



IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

contenuto, richieste agevolazioni, cancellazioni e allegati

I° corso di specializzazione 2018
CUSTODE GIUDIZIARIO
E DELEGATO ALLE VENDITE GIUDIZIARIE

Tivoli, 22 marzo 2018
Grand Hotel Duca D'Este

Dott.ssa Federica d'Ambrosio
Giudice della IV[^] sezione
Civile-esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Roma

I TERMINI NORMATIVI DI RIFERIMENTO

L'art. 586 del c.p.c

dispone al comma 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'art. 508”.

I TERMINI NORMATIVI DI RIFERIMENTO

Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento”.

Il comma 2 dell’art. 586 c.p.c. precisa, a sua volta, che il decreto di trasferimento contiene altresì l’ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l’immobile venduto.

Il comma 3 dell’art. 586 c.p.c., dispone, infine, che il decreto costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.

IL CONTENUTO (SOGGETTI)

Il decreto di trasferimento deve contenere le generalità tanto del debitore esecutato quanto dell'acquirente, con indicazione sia dei loro riferimenti fiscali che della situazione patrimoniale (in proposito si segnala la necessità che il Custode acquisisca un certificato di matrimonio e/o estratto per riassunto degli atti di matrimonio aggiornato dell'aggiudicatario, preferibilmente da allegare alla bozza del decreto di trasferimento da sottoporre al g.e.).

IL CONTENUTO (SOGGETTI)

Quanto alla successiva trascrizione del decreto di trasferimento nell'ipotesi di aggiudicatario coniuge i comunione, le prassi divergono: taluni indicano il coniuge non aggiudicatario nel quadro D della nota di trascrizione, altri indicano entrambi i soggetti nel quadro C della medesima.

Eventuale erronea indicazione dei soggetti è emendabile con la procedura di correzione errore materiale.

La morte del debitore esecutato successivamente al pignoramento è vicenda irrilevante per la l'ulteriore prosieguo della procedura: per quanto in questa sede rileva, infatti, il decreto di trasferimento, nell'eventualità di cui sopra, andrà comunque emesso nei confronti del medesimo, anche se gli eredi hanno accettato l'eredità , atteso che l'accettazione non è opponibile agli aggiudicatari.

IL CONTENUTO (SOGGETTI)

Il decreto, inoltre, non può essere pronunciato nei confronti di persona diversa dall'aggiudicatario, per cui, in caso di morte di quest'ultimo, il decreto recherà comunque l'indicazione di quest'ultimo: in caso contrario, si assisterebbe ad una evidente elusione della normativa fiscale realizzandosi, di fatto, un doppio trasferimento immobiliare.

Sempre sotto il profilo soggettivo, deve precisarsi che, ove l'aggiudicazione sia stata pronunciata in favore di più soggetti, tutti dovranno essere indicati pro quota anche con indicazione di una ripartizione non paritaria delle quote.

Nell'ipotesi in cui aggiudicatario sia una società e/o ente collettivo, è opportuno allegare alla bozza del decreto di trasferimento una visura aggiornata della società, onde verificare se ci siano state nel frattempo delle variazioni e se queste siano determinanti.

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE TRASFERITO

Nel decreto ex art. 586 c.p.c. deve essere reiterata la descrizione dell'immobile espropriato già contenuta nell'ordinanza di vendita, affinché il medesimo cespite possa essere puntualmente individuato ex art. 2826 c.c.

Ai sensi dell'art. 2912 c.c. il pignoramento si estende naturaliter alle pertinenze, agli accessori ed ai frutti della res staggita.

Ne consegue che le pertinenze, gli accessori ed i frutti, anche se non espressamente menzionati nella descrizione dell'immobile, vi si devono, in linea di principio, essere ritenuti compresi.

Esclusa la possibilità di operare con il decreto di trasferimento una frammentazione del diritto reale con la costituzione di più diritti: attraverso la procedura di esecuzione forzata, infatti, non è possibile pervenire alla costituzione di nuovi diritti reali.

CONTENUTO: INGIUNZIONE AL DEBITORE O AL CUSTODE DI RILASCIARE L'IMMOBILE.

Il decreto di trasferimento costituisce titolo esecutivo a favore dell'acquirente, che, divenuto titolare del diritto trasferito, potrà esercitare detta azione esecutiva in proprio

sia nei confronti del proprietario esecutato sia nei confronti di chi si trovi nel possesso o nella detenzione dell'immobile stesso, qualora il possesso o la detenzione non siano correlati ad una situazione di diritto soggettivo (reale o personale) già opponibile al creditore pignorante (o al fallimento) e, quindi, opponibile anche all'aggiudicatario cui l'immobile è stato trasferito da parte del giudice.

CONTENUTO: INGIUNZIONE AL DEBITORE O AL CUSTODE DI RILASCIARE L'IMMOBILE

I diritti dei terzi sull'immobile assoggettato alla espropriazione forzata immobiliare sono opponibili nei confronti dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2919 c.c., solo nei limiti in cui possono essere fatti valere nei confronti del creditore procedente o dei creditori intervenuti e solo se risultanti, quindi, da atto negoziale trascritto prima della trascrizione del pignoramento.

All'acquirente di un immobile in sede di espropriazione immobiliare, a norma dell'art. 2923 c.c., è opponibile il contratto di locazione stipulato dal proprietario espropriato con il conduttore, se abbia data certa anteriore al pignoramento.

CONTENUTO: L'ORDINE DI CANCELLAZIONE.

Il decreto di trasferimento deve contenere l'ordine di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni delle ipoteche: cd. effetto purgativo ovvero estintivo della vendita forzata.

Esso si estende ad ogni altro vincolo che grava sul bene: mi riferisco ai sequestri conservativi trascritti.

Non si estende a:

- 1) iscrizione ipotecaria ex art. 508 c.p.c.;
- 2) trascrizione delle domande giudiziali.

Infatti, ai sensi dell'art. 2668, comma 1, c.c. la cancellazione della trascrizione delle domande e delle relative annotazioni si esegue quando è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata con sentenza passata in giudicato.

CONTENUTO: L'ORDINE DI CANCELLAZIONE.

Allo scopo di provvedere a tutto quanto precede è necessario l'acquisizione di una documentazione aggiornata delle trascrizioni ed iscrizioni esistenti sull'immobile attività delegata al professionista delegato alla vendita.

Le spese incontrate dall'aggiudicatario per la cancellazione delle ipoteche iscritte sull'immobile sottoposto ad espropriazione forzata godono del privilegio ex art. 2770 c.c., come spese di giustizia sostenute per l'espropriazione di beni immobili nell'interesse comune dei creditori. (C11.2.1980 n. 929; CC 25.7.2002 n. 10909).

Non è possibile che l'aggiudicatario provveda personalmente alle cancellazioni (art. 591 bis n. 11 c.p.c.)

L'EFFICACIA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il decreto di cui all'art. 586 c.p.c. costituisce il momento conclusivo del sub procedimento di vendita coattiva ed al contempo atto dovuto per il g.e., salva l'ipotesi di sospensione della vendita di cui all'art. 586, comma 1, prima parte, c.p.c..

Il versamento del prezzo d'aggiudicazione è presupposto, condizione per l'emanazione da parte del g.e. del decreto di trasferimento cui solo si ricollega l'effetto traslativo.

Prima del verificarsi dell'effetto traslativo l'aggiudicatario è titolare di una mera aspettativa.

L'EFFICACIA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Ne consegue, a titolo meramente esemplificativo, che l'eventuale perimento del bene nello spazio temporale compreso tra l'emissione dell'ordinanza di aggiudicazione e la pronuncia del decreto di trasferimento determina la caducazione della mera aspettativa dell'aggiudicatario, sollevandolo dall'obbligo di versamento del residuo prezzo e fondando il suo diritto alla restituzione della cauzione versata.

L'EFFICACIA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Eventuali atti dispositivi compiuti medio tempore dall'aggiudicatario ed aventi ad oggetto il bene venduto ricadono nella previsione degli artt. 2650 e 2822 c.c.: le trascrizioni a carico dell'avente causa dell'aggiudicatario non producono effetto, se non dopo la trascrizione dell'atto di acquisto, cioè del decreto di trasferimento, dell'aggiudicatario, e le ipoteche concesse dall'aggiudicatario possono essere validamente iscritte esclusivamente dopo l'acquisto della res da parte del medesimo aggiudicatario concedente.

NATURA DELL'ACQUISTO OPERATO CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

L'acquisto del bene pignorato in forza della pronuncia del decreto di trasferimento ha natura di acquisto a titolo derivativo e non già di acquisto a titolo originario, giacché importa l'acquisizione dello stesso diritto già spettante al debitore esecutato. L'aggiudicatario acquista la posizione giuridica che faceva capo al debitore esecutato con due limitazioni, quali previste dall'art. 2919 c.c., ossia sono fatti salvi gli effetti del possesso di buona fede (*art. 1153 c.c.*), gli sono opponibili gli atti che in forza degli artt. 2910 e segg. c.c. erano opponibili al creditore pignorante ed ai creditori intervenuti.

NATURA DELL'ACQUISTO OPERATO CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Per altro verso, qualora l'aggiudicatario, in favore del quale è stato pronunciato il decreto di trasferimento, subisca l'evizione, l'art. 2921, comma 1, c.c. statuisce che l'aggiudicatario medesimo ha diritto di ripetere il prezzo non ancora distribuito dedotte le spese e, se la distribuzione è già avvenuta, ha diritto di ripetere da ciascun creditore la quota da costui riscossa e dal debitore l'eventuale residuo. E' fatta salva, in ogni caso, la responsabilità del creditore precedente per i danni e per le spese.

ULTERIORI NOTAZIONI

Il decreto di trasferimento dell'immobile pignorato, in quanto atto del procedimento esecutivo emesso dal giudice dell'esecuzione (o dal giudice delegato), è senza dubbio un provvedimento giurisdizionale; nondimeno è privo dei caratteri della decisorietà e della definitività, sicché non è ricorribile per Cassazione neppure ai sensi dell'art. 111 Cost.. Più esattamente avverso il decreto de quo è esperibile il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi

ULTERIORI NOTAZIONI

Il decreto ex art. 586 c.p.c., altresì, è revocabile fino al momento della sua esecuzione, ossia fino a quando non siano state espletate le attività successive alla sua emanazione, quali la sua trasmissione all'ufficio del registro per il pagamento della relativa tassa .

In ogni caso può essere revocato dal g.e., allorquando questo stesso giudice abbia accertato che prima della sua emanazione non è stato versato il prezzo dell'aggiudicazione con le modalità indicate nell'ordinanza di vendita .

ULTERIORI NOTAZIONI

Da ricordare, in proposito, che *In tema di vendita forzata, il trasferimento dell'immobile aggiudicato è l'effetto di una fattispecie complessa, costituita dall'aggiudicazione, dal successivo versamento del prezzo e dal decreto di trasferimento, quest'ultimo con funzione di verifica ed accertamento della sussistenza degli altri presupposti e, quindi, privo di autonoma efficacia traslativa in assenza delle altre condizioni. Pertanto, il mancato pagamento del prezzo di aggiudicazione dell'immobile pignorato legittima la revoca, anche d'ufficio, del decreto di trasferimento fino al momento in cui lo stesso venga portato ad esecuzione, che si identifica non con quello della sua emanazione, ma con quello del compimento da parte del cancelliere delle operazioni indicate dall'art. 586 c.p.c. (CC n. 2867/97; n. 23709/08)*

IMPUGNAZIONI DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

L'art. 591 bis, comma 8, ultima parte, c.p.c. specifica che avverso il decreto è proponibile esclusivamente il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi di cui all'art. 617 c.p.c..

Il termine per l'opposizione decorre dalla legale conoscenza dell'atto.

Nell'ipotesi in cui, in conseguenza dell'accoglimento dell'opposizione, il decreto di trasferimento venga dichiarato nullo, viene meno il trasferimento coattivo e quindi la causa del prezzo pagato dall'aggiudicatario che, conseguentemente, potrà agire, ai sensi dell'art. 2921 c.c., anche in sede di giudizio di merito introdotto dopo la trattazione del ricorso ex art. 617 c.p.c., onde ottenere la ripetizione del prezzo nei confronti del creditore e del debitore, ove quest'ultimo abbia percepito qualcosa all'esito della distribuzione.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

- 1) Applicabilità sospensione feriale dei termini processuali: il termine per il versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario non ha funzione sostanziale (o essenzialmente tale), bensì processuale, in quanto inteso a scandire il compimento di atti aventi natura processuale, diretti a concludere la fase del processo esecutivo;
- 2) Perentorietà del termine per il versamento del saldo prezzo (Cassazione civile sez. III, 29/05/2015 n. 11171 secondo cui va data continuità all'orientamento della Suprema Corte, di cui a Cass. Sez. Un., 12 gennaio 2010, n. 262, a mente del quale la natura perentoria del termine può essere tratta dalla sua funzione, sicché esso può essere perentorio anche in assenza di una sua esplicita qualificazione in tal senso, nonché Cass. 8 febbraio 2006, n. 2787; Cass. 5 marzo 2004, n. 4530)

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Va pertanto fatta applicazione del seguente principio di diritto:

nell'espropriazione immobiliare il termine per il versamento del saldo del prezzo da parte di chi si è già reso aggiudicatario del bene staggito va reputato perentorio e non prorogabile, tanto ricavandosi dalla necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, quale appunto il termine di versamento del prezzo: immutabilità di decisiva importanza nelle determinazioni dei potenziali offerenti e quindi del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perchè finalizzata a mantenere - per tutto lo sviluppo della vendita forzata - l'uguaglianza e la parità di condizioni iniziali tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, nonchè l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte.



GRAZIE PER L'ATTENZIONE