

Cineteatro Odeon - Via Filippo Corridoni 19, Catania

9 Giugno 2023 ore 9:00

**CORSO DI FORMAZIONE VALIDO PER L'ISCRIZIONE NELL'ELENCO
DEI PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE OPERAZIONI DI VENDITA
NELLE ESECUZIONI FORZATE
EX ART. 179 *TER* DISP. ATT. CPC**

**OPPOSIZIONE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO
E SUA ESECUZIONE**

Avv. Simona Pavone

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Art. 586 c.p.c.

Il **decreto di trasferimento** è il provvedimento con cui il **G.E.** trasferisce al terzo acquirente il **diritto reale** sul bene immobile sottoposto ad esecuzione, a titolo derivativo. In particolare:

- costituisce **titolo esecutivo** ai fini del rilascio dell'immobile espropriato, nei confronti e del proprietario esecutato e di chi ne abbia il possesso o la detenzione;
- comporta l'**acquisizione alla procedura delle somme ricavate** dalla vendita;
- segna **la conclusione della fase destinata alla liquidazione giudiziale**, scandendo il passaggio alla fase destinata alla distribuzione del ricavato.

Il decreto di trasferimento che non rechi la sottoscrizione del G.E. è inidoneo a produrre effetti traslativi.

DECRETO DI TRASFERIMENTO

condizioni per la relativa emissione

Il decreto di trasferimento può essere emesso ove l'aggiudicatario:

- abbia corrisposto il saldo del prezzo;
- abbia costituito il deposito delle spese occorrenti al compimento degli incombeni successivi alla vendita;
- per le procedure instaurate dopo il 28.2.2023, ai sensi del novellato quarto comma dell'art. 585 c.p.c., «abbia fornito al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. 21.11.2007, n. 231» (normativa antiriciclaggio), e ciò «con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità, civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci», da eseguirsi nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo. La Riforma Cartabia ha, infatti, previsto il potere-dovere in capo al G.E. di verificare, prima di emettere il decreto di trasferimento, che detto obbligo informativo sia stato assolto.

DECRETO DI TRASFERIMENTO

il contenuto

Il decreto di trasferimento deve contenere:

- la **descrizione dell'immobile** contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita. La descrizione assume rilievo decisivo nell'ambito delle controversie per l'identificazione dell'immobile trasferito;
- l'**ingiunzione** al debitore o al custode **di rilasciare l'immobile** al nuovo proprietario;
- l'**ordine di cancellare** ai sensi dell'art.586 cpc 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*”. Secondo la Soldi l'ordine di cancellazione dovrebbe essere esteso anche alle trascrizioni che, pur non menzionate dalla norma, rispondono alla medesima *ratio*, come i sequestri conservativi; mentre andrebbe escluso analogo potere in relazione alle domande giudiziali e agli altri atti di cui all'art. 2915 c.c. trascritti prima della trascrizione del pignoramento, tranne che per le domande trascritte ex art. 2901 c.c. per procedura esecutiva avviata con l'art. 602 c.p.c.

DECRETO DI TRASFERIMENTO:

sull'ordine di rilascio

In relazione all'ordine di rilascio, a seguito della Riforma Cartabia, il novellato articolo 560 c.p.c. (applicabile alle procedure instaurate dopo il 28.2.2023) prevede che:

- laddove l'immobile sia occupato dal debitore, salvo che questi o i suoi familiari violino gli obblighi inerenti al bene staggito, l'ordine di liberazione sarà emesso contestualmente al decreto di trasferimento;
- se invece il debitore non occupi l'immobile pignorato o questo sia detenuto da un terzo *sine titulo* o con un titolo inopponibile alla procedura, l'ordine di liberazione sarà emesso nel momento in cui sarà disposta la vendita.

Rientra, quindi, nei compiti del professionista delegato recepire anticipatamente la richiesta di sgombero dell'aggiudicatario, al fine di depositare al G.E. una bozza di decreto di trasferimento che rechi, nei casi in cui è necessario, anche l'ordine di liberazione in danno del debitore esecutato e dei suoi familiari ovvero degli occupanti.

DECRETO DI TRASFERIMENTO:

sull'ordine di cancellazione

All'adempimento prescritto nel decreto di trasferimento deve provvedere il professionista delegato per effetto della espressa previsione dell'art. 591 bis, comma terzo n. 11 c.p.c., e la cancellazione deve riguardare tutte le formalità indicate nel decreto di trasferimento.

DECRETO DI TRASFERIMENTO:

sull'ordine di cancellazione

Casi pratici

- In caso di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento in data successiva alla trascrizione del pignoramento, il decreto di trasferimento dovrà contenere l'ordine di cancellare anche detta formalità. In particolare, l'ordine potrà essere emesso esclusivamente dal G.E. qualora *i.* il curatore sia subentrato nell'esecuzione ai sensi dell'art. 107 comma 6 l.f., ovvero *ii.* l'esecuzione sia iniziata o proseguita dal creditore fondiario *ex art.* 41 TUB.
- In caso di trascrizione di sequestro conservativo non ancora convertito, il vincolo va cancellato senza che si possa iniziare un nuovo ed autonomo processo in danno del debitore. L'art. 158 disp. att. c.p.c. prevede, infatti, il diritto del sequestrante di ricevere l'avviso *ex art.* 498 c.p.c. al fine di consentirgli di intervenire per far valere il suo credito; il credito del sequestrante va collocato nel progetto di distribuzione, ma la somma deve essere accantonata, *ex artt.* 499 e 510 c.p.c., e non gli può essere immediatamente erogata.

DECRETO DI TRASFERIMENTO:

gli effetti

Gli **effetti** del decreto di trasferimento:

- effetto **traslativo** si verifica dalla data in cui viene depositato in cancelleria; l'effetto traslativo è collegato direttamente alla sua formale emanazione proprio in quanto il decreto di trasferimento è il provvedimento finale del subprocedimento di vendita, per cui produce i suoi effetti immediatamente a prescindere dal fatto che sia o meno divenuto stabile. Si deve, pertanto, provvedere alla relativa trascrizione senza ritardo, come previsto dagli artt. 2658, 2659, 2663 e 2664 c.c.;
- effetto **purgativo**: l'emanazione del decreto di trasferimento immobiliare determina l'immediato e non differibile trasferimento del bene purgato libero da pignoramenti e iscrizioni ipotecarie anche se successive alla trascrizione del pignoramento - escluse solo quelle assunte dall'aggiudicatario a norma dell'art. 508 c.p.c. - nonché dai sequestri conservativi, con conseguente obbligo per il conservatore di procedere immediatamente alla relativa cancellazione ed indipendentemente dal decorso dei termini per la sua impugnazione (*segue* SS.UU. n. 28387/2020).

DECRETO DI TRASFERIMENTO

eccezioni all'effetto purgativo

Eccezioni alla cancellazione delle iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli sono rappresentate:

- **dall'assunzione del debito da parte dell'aggiudicatario a norma dell'art. 508 c.p.c.** in seguito all'accollo; il creditore conserva la propria garanzia, di grado anteriore rispetto a quella di altri eventuali creditori dell'aggiudicatario o dell'assegnatario con conseguente parziale rinuncia all'effetto purgativo della vendita forzata. L'accollo postula una apposita istanza e può essere autorizzato dal G.E. sempre che non risulti pregiudizievole ai creditori. L'autorizzazione comporta l'esclusione dal pdr del creditore ipotecario.
- **dal subentro da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario nel contratto di mutuo fondiario** stipulato dal debitore; il subentro non necessita di autorizzazione del G.E. ma presuppone che, entro 15 giorni dal decreto di aggiudicazione o di assegnazione, l'aggiudicatario o l'assegnatario corrisponda direttamente al creditore fondiario l'importo garantito da ipoteca ex art. 2855 c.c.

L'ESECUZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Una volta emesso il decreto di trasferimento deve essere tempestivamente trascritto.

Devono, altresì, essere annotate di cancellazione tutte le formalità pregiudizievoli indicate nel decreto di trasferimento.

Le Sezioni Unite, con la sentenza n. 28387/2020, hanno affermato il principio di diritto secondo cui: *«nel procedimento di espropriazione e vendita forzata immobiliare, il decreto di trasferimento del bene, recante l'ordine di cancellazione dei gravami sul medesimo (tra cui i pignoramenti e le ipoteche), determina il trasferimento del diritto oggetto della procedura espropriativa libero da quei pesi e quindi la contestuale estinzione dei medesimi vincoli, dei quali il Conservatore dei registri immobiliari ... è tenuto ad eseguire la cancellazione immediatamente, in ogni caso indipendentemente dal decorso del termine di proponibilità delle opposizioni esecutive a norma dell'art. 617 cod. proc. civ.»*.

L'OPPOSIZIONE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

i rimedi proponibili avverso il D.T.

Il decreto di trasferimento:

- è impugnabile dalle parti attraverso lo strumento dell'**opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c.** Il decreto, infatti, costituisce un comune atto della sequenza procedimentale in cui si articola la espropriazione forzata, come si trova conferma nella previsione dell'art. 591-*bis* co. 7 c.p.c. (che sancisce espressamente l'esperibilità dell'opposizione ex art. 617 c.p.c. avverso il decreto di trasferimento emesso dal giudice anche all'esito di procedura delegata ad un professionista);
- può essere **rettificato o integrato** dal G.E., su istanza di parte, se non vi sia controversia in ordine alla identificazione del bene trasferito;
- può essere **revocato o modificato** dal G.E. fino a quando non abbia avuto esecuzione, come si vedrà;
- **non è impugnabile con regolamento di competenza**, nemmeno quando sia emesso da un giudice incompetente.

L'OPPOSIZIONE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

la differenza tra vendita delegata e vendita non delegata

Il D.T. formato all'esito di una **espropriazione immobiliare «non delegata»** è suscettibile di revisione solo per vizi suoi propri del decreto stesso poiché gli atti della sequenza procedimentale di liquidazione, ove non impugnati tempestivamente, si stabilizzano progressivamente.

In caso di **espropriazione immobiliare «delegata»** il D.T., costituendo il primo atto della sequenza procedimentale di vendita posto in essere dopo l'emanazione dell'ordinanza di delega, sarà impugnabile non solo per vizi suoi propri ma anche per irregolarità formali delle attività in cui si è articolato il subprocedimento di vendita condotto dal professionista delegato. Gli atti del delegato sono reclamabili ai sensi dell'art. 591^{ter} c.p.c., ove però il reclamo non sia stato proposto, gli interessati potranno comunque agire ex art. 617 c.p.c. avverso il decreto di trasferimento con cui il G.E. ratifica l'operato del professionista e ciò in quanto le irregolarità formali delle attività delegate costituiscono causa di invalidità riflessa del D.T.

L'OPPOSIZIONE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO: *i soggetti legittimati a proporre opposizione ex art. 617 c.p.c.*

Soggetti legittimati a **proporre opposizione** avverso il decreto di trasferimento sono:

- il **debitore esecutato** o il **terzo assoggettato all'esecuzione** (purché siano effettivi proprietari del bene);
- il **creditore precedente**, i **creditori intervenuti**, i **creditori iscritti non intervenuti** in quanto non avvisati ai sensi dell'art. 498 c.p.c., il **creditore che abbia chiesto la sostituzione** ex art. 511 c.p.c.;
- i **terzi** che pur non essendo parti in senso stretto si siano formalmente approcciati alla espropriazione: l'aggiudicatario, il commissario incaricato della vendita dei beni mobili, il comproprietario non debitore del bene indiviso pignorato, l'offerente non aggiudicatario ovvero l'offerente in aumento di sesto.

Il rimedio dell'opposizione di norma è esperibile da tutti coloro che abbiano interesse ad ottenere la rimozione di un atto dalla sequenza procedimentale in quanto *astrattamente idoneo ad incidere sulla loro sfera giuridica*.

L'OPPOSIZIONE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

il termine per proporre opposizione

Il termine per proporre opposizione è di **20 giorni** e decorre dal momento in cui l'interessato abbia acquisito conoscenza legale o di fatto, comunque conseguita, dell'avvenuto deposito del decreto di trasferimento (e non già del suo contenuto).

La conoscenza deve essere **effettiva** e può verificarsi anche a seguito della notifica di altri provvedimenti che necessariamente presuppongono l'emanazione del decreto di trasferimento.

Il termine non si consuma contemporaneamente per tutti i potenziali interessati perché la conoscenza legale o di fatto del singolo atto esecutivo può essere acquisita in momenti differenti (nel caso di trasferimento di *aliud pro alio* il *dies a quo* si ancora al momento in cui la conoscenza del vizio si è conseguita o sarebbe stata conseguibile secondo una diligenza ordinaria).

L'OPPOSIZIONE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

la decorrenza del termine ed il termine ultimo

«la decorrenza della opposizione agli atti esecutivi avverso il decreto di trasferimento non può essere individuata nella data di deposito in cancelleria o nella data di trascrizione dello stesso nei registri immobiliari (adempimento assolvente funzione di mera pubblicità dichiarativa), ma postula che l'interessato-opponente abbia acquisito conoscenza dell'avvenuto deposito del decreto.» (Cass., 8 giugno 2022, n. 18421)

*«in tema di espropriazione immobiliare, il termine per proporre opposizione agli atti esecutivi avverso il decreto di trasferimento dell'immobile pignorato decorre dal giorno in cui il soggetto interessato abbia acquisito conoscenza, legale o di fatto, di tale decreto oppure di un atto o provvedimento che ne presuppone necessariamente l'emanaazione; l'opposizione va comunque proposta **entro il limite massimo dell'esaurimento della fase satisfattiva della espropriazione forzata, costituito dalla definitiva approvazione del progetto di distribuzione.**» (Cass., 15 febbraio 2023, n. 4797)*

L'OPPOSIZIONE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

l'accoglimento dell'opposizione ex art. 617 c.p.c.

In caso di accoglimento dell'opposizione la revoca **del decreto di trasferimento** produce la retrocessione del bene e la restituzione del prezzo versato all'acquirente.

In questo caso, l'art. 2929 c.c., disposizione che sancisce l'inopponibilità dei vizi all'aggiudicatario, non opera. Per consolidato orientamento della S.C. *«nel caso in cui sia tempestivamente impugnato il decreto di trasferimento immobiliare con opposizione agli atti esecutivi ... laddove l'opposizione risulti fondata, essa va accolta e il decreto va dichiarato inefficace, anche in pregiudizio dei diritti dell'aggiudicatario, benché esso sia stato eventualmente trascritto in pendenza dell'opposizione.»* (Cass. Civ. del 21.10.2022 n. 31255).

L'OPPOSIZIONE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

gli effetti della revoca del decreto di trasferimento per accoglimento dell'opposizione

Per l'ipotesi in cui, accolta l'opposizione con revoca del D.T., l'ordine di cancellazione dei gravami sia già stato attuato, le Sezioni Unite hanno statuito che la cancellazione immediata delle formalità non cagiona pregiudizio ai creditori ipotecari poiché «*l'ipoteca fisiologicamente estinta in forza del decreto che conclude la fase della vendita forzata cessa di tutelare il suo titolare ma **proietta i suoi effetti nella successiva fase della ripartizione del ricavato**, conservando la collocazione preferenziale del credito cui ineriva...*» (SS.UU. 28387/2020).

In sostanza, l'immediata cancellazione dei gravami non pregiudica i creditori ipotecari pignoranti o intervenuti nell'esecuzione individuale poiché fino alla fine della procedura questi ultimi hanno il diritto ad essere collocati nel piano di riparto in virtù della causa di prelazione di cui erano titolari quantunque l'iscrizione non esista più.

GLI ALTRI RIMEDI:

la revoca del decreto di trasferimento da parte del G.E.

Il G.E. può revocare il decreto di trasferimento ove si avveda che difetti uno dei presupposti che ne consentivano l'emanazione e cioè:

- in caso di mancato versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario;
- quando non sia stato costituito il deposito a titolo di spese;
- quando l'aggiudicazione è stata disposta senza il previo espletamento degli adempimenti pubblicitari;

La revoca del decreto di trasferimento da parte del G.E. può essere fatta sino al momento in cui il decreto non abbia avuto **definitiva esecuzione**, momento che si identifica con quello dell'espletamento della pubblicità del decreto e dell'attuazione dell'ordine di cancellazione dei gravami.