

## La circolare tributaria n. 10/2021

# La cancellazione dei gravami deve essere contestuale alla trascrizione del decreto di trasferimento e non può essere differita

di Francesco Tedioli – avvocato e professore a contratto di Diritto Commerciale presso l'Università di Mantova

Con [sentenza n. 28387/2020](#), le Sezioni Unite risolvono un annoso contrasto, frutto di divisioni interpretative sia tra i giudici dell'esecuzione sia tra i conservatori delle locali Agenzie del territorio. La pronuncia, estremamente argomentata e approfondita, dopo un'attenta analisi delle norme coinvolte (articoli [586](#), c.p.c., [2878](#) e [2884](#), cod. civ.) e il richiamo ai 4 principi cardine della tutela giurisdizionale esecutiva, afferma, su richiesta del procuratore generale della Repubblica, il seguente principio di diritto, nell'interesse della legge. Nel procedimento di espropriazione (individuale o concorsuale) e nella conseguente vendita immobiliare, il decreto di trasferimento del bene, recante l'ordine di cancellazione dei gravami (tra cui i pignoramenti e le ipoteche), determina la contestuale estinzione di questi vincoli, con la conseguenza che il conservatore dei registri immobiliari<sup>1</sup> è tenuto a eseguire la cancellazione immediatamente e, in ogni caso, indipendentemente dal decorso del termine per proporre opposizione agli atti esecutivi, a norma dell'[articolo 617](#), c.p.c..

### Il caso

Nel corso di un procedimento per espropriazione immobiliare, il debitore esecutato impugnava il decreto di trasferimento, sulla scorta di molteplici doglianze, tra le quali assume rilievo quella relativa all'esecutività del medesimo provvedimento. Secondo il ricorrente, il conservatore avrebbe agito irregolarmente nel trascrivere il decreto, senza verificare la sua notifica al debitore, ai fini del decorso del termine per l'opposizione. Il Tribunale rigettava dette istanze, che venivano riproposte in sede di legittimità. Il debitore assumeva che il conservatore avrebbe necessariamente dovuto attendere il

---

<sup>1</sup> Più correttamente, ufficio provinciale del territorio - Servizio di pubblicità immobiliare, istituito presso l'Agenzia delle entrate.

decorso del termine per l'eventuale proposizione dell'impugnazione avverso il decreto di trasferimento. Di nuovo, il motivo di gravame veniva ritenuto inammissibile, ma la Suprema Corte, considerando la questione di particolare rilevanza, stante l'assenza di un unico orientamento della giurisprudenza, si è pronunciata ai sensi dell'[articolo 363](#), c.p.c., ossia nell'interesse della legge.

### Un contrasto non solo giurisprudenziale

Come attentamente evidenziato nell'ordinanza di rimessione della questione alle Sezioni Unite, la possibilità di trascrivere immediatamente il decreto di trasferimento e di cancellare tutte le formalità gravanti sul bene (pignoramenti, ipoteche, privilegi, sequestri conservativi) è stata oggetto di:

*“indirizzi e di prassi sensibilmente divergenti tra loro, ancorché basate sulla interpretazione delle medesime disposizioni legislative”.*

A una giurisprudenza favorevole all'effetto estintivo immediato<sup>2</sup>, si contrappongono un orientamento di merito e la prassi operativa di un consistente numero di conservatorie, che ritengano necessario mantenere in vita le formalità sui beni staggiti (nella manifesta volontà di, così, meglio tutelare i soggetti che le hanno iscritte/trascritte), fino a quando non sia stata acquisita certezza sull'impossibilità di caducazione del decreto di trasferimento.

### Tre quesiti sottesi alla questione esaminata dalla Cassazione

Le criticità ermeneutiche sottese alla questione possono essere riassunte nei seguenti interrogativi:

- a) se il decreto di trasferimento del bene immobile, comporti *ex lege* l'immediata cancellazione dei pesi gravanti sull'immobile;
- b) se, invece, essa trovi fondamento in una norma positiva (l'[articolo 2884](#), cod. civ.);
- c) quale sia, di conseguenza, l'ambito di valutazione affidato al conservatore dei registri immobiliari prima di cancellare i vincoli gravanti sull'immobile, in particolare, sotto il profilo della verifica di stabilità/definitività del decreto di trasferimento.

Come anticipato nel paragrafo precedente, parte della giurisprudenza di merito<sup>3</sup> ritiene legittimo il rifiuto del conservatore di procedere alla cancellazione di un'iscrizione ipotecaria o della trascrizione del pignoramento ordinata con decreto di trasferimento, quando non risulti l'inutile decorso del termine

<sup>2</sup> Tribunale di Milano 3 dicembre 2019, in [Ilprocessocivile.it](#), 29 gennaio 2020, con nota di P. Farina, secondo cui il conservatore deve effettuare la cancellazione, anche in pendenza dell'opposizione *ex* articolo 617, c.p.c. contro il decreto di trasferimento, ogni volta che il giudice dell'esecuzione ha ritenuto i motivi di opposizione destituiti di fondamento e, conseguentemente, rigettato l'istanza di sospensione *ex* articolo 618, c.p.c.; Tribunale di Prato, 29 agosto 2018, in [www.ilcaso.it](#).

<sup>3</sup> Tribunale di Lucca, 26 luglio 2017, n. 3727 in [Ilprocessocivile.it](#), 13 dicembre 2017, con nota di P. Farina. Di identico tenore Appello di Firenze 15 dicembre 2017, n. 2174 e Tribunale di Taranto n. 1356/2019.

di 20 giorni dalla conoscenza legale dell'atto, ovvero quando sia stata proposta opposizione agli atti esecutivi, non definita con sentenza passata in giudicato.

Al riguardo, va ricordato che i provvedimenti del conservatore dei registri immobiliari in tema di rifiuto della trascrizione o iscrizione di formalità o, comunque, che comportano un differimento dell'adempimento richiesto non possono essere oggetto di impugnazione in Cassazione<sup>4</sup>. Essi, infatti, sono resi all'esito di un procedimento avente natura di volontaria giurisdizione; non hanno a oggetto la risoluzione di un conflitto di interessi, ma regolamentano, secondo legge, l'interesse pubblico alla correttezza della pubblicità immobiliare. Il provvedimento conclusivo del procedimento, non è, dunque, suscettibile di passare in giudicato.

### I presupposti normativi e dogmatici della questione

La Suprema Corte affronta la questione, facendo richiamo al disposto degli articoli [586](#), c.p.c., [2878](#), n. 7 e [2884](#), cod. civ..

La prima norma regola il trasferimento del bene immobile espropriato, stabilendo che il giudice, una volta che l'aggiudicatario abbia pagato il prezzo, pronuncia il decreto di trasferimento. Questo provvedimento, tra l'altro, contiene un ordine di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito (a meno che queste ultime non si riferiscono a obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'[articolo 508](#), c.p.c.), anche successive alla trascrizione del pignoramento<sup>5</sup>.

Interviene, poi, il disposto dell'articolo 2878, n. 7, cod. civ., secondo cui l'ipoteca si estingue con la pronuncia del provvedimento che trasferisce all'acquirente il diritto espropriato e ordina la cancellazione della formalità pregiudizievole.

Infine, va preso in esame l'articolo 2884, cod. civ. che dispone la cancellazione a opera del conservatore, quando è ordinata con sentenza passata in giudicato o con altro provvedimento definitivo emesso dalle Autorità competenti.

### Nella fattispecie prevale il disposto dell'articolo 2878 o quello del 2884, cod. civ.?

Una volta chiarito il quadro normativo di riferimento, i termini dell'alternativa appaiono di tutta evidenza.

---

<sup>4</sup> Cassazione n. 2095/2011 e n. 15131/2015, se non quanto al capo sulle spese illegittimamente contenuto nel provvedimento.

<sup>5</sup> Il decreto contiene anche l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto e costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.

Ci si domanda se il decreto di trasferimento sia atto immediatamente esecutivo, di modo che gli effetti traslativo ed estintivo dei vincoli siano immediati (ai sensi dell'[articolo 2878](#), n. 7, cod. civ.<sup>6</sup>), ovvero se esso soggiaccia alla previsione dell'[articolo 2884](#), cod. civ.<sup>7</sup>.

In questa seconda ipotesi, la definitività del provvedimento viene assimilata alla sua inoppugnabilità e, conseguentemente, la cancellazione da parte del conservatore sarà differita a tale momento, a fronte di una certificazione della cancelleria che dimostri come il decreto non sia stato opposto.

## L'ineffettività della tutela esecutiva

Il richiamo alle norme di riferimento va integrato con la corretta applicazione dei principi fondamentali su cui si fonda il procedimento esecutivo<sup>8</sup>, tutti volti alla tutela del creditore.

In primo luogo, la sua ineffettività, requisito che viene definito “*primario interesse perseguito dall'ordinamento*”, “*sostanza stessa di questa forma di tutela giurisdizionale dei diritti*”<sup>9</sup> e baluardo della sua effettività<sup>10</sup>.

Tale principio trova compiutezza quando non hanno rilievo gli altri, specifici e contrastanti interessi rispetto a quello – consacrato in un titolo esecutivo – del creditore. In altre parole, il migliore soddisfacimento delle ragioni creditorie, a cui vanno destinate tutte le risorse dell'ordinamento, non deve essere ostacolato o ritardato dall'esigenza di contenere disagi che potrebbero riguardare il debitore o altri soggetti coinvolti nel procedimento e che volessero mantenere i loro privilegi.

Se si dispone di un titolo esecutivo e si è depositata istanza di vendita, il procedimento procede autonomamente e il giudice dell'esecuzione, neppure in situazioni di emergenza più acuta, può contemperare l'interesse del creditore con altri.

L'esigenza di ripristinare il diritto, comunque violato dall'inadempimento del debitore, è sempre preminente e, quindi, tale da portare a compimento l'esecuzione in modo efficace ed effettivo.

<sup>6</sup> Per un approfondimento del tema si veda M. Fragali, “*Ipoteca*” (dir. priv.), in ED, XXII, Milano, 1972; F. S. Gentile, “*Le ipoteche*”, Roma, 1961; G. Gorla, “*Del pegno. Delle ipoteche*”, in Comm. Scialoja, Branca, sub artt. 2784-2899, Bologna-Roma, 1973; Maiorca, “*Ipoteca*”, in NN.D.I., IX, Torino, 1963; D. Rubino, “*L'ipoteca mobiliare ed immobiliare*”, in Tratt. Cicu, Messineo, XIX, Milano, 1956, 484; G. Tamburrino, “*Della tutela dei diritti. Delle ipoteche*”, in Comm. cod. civ., VI, Torino, 1976, 233.

<sup>7</sup> A. Ravazzoni, “*Le ipoteche*”, Milano, 2006, 114; P. Boero, “*Le ipoteche*”, Giur. sist., a cura di Bigiavi, Torino 1999, 896.

<sup>8</sup> Per approfondimenti, G. Verde, “*Diritto processuale civile*”, Processo di esecuzione, Bologna, 2017, 3 ss.; P. Luiso, “*Diritto processuale civile*”, Processo esecutivo, Milano, 2019, 18 e ss..

<sup>9</sup> Principio definito ispiratore dell'ordinamento, dalla Suprema Corte (Cassazione n. 19883-19888/2019 e n. 11116/2020), dalla Corte Costituzionale (n. 419/1995; n. 312/1996 e n. 198/2010), dalla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo (19 marzo 1997, Hornsby c/ Grecia, 40; Grande Camera, 29 maggio 2019, Ilgar Mamadov c/ Azerbaigian, causa 15172/13) e dalla Corte di Giustizia dell'Unione Europea (Grande Camera, 29 luglio 2019, Alekszij Torubarov c/ Bevandorlasi ès Menekiiltiigyi Hivatal, C-556/17, punto 57).

<sup>10</sup> Sul principio di effettività: A. Di Majo, “*Forme e tecniche di tutela*”, in AaVv., Processo e tecniche (Atti del Convegno di Palermo, 22-24 ottobre 1987), I, 12 ss.; A. Proto Pisani, “*L'attuazione dei provvedimenti di condanna*”, in Foro It., 1988, V, 177; M. Taruffo, “*L'attuazione esecutiva dei diritti: profili comparatistici*”, in Riv. Trim. Dir. Proc. Civ., 1988, 101.

Solo il Legislatore può farsi carico di situazioni speciali o eccezionali, spesso legate a contesti imprevedibili o emergenziali, così valorizzando interessi meritevoli di adeguata tutela in capo ad altri soggetti contemplati nel procedimento esecutivo. Solo una norma di legge può limitare, ma mai sopprimere, la preminenza istituzionale normalmente spettante alla tutela del diritto e alla sua eseguibilità coattiva.

### **L'insindacabilità amministrativa del provvedimento giurisdizionale**

La Suprema Corte, ricorda, poi, che non rientra nel potere discrezionale della P.A. stabilire se dare o meno attuazione a un provvedimento dell'autorità giudiziaria, specialmente ove lo stesso abbia a oggetto la tutela di un diritto riconosciuto dalla Costituzione o dalla convenzione Europea dei diritti dell'uomo<sup>11</sup>. La P.A. deve solo eseguire i provvedimenti del giudice e non se ne deve arrogare mai la funzione di arbitra, sovrana o paternalistica gestrice.

### **L'affidamento nella correttezza e regolarità degli atti del procedimento esecutivo**

Vi è, poi, la necessità di tutelare l'affidamento nella correttezza e regolarità degli atti in cui si estrinseca il procedimento esecutivo. In sostanza, i soggetti estranei alle parti in contesa (ad esempio, l'aggiudicatario del bene posto in liquidazione), devono poter godere della stabilità degli atti del procedimento (*i.e.*, il decreto di trasferimento), così da essere esentati dalle conseguenze negative delle carenze del processo, persino in evenienze gravissime (come nel caso di sopravvenuto accertamento dell'inesistenza di un titolo idoneo a giustificare il processo esecutivo)<sup>12</sup>, salvo l'ovvia ipotesi di collusione o mala fede. La Suprema Corte sottolinea, quindi, come sia necessario assicurare la massima fiducia nella serietà e affidabilità della vendita giudiziaria, poiché la tutela del potenziale pubblico degli offerenti è uno dei principi fondamentali dell'espropriazione forzata, a maggior ragione nell'evoluzione delle riforme dell'ultimo quindicennio<sup>13</sup>.

### **L'autonomia e insopprimibile diversità del procedimento esecutivo da processo di cognizione**

Bisogna sempre tenere presente la profonda differenza che esiste tra il giudizio di cognizione, volto all'accertamento del diritto e il "servente" procedimento esecutivo, che al primo offre una tutela

---

<sup>11</sup> Così, Cassazione n. 24198/2018; Corte EDU 13 dicembre 2018, Casa di cura Valle Fiorita Srl/Italia, in ric. n. 67944/13.

<sup>12</sup> Cassazione n. 21110/2012.

<sup>13</sup> Così, Cassazione n. 3709/2019.

indefettibilmente complementare, ma si fonda su una struttura e principi processuali non sovrapponibili, né assimilabili.

In particolare, il procedimento esecutivo non è un giudizio, non vi sono questioni o controversie da risolvere ed esso, comunque, è inidoneo ad assolvere a tale funzione. La tutela esecutiva è volta esclusivamente ad assicurare il soddisfacimento delle ragioni del creditore munito di titolo, salve le contestazioni che possono essere proposte in quella parentesi di cognizione rappresentata dalle opposizioni all'esecuzione o agli atti esecutivi.

Anche dal punto di vista formale la differenza è palese: mentre il processo di cognizione si articola in una sequenza continua di atti volti all'ottenimento di un provvedimento finale, il processo esecutivo si presenta strutturato come una successione di subprocedimenti, cioè una serie autonoma di atti ordinati a distinti provvedimenti successivi<sup>14</sup>.

Il giudice dell'esecuzione non pronuncia mai sentenze o provvedimenti atti al giudicato, ma sempre e solo provvedimenti ordinatori finalizzati alla liquidazione del bene, al fine della distribuzione del ricavato agli aventi diritto.

In questa sequenza procedimentale, tutti gli atti e i provvedimenti del giudice dell'esecuzione non appena vengono a esistenza, sono intrinsecamente definitivi in forza della loro sola pronuncia (o eventuale deposito in cancelleria, se separato).

Nell'esecuzione forzata non trova spazio il concetto di definitività (connaturato al giudizio di cognizione), frutto dell'esaurimento dei gradi ordinari di impugnazione, secondo il quale la soluzione diviene definitiva quando non è più possibile rimetterla in discussione e, in particolare, è precluso contestare il contenuto delle decisioni già intervenute.

Il concetto di intrinseca definitività degli atti del processo esecutivo è fortemente legato a quello di indefettibilità e non viene messo in crisi dalla previsione di un sistema di rimedi, assistiti da rigorosi termini decadenziali, né dalla normale revocabilità – salvo espressa contraria previsione – di tutte le ordinanze e i decreti del giudice dell'esecuzione.

### **L'incerta prevedibilità del *dies a quo* da cui far decorrere il termine per proporre opposizione al decreto di trasferimento**

Un ulteriore argomento a sostegno dell'immediata esecutività del decreto di trasferimento riguarda il termine per proporre i rimedi oppositivi, che è di incerta prevedibilità, proprio perché non esiste una

---

<sup>14</sup> Cassazione n. 11178/1995, costantemente riaffermata dalla giurisprudenza più recente, per la quale, fra tutte, si veda Cassazione n. 14449/2016.

norma che prescriva alcuna comunicazione del provvedimento<sup>15</sup>. In certi casi, il termine decorre dal momento in cui l'opponente ne ha avuto conoscenza, comunque conseguita<sup>16</sup>, in altri, da eventi francamente imprevedibili (come nell'ipotesi di *aliud pro alio*, nel quale il termine non può decorrere, per l'aggiudicatario incolpevole, prima del materiale accesso al bene immobile)<sup>17</sup>.

## Il decreto di trasferimento quale provvedimento definitivo

A questo punto è evidente che il decreto di trasferimento, come ogni altro atto del giudice dell'esecuzione, è definitivo solo per il fatto di essere stato reso. L'opposizione agli atti esecutivi opera esclusivamente in via successiva ed eventuale, intervenendo su un provvedimento già immediatamente idoneo a produrre i propri effetti, tra cui l'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene che ne è oggetto, indicate nell'[articolo 586](#), c.p.c. (e delle poche altre assimilabili in via interpretativa).

Questo effetto discende dalla necessità di tutelare l'affidabilità delle operazioni compiute nel corso del procedimento esecutivo. Nel caso di violazione di qualche diritto, per inficiarne gli effetti già prodotti, è necessaria una definitiva pronuncia incidentale di cognizione o la revoca del provvedimento da parte del giudice dell'esecuzione<sup>18</sup>.

Con il decreto di cui all'[articolo 586](#), c.p.c.<sup>19</sup>, i beni immobili vengono immediatamente trasferiti liberi dai pesi indicati nella norma, talché vengono immessi nel traffico giuridico purgati da tutte le formalità pregiudizievoli espressamente previste dalla legge<sup>20</sup>.

Il conservatore non può, quindi, sottrarsi al relativo ordine e, tanto meno, pretendere improprie e imprevedute attestazioni o certificazioni sull'avvenuta carenza di opposizioni o su circostanze diverse dal rituale deposito del decreto che gli impartisce l'ordine incondizionatamente.

Ipotesi il contrario, non solo sminuirebbe la rapidità<sup>21</sup> nella definizione della procedura esecutiva e la tutela dell'aggiudicatario che, a distanza di anni dall'acquisto, non potrebbe disporre del bene (con, ad esempio, una alienazione a terzi), ma finirebbe per favorire, da parte del debitore, la proposizione di

<sup>15</sup> Cassazione n. 17460/2007, nonché n. 19968/2005.

<sup>16</sup> Cassazione n. 5172/2018 e n. 15193/2018.

<sup>17</sup> Cassazione n. 7708/2014 e n. 11729/2017.

<sup>18</sup> Solo questo organo può sospendere ex articolo 618, c.p.c. ovvero modificare o revocare i propri provvedimenti, ex articolo 487, c.p.c.. In tema, Cassazione n. 4899/1980; n. 15222/2005 e n. 1498/2007.

<sup>19</sup> In dottrina, cfr. P. Farina, "Il decreto di trasferimento: natura, effetti e profili applicativi", [www.inexecutivis.it](http://www.inexecutivis.it); E. Astuni, "Il trasferimento dell'immobile e la stabilità dell'aggiudicazione e della vendita", in Cardino-Romeo (a cura di), *Processo di esecuzione*, Milano, 2018, 755-866.

<sup>20</sup> A. Bonsignori, "Effetti della vendita forzata e dell'assegnazione (art. 2919 - 2929)", in *Comm. cod. civ.* a cura di Schlesinger, Milano, 1988, 60 e ss..

<sup>21</sup> In assenza di un adempimento spontaneo del debitore, il creditore deve, dunque, disporre di strumenti adeguati, "nei modi, nei tempi e nei risultati", per realizzare il proprio diritto. Liebman, in merito sosteneva che "l'esecuzione deve portare ad un rapido soddisfacimento di chi ha ragione".

opposizioni dilatorie e per disincentivare la proposizione di offerte da parte dei possibili interessati, con inevitabili guasti per tutto il sistema delle vendite forzate.

## La stabilità del decreto di trasferimento come conseguenza della stabilità della vendita forzata

La stabilità del decreto di trasferimento non discende soltanto dal sistema complessivo del processo esecutivo, ma è conseguenza del regime di stabilità della vendita forzata come delineato dall'[articolo 2929](#), cod. civ.<sup>22</sup>. Detta norma prevede che 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.

Questa disposizione va integrata con l'articolo 187-*bis*, disposizioni attuative c.p.c.<sup>23</sup> secondo cui 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](#), comma 2, c.p.c., gli effetti di tali atti.

Se applichiamo queste 2 norme, in combinato disposto con l'[articolo 2878](#), n. 7, cod. civ., (richiamato per sostenere la tesi della cancellazione immediata) e con l'[articolo 2884](#), cod. civ., (invocato a sostegno dell'opposta teoria della cancellazione differita), comprendiamo, con riferimento al primo articolo, che l'estinzione delle formalità pregiudizievoli si ha in forza della sola pronuncia del provvedimento. Quanto, invece, all'articolo 2884, cod. civ. – così come correttamente applicato al decreto di trasferimento – l'estinzione consegue a un provvedimento che è definitivo *ex se*, con la sua sola pronuncia.

## La tutela di soggetti terzi

La Suprema Corte ribadisce, inoltre, che non è compito del giudice dell'esecuzione tutelare i soggetti titolari delle formalità che si andranno a cancellare.

---

<sup>22</sup> A. Barletta, "La stabilità della vendita forzata", Napoli, 2002, 106; R. Metafora, "La stabilità nell'aggiudicazione provvisoria e la successiva estinzione del processo esecutivo", in Foro It., 2008, I 1295; M. Montanari, "Vendite immobiliari fallimentari e art. 2929 codice civile", in Fall., 1998, 137; B. Sassani, "Sulla portata precettiva dell'art. 2929 c.c.", in Giust. Civ., 1985, I, 3139; S. Satta, C. Punzi, "Diritto processuale civile", Padova, 1996, 755.

<sup>23</sup> In dottrina si segnalano: A. Ronco, "Le Sezioni unite applicano il nuovissimo art. 187-bis disp. att. c.p.c. (sulla salvezza degli effetti dell'aggiudicazione, anche provvisoria, in caso di estinzione del processo esecutivo)", in Giur. It., 2007, 1717.



Se esse sono anteriori al pignoramento, coloro che vantano un diritto di prelazione sui beni pignorati sono già stati avvertiti dal creditore procedente con la notifica ex [articolo 498](#), c.p.c.<sup>24</sup>; sono stati provocati a partecipare al procedimento esecutivo<sup>25</sup> e possono sempre accedere ai rimedi approntati dal sistema<sup>26</sup>.

Il titolare della formalità da cancellarsi immediatamente non subisce, peraltro, alcun pregiudizio irreparabile: nella procedura concorsuale, in forza degli articoli [42](#), [44](#) e [45](#), L.F. e dello spossessamento del debitore conseguente alla dichiarazione di fallimento. Con l'insinuazione e l'accertamento del credito nello stato passivo, i creditori muniti di prelazione sul bene venduto non perdono i propri diritti, anche se la relativa iscrizione è stata cancellata dai registri immobiliari all'esito della vendita fallimentare, anche nel caso di riacquisizione alla massa attiva del bene (dietro restituzione del prezzo all'aggiudicatario), o quando ciò sia impossibile.

Essi saranno sempre soddisfatti secondo l'ordine delle cause legittime di prelazione accertate ai sensi degli articoli [52](#) e [93](#) e ss., L.F..

Non diversamente avviene nell'esecuzione individuale. Quando, per il suo titolare, cessano gli effetti di garanzia dell'ipoteca estinta in forza del decreto di trasferimento, gli originali vincoli si trasferiscono nella successiva fase della ripartizione del ricavato, conservando la collocazione preferenziale del credito da cui derivano.

Se, invece, le formalità sono successive al pignoramento, non vi è alcuna ragione di tutelare coloro che ne siano beneficiari: proprio perché la formalità è posteriore, deve essere cancellata in applicazione delle regole che disciplinano la pubblicità immobiliare.

In sostanza, le formalità giovano, nel regime di pubblicità immobiliare, fino al momento della liquidazione e cioè della trasformazione del bene immobile su cui gravano in una somma da attribuire all'unico procedente o da distribuire tra i creditori.

---

<sup>24</sup> E, se non lo sono stati, potranno agire in via risarcitoria contro il creditore inadempiente. In tema, Cassazione n. 6999/1993; n. 18336/2014; e n. 4000/2016.

<sup>25</sup> L'avviso ex articolo 498, c.p.c. costituisce una vera e propria *provocatio ad agendum*, tale da condizionare la procedibilità dell'espropriazione (Cassazione, n. 1827/1968). La rituale notifica dell'avviso addossa al creditore iscritto l'onere di intervenire, poiché il privilegio sui beni pignorati viene cancellato con il trasferimento della proprietà del bene a favore dell'aggiudicatario, stante l'effetto c.d. purgativo della vendita forzata. Quanto alla legittimazione alla deduzione del vizio, la mancata notifica dell'articolo 498, c.p.c. consente al creditore privilegiato di proporre opposizione agli atti esecutivi (Cassazione n. 3379/1993). Sotto altro profilo, va escluso che il debitore possa reagire alla violazione dell'articolo 498, c.p.c., trattandosi di strumento che presidia le sole ragioni del creditore (Cassazione n. 548/1973). I creditori iscritti che – seppure avvisati – non abbiano proposto intervento sono comunque destinatari della notifica dell'ordinanza di vendita. Anche in questo caso, la pretermissione del creditore può dedursi con l'opposizione agli atti esecutivi, il cui termine decorre dalla conoscenza del primo degli atti compiuti senza il rispetto della norma che imponeva la convocazione; in nessun caso tale opposizione può inficiare la vendita eventualmente già avvenuta, solo residuando, la responsabilità del creditore procedente, ai sensi dell'articolo 2043, cod. civ. (Cassazione n. 4000/2006).

<sup>26</sup> Non sono ammesse azioni di contestazione diverse da quelle espressamente previste: così, Cassazione n. 6521/2014; n. 7708/2014; n. 23182/2014; n. 11172/2015; n. 12242/2016, n. 5175/2018; n. 11191/2019 e n. 17661/2020.

Con il trasferimento<sup>27</sup>, il bene nella sua materialità cessa di essere l'oggetto della procedura espropriativa e viene meno la funzione di tutela propria delle formalità rese oggetto dell'ordine di cancellazione, trasferendosi le ragioni, da quelle rappresentate, sulla somma ricavata o restando assistite da differenti rimedi.

## Le conclusioni

La Suprema Corte rivolge un monito sia ai giudici dell'esecuzione sia ai conservatori: entrambi debbono limitarsi ad applicare la legge. Il primo deve pronunciare un decreto che, accertata la ritualità delle operazioni pregresse, tra cui anche l'avviso ai creditori iscritti, tra l'altro ordina la purgazione dalle formalità pregiudizievoli, in modo da immettere sul mercato e nelle mani dell'aggiudicatario un bene che ne è definitivamente liberato.

Il secondo, invece, doverosamente esegue incondizionatamente e immediatamente l'ordine che, sotto la propria responsabilità, il G.E. ha emesso. Non ha alcuna potestà di inficiarne o differirne l'immediata efficacia e, se non dà corso all'ordine del giudice, ad esempio, subordinandolo alla produzione di attestati sulla inoppugnabilità o definitività del decreto (invece sussistente *ex se*), il conservatore rifiuta un atto del proprio ufficio ed espone l'Amministrazione da cui dipende e sé stesso alle conseguenti responsabilità in sede civile, penale<sup>28</sup>, contabile, amministrativa e disciplinare.

Il decreto di trasferimento immobiliare, tanto nell'espropriazione individuale che in quella concorsuale, implica l'immediato e non differibile trasferimento del bene purgato e libero dai pesi indicati dalla norma o ricavabili dal regime del processo esecutivo, con conseguente obbligo, per il competente ufficio, di procedere alla cancellazione di questi immediatamente ed incondizionatamente ed indipendentemente dal decorso dei termini previsti per il dispiegamento delle opposizioni agli atti esecutivi avverso il decreto di trasferimento.

### SCHEDA DI SINTESI

Il decreto di trasferimento, come ogni altro atto del giudice dell'esecuzione, è definitivo quando viene reso. Si tratta di un provvedimento già immediatamente idoneo a produrre i propri effetti, tra cui l'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene che ne è oggetto.

<sup>27</sup> Se non già con l'aggiudicazione, che, in forza dell'articolo 187-bis, disp. att. c.p.c., dà titolo all'aggiudicatario non inadempiente al versamento del prezzo a conseguire il trasferimento qualunque sia l'esito della procedura.

<sup>28</sup> Sul tema cfr. S. Passafiume, "Sull'illegittimità del rifiuto del conservatore di procedere alla cancellazione dei gravami ordinata con il decreto di trasferimento", in Esec. for., 2020, 153.



Il conservatore dei registri immobiliari non può sottrarsi al relativo ordine e, tanto meno, pretendere attestazioni o certificazioni sull'avvenuta carenza di opposizioni o su circostanze diverse dal rituale deposito del decreto che gli impartisce l'ordine incondizionatamente.



Eventuali opposizioni agli atti esecutivi non hanno alcun effetto sospensivo dell'ordine, né impediscono la sua immediata attuazione, a meno che, nel frattempo, il giudice abbia accolto un'istanza *ex* articolo 618, c.p.c..



I procedimenti esecutivi sono caratterizzati dall'ineffettibilità della tutela del creditore, dall'insindacabilità dei provvedimenti del G.E. da parte della P.A. dal generale affidamento sulla loro correttezza ed affidabilità ed, infine dalla loro autonomia e diversità rispetto ai giudizi di cognizione.