'esecuzione, o come quello che ne esclude l'operatività nel caso di vizi che riguardano proprio la vendita o l'assegnazione.



*non sono retrattabili, a meno d'individuare vizi propri dell'atto di trasferimento o della sequenza di atti che necessariamente lo precedono e che ad esso ineriscono ... L'acquisto del terzo ha avuto luogo in base ad una serie di atti posti in essere sotto il controllo del giudice, conformi al modello legale e privi di vizi intrinseci ... Non pare seriamente dubitabile che, proprio per l'ineccepibilità formale di quegli atti, al tempo del loro compimento, il terzo acquirente o assegnatario abbia piena ragione di fare affidamento sulla regolarità del trasferimento disposto in suo favore.” (S.U. cit.).*

Risulta centrale, nella disamina che la Corte di cassazione ha svolto circa la stabilizzazione del processo esecutivo e dei suoi effetti, l'affidamento del terzo offerente/acquirente, che costituisce del resto il riflesso di un'esigenza di effettività ed efficacia dello stesso processo: pretendere dal terzo che si avvicina alla gara una diligenza tale da imporgli di indagare su tutte le condizioni di legittimità della procedura, quando non sia stata disposta dal Giudice la sospensione della vendita né sia stata comunque sollevata alcuna contestazione al riguardo “... significherebbe porre a suo carico, l'alea dell'esito incerto delle eventuali opposizioni all'esecuzione che siano pendenti: con un effetto di scoraggiamento dei concorrenti alla gara per l'acquisto dei beni pignorati sicuramente non voluto dal legislatore”.

La sentenza in argomento rafforza inoltre tali enunciati con un duplice, significativo, rilievo: (a) da un lato, quello che si ricava dal raffronto con la norma dell'art. 18 L.F., che fa salvi gli effetti degli atti legalmente compiuti dagli organi della procedura concorsuale anche in caso di accertato difetto delle condizioni che avrebbero dovuto giustificarne lo svolgimento; non essendovi alcuna ragione per differenziare vendita forzata concorsuale e procedura esecutiva individuale; (b) dall'altro, quello della indicazione legislativa che si trae dalla disposizione di cui all'art. 187-bis disp. att. c.p.c.<sup>16</sup>, introdotta con la riforma del 2005 al dichiarato scopo di “ribadire la corretta interpretazione della normativa in materia di esecuzione forzata”, dunque con natura di norma interpretativa e retroattiva (Cass., S.U., n. 25507/2006), che esprime analoga *ratio* di fondo, ossia quella che nell'intento del legislatore vuole sottolineare l'autonomia degli effetti degli atti di esecuzione, e con essi del diritto acquisito dall'assegnatario/aggiudicatario, rispetto alle vicende che possono successivamente incidere nel corso del processo esecutivo.

È conseguenziale l'individuazione, nella decisione in rassegna, degli eventuali rimedi, o nella sospensione dell'*iter* esecutivo da parte del Giudice, o, in difetto, nella proponibilità di azione di danno da parte dell'esecutato rimasto vittorioso in sede di opposizione.

---

<sup>16</sup> Art. 187-bis (*Intangibilità nei confronti dei terzi degli effetti degli atti esecutivi compiuti*): “In ogni caso di estinzione o di chiusura anticipata del processo esecutivo avvenuta dopo l'aggiudicazione, anche provvisoria, o l'assegnazione, restano fermi nei confronti dei terzi aggiudicatari o assegnatari, in forza dell'articolo 632, secondo comma, del codice, gli effetti di tali atti. Dopo il compimento degli stessi atti, l'istanza di cui all'articolo 495 del codice non è più procedibile.”



Gli stralci che si sono qui voluti riportare della pronuncia delle Sezioni Unite offrono una chiave di lettura di carattere sistematico. Anche ai fini del quesito in discorso, infatti, la ragione di fondo della stabilizzazione di un processo, quello di esecuzione, che non presenta simmetrie con quello di cognizione<sup>17</sup>, fa sì che l'interprete sia tenuto a individuare, tra le possibili letture delle varie norme che esprimano precetti apparentemente non congruenti, quella che è concorde con l'obiettivo di – tempestiva, effettiva – realizzazione del credito cui è preordinata l'espropriazione, rispetto a quella che dilazioni e renda incerta, o non appetibile, tale funzione primaria.

Anche questo schema di fondo converge quindi, ad avviso dell'Ufficio, nel definire come autonoma e non condizionante l'efficacia immediata del trasferimento, quanto al suo effetto "purgativo", la eventuale proponibilità astratta e in definitiva congetturale di opposizioni *ex art. 617 c.p.c.* che si rivolgano contro il decreto o contro uno dei suoi presupposti.

Definitività, in questa accezione, è allora equivalente lessicale di esecutività immediata; ed è dunque possibile – come lo è stata per lungo tempo, nella prassi e nella elaborazione teorica che ad esempio definisce l'ordine di cancellazione rivolto al Conservatore quale provvedimento di carattere puramente esecutivo e vincolante per l'Ufficio (del Conservatore) – una interpretazione che assegni alla locuzione contenuta nell'art. 2884 cod. civ. un significato specifico e coerente con la natura del processo e del provvedimento che determina quell'effetto estintivo.

Una lettura, del resto, che rende tra loro compatibili le due disposizioni in gioco, l'art. 2878, n. 7) cod. civ. e l'art. 2884 cod. civ., senza sacrificare l'una a vantaggio dell'altra, e che appare inoltre maggiormente plausibile proprio nella esigenza di differenziazione tra il processo di cognizione – e relativa formazione del passaggio in giudicato del titolo-sentenza – e quello di esecuzione, al quale la stessa nozione di giudicato non si attaglia.

È connaturale al sistema del processo di esecuzione, infatti, l'attributo della immediata esecutività dei provvedimenti adottati dal Giudice che lo conduce, e il potere di sospensione dell'efficacia del provvedimento che è attribuito allo stesso Giudice costituisce proprio il *pendant* di questo carattere di immediata eseguibilità, indipendentemente dalla – o anche nonostante la – pendenza di opposizione esecutiva.

Non senza annotare, per saggiare la tenuta dell'interpretazione, che, in ogni caso, secondo la lettera dei testi normativi, essa interferirebbe *solo* con la tematica della cancellazione dei gravami ipotecari, non di altri vincoli e in primo luogo del pignoramento, per tale via istituendo una frattura nella unitarietà degli effetti dell'atto di trasferimento immobiliare; quanto al pignoramento, infatti, la tesi della necessità di una inoppugnabilità del decreto non sarebbe sorretta da alcuna base normativa né da alcun principio.

<sup>17</sup> Ancora Cass., S.U. *cit.* sottolinea l'improprietà di sovrapporre o mettere in parallelo le logiche del giudizio di cognizione rispetto al processo esecutivo.



La tesi che qui è in discussione finisce per risultare imperniata su un argomento per così dire circolare. Guardando alla singola parola (“definitivo”) che concerne la fase della pubblicità, trascura che l’efficacia estintiva dei gravami è retta da altra norma, che la precede logicamente e con la quale quel requisito di definitività deve armonizzarsi, non entrare in conflitto rendendo per tale via inoperante la disposizione che si può definire principale, ossia l’art. 2878.

11. Più in particolare, quanto all’argomentazione appena svolta, non appare dirimente l’osservazione che è contenuta nella recente giurisprudenza di merito che qui si esamina<sup>18</sup>, secondo la quale la tesi che predica l’equiparazione effetto estintivo=inoppugnabilità, con le conseguenze che si sono espresse, sarebbe avvalorata da alcuni recenti arresti della Corte di cassazione.

I riferimenti in tal senso riguardano Cass., n. 7525/2012 e Cass., n. 3310/2017.

La prima pronuncia non risulta tale da corroborare l’assunto, ed anzi sembra giocare in segno opposto. Essa afferma (con un *obiter*) che l’esperibilità del rimedio dell’opposizione esecutiva contro l’ordinanza di liberazione dalle ipoteche di cui all’art. 794 c.p.c. comporta che l’ordine di cancellazione delle iscrizioni che vi è connaturato potrà essere eseguito solo una volta esaurito il procedimento di opposizione o decorso inutilmente il relativo termine; ma svolge questa affermazione partendo dalla premessa che il provvedimento in questione è adottato all’esito di un *giudizio*, ossia di un procedimento *contenzioso* a carattere sommario su diritti. Tale premessa dunque colloca, semmai, il caso ivi affrontato nel quadro della necessità del giudicato, espressa anche nell’art. 2884 cod. civ. per la parte in cui ha riguardo alle “sentenze”, ma che non concerne il processo esecutivo. Analoghe considerazioni possono valere per Cass., n. 20396/2018, anch’essa pronunciata in ordine al giudizio di liberazione degli immobili dalle ipoteche di cui all’art. 794 c.p.c.

La seconda pronuncia riguarda la ricorribilità in cassazione, con il ricorso straordinario *ex art. 111 Cost.*, del provvedimento del giudice delegato che dispone la cancellazione delle ipoteche *ex art. 108*, secondo comma, L.F., ma nulla dice o implica in ordine al momento in cui l’effetto estintivo debba prodursi.

12. Possono invece essere richiamati, a supporto della tesi che qui si propone di affermare da parte della Corte di cassazione, altri precedenti di legittimità, che, seppure riferiti a questioni diverse da quella che ci occupa, indirettamente la avvalorano.

Il riferimento è, ad esempio, a Cass., n. 20315/2012, che, nell’affrontare un problema diverso e specifico, quello della sorte dell’iscrizione ipotecaria in caso di cassazione con rinvio della sentenza di appello confermativa di quella di primo grado sulla cui base è avvenuta l’iscrizione, e della possibilità (negata) di proporre domanda di cancellazione in

---

<sup>18</sup> Trib. Lucca già citata.



forza dell'art. 389 c.p.c., annota significativamente che non ha rilievo, per rispondere a quella domanda, il disposto dell'art. 2884, "il quale si riferisce al giudizio in cui viene chiesta la cancellazione dell'ipoteca e determina il momento in cui essa sia eseguibile, e non regola, invece, l'incidenza sull'ipoteca delle vicende del giudizio che abbia dato luogo all'iscrizione", così rimarcando l'autonomia tra la sede processuale che determina la persistenza o l'estinzione del vincolo e la regolazione della pubblicità immobiliare.

O anche a Cass., n. 13547/2014, che istituisce un rapporto di immediatezza tra il venir meno del titolo (nel caso, un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo) e l'iscrizione dell'ipoteca legale, questa essendo "mero atto di esecuzione" di quello, cosicché ne deve essere ordinata la cancellazione, anche d'ufficio, quando venga meno, per qualsiasi ragione, l'efficacia del titolo presupposto.

13. Risulta all'esito rafforzata l'idea che individua nell'art. 2884 cod. civ. la sede in cui trova regolazione il modo di attuazione della cancellazione ipotecaria che consegue a un contenzioso, a un *giudizio* in contraddittorio.

Del resto, il terreno di applicazione dell'art. 2884 è più ampio di quello limitato al binomio sentenza (in giudicato) - provvedimento (esecutivo). Si considerino, oltre ai già ricordati provvedimenti di cancellazione susseguenti alla vendita fallimentare *ex art. 108 L.F.* o all'ordinanza resa nel giudizio di liberazione *ex art. 794 c.p.c.*, ulteriori provvedimenti in materia concorsuale, come quello di cancellazione delle ipoteche iscritte a garanzia dell'esecuzione del concordato *ex art. 136 L.F.*, ovvero in ambito tributario, come quello di cancellazione delle iscrizioni a garanzia di obbligazioni fiscali (art. 47 del d.lgs. n. 546/1992, su cui v. Cass., n. 26104/2018).

14. Le argomentazioni che si sono fin qui esposte valgono analogamente per il vincolo del sequestro conservativo, che, in caso di condanna esecutiva, si converte automaticamente in pignoramento (art. 686, comma primo, c.p.c.), e che pertanto è sottoposto alla medesima regolazione del pignoramento e relativa cancellazione. In difetto di conversione, al sequestrante, al pari degli altri soggetti assistiti da cause di prelazione, è dato avviso *ex art. 498 c.p.c.* (art. 158 disp. att. c.p.c.), per permetterne l'intervento nel processo di esecuzione e concorrere alla distribuzione (art. 499 c.p.c.). Se infine il vincolo sia divenuto inefficace *ex se*, in dipendenza dell'esito del giudizio di cognizione, appare evidente che la cancellazione debba avere luogo, senza margini di opinabilità.

15. Le ragioni di certezza sul piano delle formalità pubblicitarie che sorreggono l'indirizzo che si è esaminato non sono certamente irrilevanti. In particolare, la funzione "precauzionale" che viene in rilievo a sostegno della tesi della necessaria inoppugnabilità del decreto di trasferimento si incentra sulla possibile sorte non reversibile dei vincoli che, una volta cancellati, non sono suscettibili di reviviscenza. Il creditore ipotecario che, dopo la cancellazione conseguente al trasferimento coattivo, veda invalidato il trasferimento, per vizi suoi propri o derivati (art. 159 c.p.c.), con nullità opponibili all'aggiudicatario *ex art.*



2929 cod. civ., potrebbe bensì procedere a una nuova iscrizione, ma perdendo il grado della iscrizione originaria, ossia con il grado assunto dalla data della nuova iscrizione (art. 2881 cod. civ.); mentre di converso sarebbero possibili, *medio tempore*, da parte dell'esecutato, atti dispositivi del bene che si trova temporaneamente libero da vincoli a seguito dell'ordine di cancellazione.

Questa problematica non sembra però tale da dovere condurre alla complessiva torsione interpretativa che se ne fa conseguire. A parte il carattere ipotetico del pregiudizio, si può considerare che in realtà il "rischio" in tal senso è stemperato dalla considerazione che, nella fisiologia del processo di esecuzione, il debitore che abbia ricevuto comunicazione dei provvedimenti che autorizzano o dispongono la vendita ex art. 569 c.p.c., è consapevole di tale fase ed è in grado di parteciparvi, così che il termine di opposizione esecutiva, per lo stesso soggetto, sarà scaduto già prima del decreto di trasferimento, il quale non subirà così il rischio di sottostare a nullità derivate dalle fasi anteriori, ma solo a quelle – residuali e di forma – sue proprie. Inoltre, resterebbe comunque integra la possibilità, in caso di proposizione dell'opposizione esecutiva, di sospendere anche *ex officio* l'esecutività del decreto di trasferimento, *in toto* o anche solo per la parte inerente l'ordine di cancellazione dei gravami, per tale via recuperandosi l'ambito di garanzia che si ha di mira.

Di contro, e in conclusione, a fronte dell'accennata ragione di cautela sta – ad avviso dell'Ufficio con incidenza superiore – l'esigenza della effettività della conclusione del processo di esecuzione e della sua durata ragionevole, in uno con la ricerca di interpretazioni che non offrano spazi a meccanismi impeditivi o dilatori e strumentali: l'impedimento giuridico che ne avrebbe l'aggiudicatario – e di riflesso i creditori che concorrono nell'esecuzione – potrebbe spingersi, qualora non fosse esercitato il potere di rigetto dell'istanza sospensiva dell'esecuzione da parte del Giudice, fino ad attendere il passaggio in giudicato della pronuncia sull'opposizione. Una evenienza, questa, che non sembra passibile di sottostima in base all'argomento<sup>19</sup> che questo impedimento "temporaneo" (ma non è dato apprezzare per quanto) trovi contropartita nella preventiva accettazione, da parte dell'aggiudicatario di siffatta dilazione, del calcolo di convenienza complessivo di chi effettua una offerta e così nei vantaggi cui generalmente tale soggetto va incontro sul piano strettamente economico rispetto alla contrattazione nel libero mercato. Argomento, quest'ultimo, che sembra guardare esclusivamente a una prospettiva inter-individuale ma che tralascia non solo l'obiettivo primario dell'esecuzione – di accordare celermente il soddisfacimento dei crediti – ma anche le più ampie e generali ragioni di funzionalità del processo.

---

<sup>19</sup> Svolto nella decisione del Trib. di Lucca, *cit.*



16. I motivi di cui ai nn. 14 e 15 – sul mancato esercizio del potere di sospensione dei provvedimenti impugnati e sulla *restitutio in integrum* – anche indipendentemente dalla (non) pertinenza delle argomentazioni ivi espresse, non hanno autonoma consistenza di censure di legittimità, riguardando aspetti consequenziali, non i contenuti della decisione.

17. Per queste ragioni, si chiede alla Corte di cassazione di enunciare, d'ufficio, a norma dell'art. 363, terzo comma, c.p.c., il seguente principio di diritto:

**“Nel procedimento di espropriazione e vendita forzata immobiliare, il decreto di trasferimento del bene, recante l'ordine di cancellazione dei gravami (pignoramenti, ipoteche, privilegi, sequestri conservativi) determina, in forza dell'art. 2878, n. 7), cod. civ., l'estinzione dei medesimi vincoli, di cui il Conservatore dei registri immobiliari – Ufficio di pubblicità immobiliare è tenuto a eseguire la cancellazione, indipendentemente dal decorso dei termini per la proponibilità di opposizioni all'esecuzione a norma dell'art. 617 c.p.c.”.**

PER QUESTI MOTIVI

L'Ufficio conclude per:

- la dichiarazione di inammissibilità del motivo n. 11 del ricorso per cassazione;  
- l'enunciazione, in relazione al medesimo motivo, del seguente principio di diritto, a norma dell'art. 363, terzo comma, c.p.c.:

**“Nel procedimento di espropriazione e vendita forzata immobiliare, il decreto di trasferimento del bene, recante l'ordine di cancellazione dei gravami (pignoramenti, ipoteche, privilegi, sequestri conservativi) determina, in forza dell'art. 2878, n. 7), cod. civ., l'estinzione dei medesimi vincoli, di cui il Conservatore dei registri immobiliari – Ufficio di pubblicità immobiliare è tenuto a eseguire la cancellazione, indipendentemente dal decorso dei termini per la proponibilità di opposizioni all'esecuzione a norma dell'art. 617 c.p.c.” ;**

- il rigetto dei restanti motivi;

con le conseguenze di legge in ordine alle spese e alla dichiarazione di sussistenza delle condizioni per il pagamento dell'ulteriore somma a titolo di contributo unificato, a norma dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115/2002.

Roma, 22 novembre 2019

per il Procuratore Generale

(Anna Maria Soldi e

Carmelo Sgroi, sostituti)

Procura Generale c/o Corte Cassazione  
Depositato in Segreteria Civile

oggi, li 22 NOV. 2019



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Francesca FAZIO

Carmelo Sgroi  
*Carmelo Sgroi*