



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI DI BARI
ALDO MORO



DIPARTIMENTO JONICO IN SISTEMI
GIURIDICI ED ECONOMICI DEL MEDITERRANEO
SOCIETÀ, AMBIENTE, CULTURE
IONIAN DEPARTMENT OF LAW, ECONOMICS
AND ENVIRONMENT

ANNALI 2021

ANNO IX

DEL DIPARTIMENTO JONICO

MARIA LAURA SPADA

L'efficacia traslativa della vendita nel
procedimento di espropriazione forzata

<http://edizionijsge.uniba.it/> • ISBN - 9788894503074



DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO

Riccardo Pagano

DIRETTORI DEGLI ANNALI

Carlo Cusatelli - Gabriele Dell'Atti - Giuseppe Losappio

COMITATO SCIENTIFICO

Cesare Amatulli, Massimo Bilancia, Annamaria Bonomo, Maria Teresa Paola Caputi Jambrenghi, Nicolò Carnimeo, Daniela Caterino, Nicola Fortunato, Pamela Martino, Maria Concetta Nanna, Vincenzo Pacelli, Fabrizio Panza, Pietro Alexander Renzulli, Umberto Salinas, Paolo Stefani, Laura Tafaro, Giuseppe Tassielli.

COMITATO DIRETTIVO

Aurelio Arnese, Anna Bitetto, Danila Certosino, Ivan Ingravallo, Ignazio Lagrotta, Francesco Moliterni, Paolo Pardolesi, Angela Riccardi, Claudio Sciancalepore, Nicola Triggiani, Antonio Felice Uricchio (in aspettativa per incarico assunto presso l'ANVUR), Umberto Violante

COMITATO DI REDAZIONE

Patrizia Montefusco (Responsabile di redazione), Danila Certosino, Francesca Altamura, Michele Calabria, Marco Del Vecchio, Francesca Nardelli, Filomena Pisconti, Francesco Scialpi, Andrea Sestino, Pierluca Turnone, Domenico Vizzielli

Contatti:

Dipartimento Jonico in Sistemi Giuridici ed Economici del Mediterraneo: Società, Ambiente, Culture

Convento San Francesco - Via Duomo, 259 - 74123 Taranto, Italy

e-mail: annali.dipartimentojonico@uniba.it

telefono: + 39 099 372382 • fax: + 39 099

7340595

<https://www.uniba.it/ricerca/dipartimenti/sistemi-giuridici-ed-economici/edizioni-digitali>

ANNO IX
ANNALI 2021
DEL DIPARTIMENTO JONICO



Maria Laura Spada

L'EFFICACIA TRASLATIVA DELLA VENDITA NEL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE FORZATA*

SOMMARIO: 1. Il problema della natura giuridica della vendita forzata e l'effetto traslativo. - 2. La natura derivativa dell'acquisto. - 3. L'effetto purgativo. - 4. Estensione e ambito di applicazione dell'art. 2919 c.c.

1. L'efficacia traslativa della vendita forzata è regolata dall'art. 2919 del Codice civile. La disposizione, in particolare, delinea l'effetto del trasferimento coattivo del bene in relazione all'antecedente efficacia del pignoramento¹.

In questa prospettiva, la presente indagine muove dalla necessaria individuazione della natura giuridica della vendita forzata che, direttamente, condiziona le modalità operative degli effetti sostanziali dell'alienazione coattiva.

Le teorie contrattualistiche fondate sia, sulla valorizzazione del creditore procedente che assumerebbe le vesti di mandatario del debitore o di titolare di un autonomo *jus vendendi* sia, sulla valorizzazione del giudice che in qualità di rappresentante o di sostituto del debitore agirebbe in forza del potere di disposizione a questi in precedenza espropriato, sono state definitivamente abbandonate dalla moderna dottrina².

Ponendo l'accento sulla terzietà ed imparzialità del giudice e sul ruolo svolto dai provvedimenti giudiziali nella vicenda traslativa, la dottrina dominante ritiene che la vendita forzata, realizzando congiuntamente l'interesse pubblico (connesso a ogni processo giurisdizionale) e l'interesse privato (dei creditori e dell'aggiudicatario), costituisce un'ipotesi di *trasferimento coattivo*³. Da questa concezione deriva che nel

* Il presente contributo trae spunto da un approfondimento svolto nell'ambito del Corso di Dottorato di Ricerca in: "Diritti, economie e culture del mediterraneo" impartito nell'anno accademico 2020/2021.

¹ B. Capponi, *Manuale di diritto dell'esecuzione civile*, Giappichelli, Torino, 2020, p. 315; M. Bove, *Commento sub art. 2919*, in *Commentario del Codice civile. Della tutela dei diritti* (a cura di G. Bonilini e A. Chizzini), Utet, Milano, 2016, p. 292.

² Per una ricostruzione analitica delle stesse, v. M. T. Zanzucchi, *Diritto processuale civile*, III, 5^a ed. agg., Giuffrè, Milano, 1964, 82; A. Cerino Canova, voce *Vendita forzata*, in *Enc. Giur. Treccani* vol. XXXII, Utet, Roma, 1994, 3 ss.; R. Tramontano, *La natura giuridica della vendita forzata*, in *Riv. trim. dir e proc. civ.*, 1995, p. 706; E. Fabiani, *La vendita forzata evoluzione dell'istituto ed attualità del pensiero di Salvatore Pugliatti*, in *Giusto proc. civ.*, 2015, p. 703.

³ E. Silvestri, voce *Trasferimenti coattivi*, in *Enc. dir.*, vol. XLIV, Giuffrè, Milano, 1992, 98.

procedimento per la vendita forzata è possibile distinguere una serie di atti strutturalmente autonomi, di diversa natura e provenienza (istanza del creditore, autorizzazione del giudice, offerta del terzo, aggiudicazione) diretti alla determinazione dell'atto finale rappresentato dal *provvedimento di trasferimento*⁴. Ne consegue che alla processualità degli atti compiuti dal giudice dell'esecuzione si accompagna la negoziabilità di quelli dell'acquirente. In particolare, l'offerta del potenziale aggiudicatario, collocandosi interamente nell'area negoziale, è stata intesa da alcuni come negozio giuridico unilaterale, e come tale, sottoposto ai rimedi impugnatori propri del diritto sostanziale⁵ per altri, invece, l'offerta è considerata quale presupposto del provvedimento di trasferimento e perciò soggetta alla disciplina della nullità degli atti processuali⁶.

Altra parte della dottrina, invece, ritiene la vendita forzata un fenomeno complesso, all'interno del quale si intrecciano un normale contratto di vendita (dove trova collocazione l'aggiudicazione) e il provvedimento autoritativo o esecutivo che trasferisce la proprietà all'aggiudicatario in maniera rilevante per il processo esecutivo⁷. Altri, ancora, hanno evidenziato l'esclusiva natura giurisdizionale della vendita ritenendo che per giurisdizione si debba intendere non semplicemente l'accertamento dell'esistenza del diritto, ma anche l'attuazione della regola del caso concreto stabilita nei modi previsti dall'ordinamento⁸.

La giurisprudenza di legittimità ritenendo, prevalentemente, che la vendita forzata non si caratterizzi come un fenomeno contrattuale ma rientri tra i provvedimenti giurisdizionali⁹ ne ha tratto importanti conseguenze.

È esclusa, infatti, con riferimento al provvedimento di vendita, l'applicazione delle disposizioni del Codice civile concernenti l'interpretazione dei contratti con la conseguenza che la relativa esegesi dovrà avvenire alla stregua delle norme che

⁴ S. Pugliatti, *Esecuzione forzata e diritto sostanziale*, Giuffrè, Milano, 1935, p. 129; S. Mazzamuto, *L'esecuzione forzata*, in P. Rescigno (diretto da), *Trattato di diritto privato*, Utet, Torino, 1985, XX, p. 224; F. D. Busnelli, *Della tutela giurisdizionale dei diritti*, in *Comm. cod. civ., sub artt. 2919-2921*, VI, p. 4, Utet, Torino, 1980, p. 304; A. Bonsignori, *Effetti della vendita forzata e dell'assegnazione*, in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 1988, p. 24.

⁵ F. Mazzarella, voce *Vendita forzata* in *Enc. Dir.*, vol. XLVI, Giuffrè, Milano, 1993, p. 552, il quale rileva che uno degli aspetti più caratterizzanti della vendita forzata è la sua "doppia natura", affine alla vendita per gli effetti, propria del processo per la struttura; in questo senso anche A. Cerino Canova, *Vendita forzata*, cit., p. 4. Si pensi ai rimedi impugnatori quali, l'annullamento per errore sull'identità dell'oggetto dovuto a inesatta indicazione del bene o in caso di dolo del giudice o del commissionario, v. G.A. Micheli, *Dell'esecuzione forzata*, in *Comm. Scialoja e Branca*, rist. agg. 2^a ed., Zanichelli, Bologna-Roma, 1977, p. 110.

⁶ F. D. Busnelli, *Della tutela giurisdizionale dei diritti*, cit. p. 308; A. Cerino Canova, *Offerte dopo l'incanto*, cit., p. 104, ss.; F. Mazzarella, *Vendita forzata*, cit., p. 575; A. Bonsignori, *Effetti della vendita forzata e dell'assegnazione*, cit., p. 14, ove si conclude nel senso che ogni vizio inerente l'offerta deve essere fatto valere nei modi e nei termini dell'opposizione agli atti esecutivi ai sensi dell'art. 617 c.p.c.

⁷ M. Bove, *L'esecuzione forzata ingiusta*, Giappichelli, Torino, 1996, p. 127.

⁸ A. Tedoldi, voce *Vendita e assegnazione forzata*, in *Digesto civ.*, XIX, Utet, Torino, 1999, p.654; S. Satta, *L'esecuzione forzata*, in *Trat. Vassalli*, Utet, Torino, 1963, vol. XV, p.126.

⁹ Cass., Sez. III, 2 aprile 2014, n. 7708, in *Rep. Foro it.*, 2014, voce *Esecuzione per obbligazioni pecuniarie*, n. 34.

stabiliscono il regime legale delle vendite giudiziarie, esaminando, dapprima, il decreto di trasferimento e solo sussidiariamente i precedenti atti del processo esecutivo¹⁰.

Sulla scorta dell'esclusione della natura contrattuale della vendita, la giurisprudenza ha affermato, inoltre, che l'identificazione dell'oggetto del trasferimento deve svolgersi in base agli elementi obiettivi contenuti negli atti della procedura¹¹. Nella vendita giudiziale non troverebbe applicazione neanche l'attuazione della tutela di cui all'art. 1460 c.c. che consentirebbe all'aggiudicatario, a fronte dell'altrui inadempimento, di sospendere la propria prestazione pur mantenendo in vita il relativo contratto. A parere della giurisprudenza, infatti, la sussistenza degli elementi costitutivi dell'art. 1460 c.c. (o eventualmente degli art. 1481 e 1482 c.c.) non è invocabile da parte dell'aggiudicatario inadempiente che, al fine di escludere la decadenza maturata o la confisca della cauzione, adduca la sussistenza di presupposti che importino l'applicabilità delle norme sopraindicate¹².

Nel trasferimento coattivo si esclude, altresì, che la nullità delle clausole contrattuali per contrarietà a norme imperative e la loro sostituzione *ex lege* possa essere fatta valere dal debitore proprietario con un'azione di accertamento, dovendo essere esperito, invece, il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi¹³. Ciò posto, va rilevato, tuttavia, che la giurisprudenza ritiene compatibili con la particolare natura dell'alienazione coattiva alcune disposizioni in tema di vendita volontaria. Sono stati, infatti, ritenuti applicabili da una parte, l'art. 1477 c.c., concernente l'obbligo di consegna della cosa da parte del venditore e, dall'altra, l'art. 1499 c.c., relativo agli interessi compensativi. In particolare, con riferimento all'art. 1477 c.c., è stato chiarito che in relazione allo *ius ad rem* acquistato dall'aggiudicatario all'esito dell'iter esecutivo, esiste un obbligo di diligenza e di buona fede dei soggetti tenuti alla custodia e alla conservazione del bene aggiudicato che dovrebbe assicurare la corrispondenza tra quanto ha formato l'oggetto della volontà dell'aggiudicatario e quanto venduto, con la conseguenza che, nel caso l'aggiudicatario lamenti che l'immobile oggetto di aggiudicazione sia stato danneggiato prima del deposito del decreto di trasferimento, il giudice è tenuto a valutare la relativa censura al fine di verificare la responsabilità del custode in base ai principi generali sull'adempimento delle obbligazioni sanciti dall'art. 1218 c.c.¹⁴.

¹⁰ Cass., Sez. I, 18 giugno 2010, n. 14760, in *Fallimento*, 2010, p. 1142.

¹¹ Cass., Sez. III, 21 maggio 2014, n. 11272, in *Rep. Foro it.*, 2014, voce *Esecuzione per obbligazioni pecuniarie*, n. 60.

¹² Cass., Sez. I, 19 giugno 1995, n. 6940 in *Corriere giur.*, 1996, p. 437, con nota di B. Giombini, *Inapplicabilità della tutela ex art. 1460 c.c. alla vendita forzata*.

¹³ Cass., Sez. II, 6 giugno 2001, n. 7659, in *Rep. Foro it.*, 2001, voce *Esecuzione per obbligazioni pecuniarie*, n. 27.

¹⁴ Cass., Sez. I, 17 febbraio 1995, n. 1730, in *Fa*, 1995, 1015, con nota di A. Patti *Effetto traslativo nella vendita immobiliare ed obbligo di custodia*.

2. È opinione prevalente in dottrina che l'acquisto effettuato dall'aggiudicatario sia a titolo derivativo. Sotto questo profilo, infatti, l'art. 2919 c.c., anche al fine di superare le difficoltà interpretative riscontratesi sotto il previgente codice sostanziale, si esprime chiaramente in termini di «trasferimento» dei diritti sulla cosa espropriata¹⁵. Tale teoria prevale anche nella giurisprudenza di legittimità¹⁶. Secondo l'opinione preferibile, quindi, l'aggiudicatario si trova nella condizione di un qualsiasi terzo che abbia acquistato il bene mediante una vendita volontaria, l'art. 2919 c.c., infatti, specifica che egli acquista «i diritti che sulla cosa spettavano a colui che ha subito l'espropriazione».

La regola della natura derivativa dell'acquisto, però, subisce, nel caso della vendita forzata, due importanti limitazioni che hanno portato parte della dottrina a parlare di derivatività *sui generis*¹⁷. In particolare, il primo limite, concerne l'applicazione della disposizione generale di cui all'art. 1153 c.c. che fa salvi, in favore del terzo acquirente di beni mobili non registrati, gli effetti del possesso in buona fede¹⁸. Il secondo limite, invece, ha per oggetto l'inopponibilità, all'acquirente, degli atti di disposizione che siano inefficaci in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori intervenuti nell'esecuzione. In questo secondo caso si determina una vera e propria parificazione fra la posizione dell'aggiudicatario e quella dei creditori concorrenti¹⁹. Da ciò deriva, per una parte della dottrina che la disposizione in esame varrebbe a legare indissolubilmente la vendita forzata al pignoramento, con la conseguenza che le norme disciplinanti gli effetti sostanziali del pignoramento (art. 2913 ss. c.c.) si estenderebbero anche alla vendita coattiva²⁰.

Altra dottrina, invece, secondo una diversa prospettiva, rileva che l'art. 2919 c.c. valga ad esplicitare il dettato programmatico dell'art. 2913 c.c., determinando una sorta

¹⁵ F. D. Busnelli, *Della tutela giurisdizionale dei diritti*, p. 309; A. Bonsignori, *Effetti della vendita forzata e dell'assegnazione*, p. 50. Sull'acquisto a titolo derivativo a seguito di forme speciali di tutela espropriativa, in particolare con riferimento alla vendita esattoriale v. G. Costantino, *Le espropriazioni forzate speciali*, Giuffrè, Milano, 1984, p. 167.

¹⁶ Cass., Sez. II, 25 ottobre 2010, n. 21830, in *Rep. Foro it.* 2010, voce *Trascrizione e conservatorie dei registri immobiliari*, n. 44; Sez. I, 5 gennaio 2000, n. 27, in *Vita not.*, 2000, I, p. 323; Sez. II, 21 aprile 1990, n. 3348, in *Rep. Foro it.*, 1990, voce *Esecuzione per obbligazioni pecuniarie*, p. 904, n. 46.

¹⁷ S. Mazzamuto, *L'esecuzione forzata*, 232 ss., il quale osserva che «alla stregua dell'intera disciplina della vendita forzata può affermarsi, in linea di massima, che l'acquisto coattivo non interrompe la sequenza tra posizione giuridica del debitore e posizione giuridica dell'acquirente, ma è pur vero che con tale sequenza interferisce un soggetto, normalmente estraneo al rapporto compratore-venditore, qual è il creditore e che la stessa sequenza è sottoposta a vistosi limiti che obbediscono alla logica propria del procedimento esecutivo. L'atteggiamento del legislatore conferma che il richiamo al principio della derivatività non può in ogni caso spingersi fino a riprodurre in tutte le sue implicazioni il modello consensuale». Nello stesso senso, v. anche A. Barletta, *La stabilità nella vendita forzata*, Jovene, Napoli, 2002, p. 204; F. De Stefano, *Gli effetti della vendita forzata dopo la riforma del processo esecutivo*, in *Riv. esec. forzata*, 2007 p. 660.

¹⁸ A. Bonsignori, *Effetti della vendita forzata e dell'assegnazione*, cit., p. 56.

¹⁹ Cass., Sez. I, 28 gennaio 1995 n., 1048 in *Giur. it.*, 1995, I, p. 2059, con nota critica di F. Cimei, *Legato di uso o di abitazione: trascrizione e opponibilità ai terzi acquirenti dall'erede*.

²⁰ F. D. Busnelli, *Della tutela giurisdizionale dei diritti*, cit., p. 316 – 317, per il quale l'unica eccezione a questa estensione si avrebbe in tema di cessioni e liberazioni di pignoni e fitti, distintamente regolate rispettivamente dagli artt. 2918 c.c. per il pignoramento e 2924 c.c. per la vendita forzata.

di rapporto di pregiudizialità –dipendenza, sia pure di carattere squisitamente processuale, fra la statuizione giuridica sottoposta a pignoramento e l’oggetto della vendita forzata²¹.

La normativa dettata dall’art. 2919 c.c. non fornisce indicazioni circa il momento in cui l’effetto traslativo si perfeziona. La questione, d’altro canto, è rilevante sotto l’aspetto pratico, al fine, ad esempio, di accertare in danno di chi si verifichi il perimento della cosa o per individuare il termine entro il quale va proposta l’opposizione all’esecuzione o infine per stabilire se, sopraggiunto il fallimento del debitore, il bene faccia ancora parte della massa fallimentare²².

Sicché, nel silenzio della norma, la soluzione è stata ricercata nelle disposizioni del codice di rito che scandiscono l’iter procedurale delle varie forme di esecuzione. In particolare, nell’espropriazione mobiliare, il trasferimento della proprietà è contestuale al regolare pagamento del prezzo che avviene per contanti all’atto dell’aggiudicazione, con la conseguenza che solo da tale momento la vendita forzata trasferirà all’acquirente i diritti che sulla cosa spettavano a colui che ha subito l’espropriazione²³.

Con riferimento al caso della vendita mobiliare a mezzo di commissionario, si è ritenuto che l’effetto traslativo e l’effetto obbligatorio si verificano immediatamente col compimento delle operazioni di vendita documentate nei modi di cui all’art. 533, 1° comma, c.p.c., laddove si dispone che il commissionario «è tenuto in ogni caso a documentare le operazioni di vendita mediante certificato, fattura o fissato bollato in doppio esemplare, uno dei quali deve essere consegnato al cancelliere col prezzo ricavato dalla vendita (...)»²⁴. Nell’espropriazione immobiliare, invece, il momento dell’aggiudicazione non coincide con quello del versamento del prezzo, solo a seguito del regolare pagamento di quest’ultimo, infatti, il giudice dell’esecuzione, ai sensi dell’art. 586 c.p.c., pronuncia il decreto con il quale trasferisce al terzo il bene espropriato. La riportata scissione processuale, insita nella vendita immobiliare, ha dato luogo in dottrina ad una pluralità di opinioni in relazione al momento nel quale opera il connesso effetto traslativo. In particolare, l’orientamento dominante,

²¹ G. Miccolis, *Giudizi sull’appartenenza e pignoramento. Contributo allo studio delle vicende della res litigiosa e pignorata*, Cacucci, Bari, 1994, p. 315ss.; G. Verde, voce *Pignoramento in generale*, in *Enc. giur.*, vol. XXXIII, Giuffrè, Milano, 1983, p.763; S. Mazzamuto, *L’esecuzione forzata*, cit., p. 231; A. Bonsignori, *Effetti della vendita forzata e dell’assegnazione*, cit., p. 59 ss., il quale sottolinea che la prevalenza del diritto del creditore pignorante e del successivo acquirente, rispetto a chi agisce in giudizio per le cause indicate negli art. 2652 e 2653 c.c., è subordinata non soltanto all’anteriorità della trascrizione del pignoramento rispetto alla trascrizione della domanda, ma anche a quella degli altri requisiti a volta a volta indicati in tali disposizioni.

²² F. Tommaseo, *L’esecuzione forzata*, Cedam, Padova, 2009, p. 216.

²³ G.A. Micheli, *Dell’esecuzione forzata*, cit., p. 112; F. D. Busnelli, *Della tutela giurisdizionale dei diritti*, cit., p. 309; S. Mazzamuto, *L’esecuzione forzata*, cit., p. 237; A. Bonsignori, *Effetti della vendita forzata e dell’assegnazione*, cit., p. 34.

²⁴ G. Bongiorno, *Espropriazione mobiliare presso il debitore*, in *Dig. civ.*, Torino, 1992, VIII, p.68. *Contra*, A. Gili, *Il momento traslativo della vendita forzata immobiliare (una questione ancora aperta)*, in *Riv. dir. proc.*, 2000, p. 438, nota n. 1, che osserva l’opportunità di non collegare l’effetto traslativo ad un atto che rientra nell’arbitrio del commissario, benché sia normalmente contestuale al versamento del prezzo.

argomentando dalla lettera dell'art. 586, 2° comma, c.p.c., è nel senso che l'effetto acquisitivo della vendita decorra a partire dall'emanazione del decreto del trasferimento²⁵. Altri, invece, hanno rinvenuto nell'aggiudicazione il momento della produzione dell'effetto traslativo²⁶. Anche in giurisprudenza con riguardo alla vendita immobiliare, è prevalso l'indirizzo per il quale l'effetto traslativo è prodotto non dalla sola aggiudicazione, ma soltanto dal successivo decreto di trasferimento²⁷.

Va detto, peraltro, che con la riforma del 2015²⁸ il legislatore ha introdotto la possibilità del pagamento del prezzo di aggiudicazione in forma rateale ovvero entro un termine non superiore a dodici mesi. Il beneficio opera sia nell'ambito dell'espropriazione immobiliare, sia nell'ambito della espropriazione mobiliare, in relazione alla quale il novellato articolo 530 c.p.c. stabilisce, che eccezion fatta per la piccola espropriazione mobiliare²⁹, «il giudice dell'esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente(...), si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 569, terzo comma, terzo periodo, 574, primo comma, secondo periodo e 587, primo comma, secondo periodo». La portata precettiva della norma impone di stabilire se l'innovazione incida o meno sul momento perfezionativo dell'effetto traslativo della vendita forzata in sede di espropriazione mobiliare.

Il combinato disposto dell'ultimo comma dell'art. 530 c.p.c. unitamente alle disposizioni in esso specificatamente richiamate indurrebbe per una soluzione negativa. Infatti, il rinvio esplicito contenuto nell'art. 530 c.p.c. al solo secondo periodo dell'art. 574, primo comma - e non anche al primo periodo della norma ai sensi del quale «il giudice dell'esecuzione, quando fa luogo alla vendita, dispone con decreto il modo del versamento del prezzo e il termine, dalla comunicazione del decreto, entro il quale il

²⁵ F. D. Busnelli, *Della tutela giurisdizionale dei diritti*, cit., p. 309; A. Bonsignori, *Effetti della vendita forzata e dell'assegnazione*, cit., p. 36; B. Sassani, (Bove-Capponi-Martinetto), *L'espropriazione forzata*, in *Giurisprudenza sistematica di diritto processuale civile* (diretta da Proto Pisani), Utet, Torino, 1988, p. 478; B. Capponi, *Manuale di diritto dell'esecuzione civile*, cit., p. 317.

²⁶ S. Satta, *Commentario al codice di procedura civile*, III, Editore Vallardi, Milano, 1966, p. 395; A. Cerino Canova, *Offerte dopo l'incanto*, cit., p. 245; ID., *Vendita forzata ed effetto traslativo*, in *Riv. dir. civ.*, 1980, I, p. 137. Altri ancora, hanno anticipato la medesima efficacia alla fase del versamento del prezzo, v. G.A. Micheli, *Dell'esecuzione forzata*, cit., p. 112; P. Castoro, *Il processo di esecuzione*, Milano, 2006, p. 658.

²⁷ La giurisprudenza di legittimità è nel senso che ordinanza di aggiudicazione e decreto di trasferimento costituiscono la fattispecie legale complessa della vendita forzata immobiliare, e ciò per il collegamento funzionale tra i due atti, che sono il primo presupposto del secondo, al quale soltanto (e non al versamento del prezzo dopo l'aggiudicazione) consegue l'effetto costitutivo del trasferimento del diritto sul bene espropriato, v. Cass., Sez. III, 16 novembre 2011, n. 24001, in *Rep. Foro it.*, voce, *Esecuzione forzata per obbligazioni pecuniarie*, n. 83; 18 aprile 2003, n. 6272, in *Id.*, 2003, voce *id.*, n. 106; 23 febbraio 1993, n. 2221, in *Giur. it.*, 1993, I, 1, p. 2084. Nello stesso senso la giurisprudenza di merito ha affermato che in sede di vendita pubblica fallimentare l'effetto traslativo si verifica all'atto del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento emesso dal giudice delegato, v. Trib. Trapani 13 novembre 2001, in *Giur. merito*, 2002, I, 676.

²⁸ V. d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito in legge 6 agosto 2015, n. 132.

²⁹ Ovvero per l'espropriazione forzata nella quale il valore dei beni mobili staggiti non supera ventimila euro.

versamento deve farsi, e, quando questo è avvenuto, pronuncia il decreto previsto nell'articolo 586» - induce l'interprete a ritenere che in ipotesi di versamento rateale del prezzo di vendita del bene mobile espropriato, l'effetto traslativo della proprietà del bene staggito ancora oggi non necessiti, diversamente da quanto accade nella vendita immobiliare, di un formale titolo di trasferimento, ma si produce in esito al versamento del prezzo.

3. La dottrina, nonostante manchi nell'art. 2919 c.c. un'esplicita previsione, individua nella vendita forzata, oltre l'effetto traslativo, anche un effetto cosiddetto purgativo o estintivo di tutti i vincoli processuali, anche cautelari, che siano stati costituiti sul bene staggito³⁰. L'effetto purgativo della vendita, strettamente connesso a quello acquisitivo, concerne, in primo luogo, il vincolo del pignoramento che viene sciolto per effetto dell'alienazione del bene.

Un dato normativo, quest'ultimo, confermato dall'art. 586 c.p.c., che nell'espropriazione immobiliare impone al giudice di inserire nel decreto di trasferimento del bene esecutato l'ordine di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti. L'effetto estintivo investe, altresì, le iscrizioni ipotecarie, purché non si riferiscano a obbligazioni di cui l'aggiudicatario o l'assegnatario, previa autorizzazione del giudice, abbia concordato con il creditore ipotecario l'assunzione ai sensi dell'art. 508 c.p.c.³¹.

A seguito delle modifiche apportate all'art. 586 c.p.c. con la legge di riforma del 2005, il giudice con il decreto di trasferimento ordina anche «(...) la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento»³².

Non possono essere cancellate, invece, le trascrizioni delle domande giudiziali con le quali un terzo abbia chiesto l'accertamento del proprio diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sul bene, le quali restano soggette al disposto dell'art. 2668 c.c., che richiede il consenso delle parti interessate ovvero una sentenza passata in giudicato che così disponga³³, né l'effetto purgativo si estende, ove il bene trasferito faccia parte di un condominio, all'onere di pagamento dei contributi condominiali

³⁰ Cfr. M. Bove, *Commento sub art. 2919*, in *Commentario del Codice civile*, cit., p. 295.

³¹ G. Arieta - F. De Santis, *L'esecuzione forzata*, in *Trattato di diritto processuale civile*, vol. III, tomo II, (a cura di Montesano e Arieta), Cedam, Padova, 2007, p. 725.

³² Le Sezioni unite si sono recentemente pronunciate sulla delicata questione delle condizioni necessarie per trascrivere il decreto ex art. 586 c.p.c. ed hanno ritenuto che la trascrizione sia eseguibile a prescindere dal decorso dei termini per proporre un'eventuale opposizione agli atti esecutivi contro il provvedimento, con la conseguenza che il decreto, è trascrivibile anche se ancora opponibile, v. Cass., Sez. Un., 14 dicembre 2020, n. 28387, in *Riv. dir. proc.*, 2021, p. 1002, con nota di M.C. Vanz, *La trascrivibilità del decreto di trasferimento immobiliare*.

³³ A. Vivaldi, *Trascrizione di domande giudiziali e processo di espropriazione forzata immobiliare*, in *Dir. e giur.*, 1977, p. 683 Cass. Sez., II, 24 maggio 2007, n. 12074, in *Foro it.*, Rep. 2007, voce *Trascrizione*, n. 60.

relativi all'anno in corso ed a quello precedente, quale previsto dall'art. 63, comma 2, disp. att. c.c.³⁴

Con riferimento al pegno e ai privilegi speciali, invece, il prodursi della purgazione risulta delineato, implicitamente, dalla combinazione di un insieme di disposizioni, quali l'art. 2916 c.c., l'art. 508 c.p.c., l'art. 498 c.p.c. e dal disposto dell'art. 586 c.p.c. dal quale dottrina e giurisprudenza ne hanno tratto una regola più ampia che ricomprende, pur nel silenzio della legge, gli ulteriori diritti reali di garanzia³⁵.

L'effetto purgativo è connesso alla essenziale partecipazione al processo esecutivo dei creditori titolari di quei privilegi che sarebbero colpiti dal trasferimento coattivo³⁶. L'interesse pubblicistico alla circolazione dei beni assoggettati all'espropriazione, quale presupposto dell'interesse di garantire al creditore che ha ragione il soddisfacimento del suo credito, esige la massima affidabilità nell'ambito della liquidazione coattiva dei cespiti eseguiti. E ciò in quanto tale interesse è altresì avvalorato dall'aspettativa dei potenziali acquirenti di divenire titolari di un bene le cui precedenti iscrizioni o trascrizioni siano estinte o siano comunque inopponibili. Proprio al fine di meglio contemperare tale esigenza con i diritti dei creditori iscritti o privilegiati, risulta necessario prevedere per costoro la facoltà di vedere tutelati, con forme di intervento, i propri diritti facendo valere le relative garanzie che il processo finirà per travolgere allorché il bene sarà aggiudicato³⁷. Si tratta in sostanza di un autentico contrappeso ovvero la proiezione nel processo esecutivo del loro diritto di garanzia, sostanzialmente consistente nel peso gravante sul bene staggito³⁸.

4. Per quanto concerne l'ambito di applicazione della norma in esame, non si dubita che essa possa trovare attuazione in ogni ipotesi di vendita giudiziale che determini un trasferimento coattivo sulla base di un provvedimento del giudice dell'esecuzione. In quest'ottica, la disposizione in commento non appare estensibile alla vendita volontaria dei beni appartenenti a minori, interdetti e inabilitati (artt. 733-734 c.p.c.); alla vendita dei beni ereditari nella procedura di liquidazione dell'eredità accettata con beneficio d'inventario (artt. 747-748 c.p.c.); alla vendita di cose comuni (787-788 c.p.c.); oltre che, per espresso disposto, alla vendita della nave nel procedimento di limitazione del debito dell'armatore (art. 653 ss. c. nav.). Nelle ipotesi appena indicate, infatti, si è in presenza non già di una vendita forzata in senso tecnico, bensì di una vendita giudiziale

³⁴ Trib. Bologna, 6 maggio 2000, in *Arch. locaz. cond.*, 2001, p. 133.

³⁵ G.A. Micheli, *Dell'esecuzione forzata*, cit., p. 116 – 118; F. D. Busnelli, *Della tutela giurisdizionale dei diritti*, cit., p. 317; A. Bonsignori, *Effetti della vendita forzata e dell'assegnazione*, cit., p. 61; G. Tucci, *I privilegi*, in *Tratt. Rescigno*, 19, I, Utet, Torino 1997, p. 791.

³⁶ A. Soldi, *Manuale dell'esecuzione forzata*, Cedam, Milano, 2017, p. 689.

³⁷ Non è un caso che per consentire tale effetto gli artt. 498 c.p.c. e 158 disp. att. c.p.c. impongono la notifica di un avviso sulla pendenza della procedura esecutiva a favore dei creditori titolari di prelazione iscritta sul bene ovvero ai creditori sequestranti: in mancanza della prova di tale notifica il giudice non può provvedere sull'istanza di assegnazione o di vendita.

³⁸ F. De Stefano-G. Mastrogiovanni, *L'effetto traslativo della vendita forzata*, in *Codice commentato delle escuzioni civili*, (a cura di G. Arieta, F. De Santis, A. Didone), Utet, Torino, 2016, p. 485.

inserita in un procedimento volontario. Viceversa, è certo che la disciplina in esame possa trovare piena attuazione nelle ulteriori forme di tutela giurisdizionale dei diritti di credito ossia, nelle ipotesi di vendite attuate nelle procedure concorsuali³⁹, nelle espropriazioni speciali⁴⁰ e nelle esecuzioni speciali condotte in assenza di un titolo esecutivo⁴¹. È incerta, invece, l'applicazione in ordine alla vendita giudiziale che si attua nell'ambito del processo di liberazione dell'immobile dalle ipoteche (art. 2891 c.c.). In tale procedimento, la natura volontaria della vendita ed il difetto di esercizio della tutela giurisdizionale fanno propendere per una soluzione negativa⁴².

³⁹ G. Trisorio Liuzzi, *L'esercizio provvisorio e la liquidazione dell'attivo*, in *Foro it.*, 2006, V, p.197.

⁴⁰ G. Costantino, *Le espropriazioni forzate speciali*, cit., p. 166 ss.

⁴¹ V. gli artt. 1515, 2756, 2761 e 2797 c.c., art. 7, r.d.l. 15 marzo 1927, n. 436 e art. 44, d. lgs. 1° settembre 1993, n. 385.

⁴² S. Mazzamuto, *L'esecuzione forzata*, cit., p. 245; A. Bonsignori, *Effetti della vendita forzata e dell'assegnazione*, cit., p. 30.