

TUTELA DELL'AGGIUDICATARIO

STABILITÀ DEGLI EFFETTI DELLA  
VENDITA FORZATA

OPERATIVITÀ DELLE GARANZIE PER  
L'ACQUIRENTE

LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI  
OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

# L'AGGIUDICATARIO: LUI CHI È?

Cass. Sez. 3, Sentenza n. 4030  
del 11/06/1983: .. acquista uno  
ius ad rem sospensivamente  
condizionato.. al.. versamento  
del prezzo...

Cass. Sentenza n. 5604  
del 07/03/2017: ..diritto  
ad ottenere il  
trasferimento del bene in  
proprio favore..

- DIRITTO AL RISARCIMENTO DEL DANNO IN CASO DI PERDITA O DI DANNEGGIAMENTO DELLA COSA VENDUTA SUCCESSIVO ALL'AGGIUDICAZIONE MA ANTERIORE ALL'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO (Cass. n. 14765/2014)
- IL DECRETO DI TRASFERIMENTO DETERMINA IL PASSAGGIO DELLA PROPRIETÀ (Cass. n. 6020/1980)

DA QUEL MOMENTO I CANONI DI LOCAZIONE SONO DOVUTI ALL'ACQUIRENTE (Cass. n. 7748/2018)

# L'AGGIUDICATARIO

ART. 187-BIS DISP.ATT. C.P.C. (D.L. 35/2005 CONV. L. 80/2005)

INTANGIBILITÀ NEI CONFRONTI DEI TERZI DEGLI EFFETTI DEGLI ATTI ESECUTIVI COMPIUTI.

In ogni caso di estinzione o di chiusura anticipata del processo esecutivo avvenuta dopo l'aggiudicazione, anche provvisoria, o l'assegnazione, restano fermi nei confronti dei terzi aggiudicatari o assegnatari, in forza dell'articolo 632, secondo comma, del codice, gli effetti di tali atti. Dopo il compimento degli stessi atti, l'istanza di cui all'articolo 495 del codice non è più procedibile.

# L'AGGIUDICATARIO

Cass. Sez. U, Sentenza n. 25507 del 30/11/2006: .. **gli effetti dell'aggiudicazione, "anche provvisoria", restano fermi nei confronti degli aggiudicatari**,... Il citato art. 187-bis disp. att. cod. proc. civ. si qualifica come norma interpretativa.. essa **trova applicazione anche ai procedimenti in corso alla data della sua entrata in vigore.**

Cass. Sez. U, Sentenza n. 28387 del 14/12/2020: ..dà **titolo** all'aggiudicatario non inadempiente al versamento del prezzo **a conseguire il trasferimento qualunque sia l'esito della procedura..**

# L'AGGIUDICATARIO

ART. 187-BIS DISP.ATT. C.P.C.

SOSPENSIONE EX ART. 20 L. 44/99 (Trib. Bari, 20 Novembre 2018, ilcaso.it)

IMPROCEDIBILITÀ PER INTERVENUTA PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO EX ART. 10 L. 3/12 O PER SOPRAVVENUTO SEQUESTRO PREVENTIVO COME MISURA DI PREVENZIONE EX ART. 55 TU ANTIMAFIA (Trib. Firenze, 06 Luglio 2016, ilcaso.it)

FALLIMENTO DEL DEBITORE - CONCORDATO PREVENTIVO

MANCATA RINNOVAZIONE DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

# LA VENDITA FORZATA

ART. 2919 C.C.

EFFETTO TRASLATIVO DELLA VENDITA FORZATA.

La vendita forzata trasferisce all'acquirente i diritti che sulla cosa spettavano a colui che ha subito l'espropriazione, salvi gli effetti del possesso di buona fede. Non sono però opponibili all'acquirente diritti acquistati da terzi sulla cosa, se i diritti stessi non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori intervenuti nell'esecuzione.

# LA VENDITA FORZATA

ACQUISTO A TITOLO DERIVATIVO (Cass. n. 6386/2017)

TRASFERISCE I DIRITTI CHE "SULLA COSA" SPETTAVANO  
ALL'ESECUTATO (Cass. n. 8554/1994)

..la pretesa risarcitoria è un diritto personale .. [nella specie, derivante da]  
occupazione appropriativa per accessione invertita verificatasi anteriormente alla  
vendita forzata

Cass. Sez. 3 - , Ordinanza n. 17041 del 28/06/2018: .. i beni trasferiti .. sono quelli di cui  
alle indicazioni del decreto di trasferimento emesso ex art. 586 c.p.c., cui vanno  
aggiunti quei beni ai quali gli effetti del pignoramento si estendono automaticamente,  
ai sensi dell'art. 2912 c.c., come accessori, pertinenze, frutti, miglioramenti ed  
addizioni, e quei beni che, pur non espressamente menzionati nel predetto decreto,  
siano uniti fisicamente alla cosa principale, sì da costituirne parte integrante, come le  
accessioni propriamente dette; sicché, il trasferimento di un terreno all'esito di  
procedura esecutiva comporta, in difetto di expressa previsione contraria, il  
trasferimento del fabbricato insistente su di esso, ancorché abusivo.

# LA VENDITA FORZATA

"DOPPIA NATURA", AFFINE ALLA VENDITA SOLO PER GLI EFFETTI ED INVECE PROPRIA DEL PROCESSO PER LA STRUTTURA (Cass. n. 7708/2014)

..realizza congiuntamente l'interesse pubblico (connesso a ogni processo giurisdizionale) e l'interesse privato (dei creditori concorrenti e dell'aggiudicatario)..

NON È EQUIPARABILE ALLA VENDITA VOLONTARIA (Cass. n. 7659/2001)

..carattere eccezionale delle norme che equiparano i due tipi di vendita .. non applicabile la normativa relativa alla nullità delle clausole contrattuali contrarie a norme imperative ed alla loro sostituzione «ex lege» ..

# VIZI ED EVIZIONE

ART. 2921 C.C.

EVIZIONE.

L'acquirente della cosa espropriata, se ne subisce l'evizione, può ripetere il prezzo non ancora distribuito, dedotte le spese, e, se la distribuzione è già avvenuta, può ripeterne da ciascun creditore la parte che ha riscossa e dal debitore l'eventuale residuo, salva la responsabilità del creditore precedente per i danni e per le spese.

Se l'evizione è soltanto parziale, l'acquirente ha diritto di ripetere una parte proporzionale del prezzo. La ripetizione ha luogo anche se l'aggiudicatario, per evitare l'evizione, ha pagato una somma di danaro.

In ogni caso l'acquirente non può ripetere il prezzo nei confronti dei creditori privilegiati o ipotecari ai quali la causa di evizione non era opponibile.

ART. 2922 C.C.

VIZI DELLA COSA. LESIONE.

Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa.

Essa non può essere impugnata per causa di lesione.

# VIZI ED EVIZIONE

Vizi che rendono la cosa inidonea all'uso o ne diminuiscono in modo apprezzabile il valore (art. 1490 c.c.) = ~~risoluzione del contratto o riduzione del prezzo (art. 1492 c.c.), risarcimento del danno (art. 1494 c.c.)~~

Mancanza di qualità promesse o essenziali per l'uso = ~~risoluzione del contratto (art. 1497 c.c.)~~

Art. 1483 c.c.

Evizione totale = restituzione del prezzo, rimborso delle spese (per il contratto e per la cosa), risarcimento del danno

Art. 1484 c.c.

Evizione parziale = ~~risoluzione del contratto (quando l'acquirente non avrebbe acquistato la cosa),~~ — riduzione del prezzo, risarcimento del danno

# VIZI ED EVIZIONE

Cass. Sez. 1, Sentenza n. 10015 del 09/10/1998: L'esclusione ..si riferisce alle fattispecie previste dagli articoli da 1490 a 1497 cod. civ. ...

Cass. Sez. 1, Sentenza n. 10015 del 09/10/1998: ..nell'ipotesi in cui il bene trasferito sia solo quantitativamente diverso da quello descritto nell'ordinanza di vendita.. è escluso il ricorso al rimedio regolato dall'art. 1497 cod. civ. ed il conseguente annullamento della vendita. La parziale inesecuzione del contratto fa sorgere, invero, il diritto dell'acquirente alla ripetizione di parte del prezzo (..debito di valuta ...) ..

Cass. Sez. 3, Sentenza n. 2750 del 12/02/2015: .. costi sopportati dall'aggiudicatario per procurarsi la liquidità necessaria all'acquisto mediante finanziamento bancario, nonché, se il bene sia stato a sua volta trasferito ad un terzo, le spese ed i pagamenti dovuti dall'aggiudicatario al terzo ..

Cass. Sez. 3, Sentenza n. 13824 del 09/06/2010: ...azione di ripetizione, la quale, nel caso in cui la nullità sia dichiarata a seguito della cassazione della sentenza di merito che abbia rigettato l'opposizione, può essere proposta anche nel giudizio di rinvio ...

# TRA I VIZI E L'EVIZIONE

COSA GRAVATA DA ONERI O DIRITTI  
REALI O PERSONALI NON APPARENTI =  
~~RISOLUZIONE DEL CONTRATTO~~ =  
RIDUZIONE DEL PREZZO (ART. 1489 C.C.)

Cass. Sez. 3, Sentenza n. 21384 del 04/11/2005: ..l'immobile aggiudicato risulti gravato da diritti reali non apparenti .. da un diritto personale (nella specie locazione), sottoposto dall'art. 1489 cod. civ. allo stesso trattamento dei diritti reali.

..l'apparenza degli oneri e dei diritti è equiparata, ai fini dell'esclusione della responsabilità del venditore, alla conoscenza effettiva, a condizione, tuttavia, che essa risponda a quei requisiti di precisione, univocità e chiarezza ...

## ALIUD PRO ALIO

Cass. Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 14165 del 12/07/2016:  
....genere affatto diverso da quello indicato nell'ordinanza di vendita, ovvero manchi delle particolari qualità necessarie per assolvere alla sua naturale funzione economico sociale, oppure quando ne sia del tutto compromessa la destinazione all'uso, ivi considerato, che abbia costituito elemento dominante per l'offerta di acquisto..

# LOCAZIONI

ART. 2923 C.C.

LOCAZIONI.

Le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento, salvo che, trattandosi di beni mobili, l'acquirente ne abbia conseguito il possesso in buona fede.

Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione.

In ogni caso l'acquirente non e' tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

...

# LOCAZIONI

## EMPTIO NON TOLLIT LOCATUM

La rinnovazione tacita del contratto:

- alla prima scadenza .. costituisce un effetto automatico .. non necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione..
- alla seconda scadenza contrattuale .. costituisce una libera manifestazione di volontà negoziale.. necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione prevista dall'art. 560, secondo comma, cod. proc. civ. (Cass. n. 19522/2019)

ORDINE DI LIBERAZIONE PER IL CASO DI LOCAZIONE CON CANONE C.D. VILE (Tribunale di Livorno, 24.07.2018, [expartecreditoris.it](http://expartecreditoris.it))

# LOCAZIONI

L'IPOTECA PREVALE SULLA LOCAZIONE ULTRANOVENNALE TRASCRITTA?

PRO (Tribunale Torre Annunziata, 09 Marzo 2020., il caso.it)  
CONTRO (Tribunale Salerno, 14 Giugno 2018, ilcaso.it)

Cass. Sez. 3, Sentenza n. 7776 del 20/04/2016: In materia di assegnazione della casa familiare, ..il provvedimento di assegnazione e quello di revoca .. non hanno effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione..

..vi resiste la locazione, perché l'ordinamento consente che l'ipoteca si estenda ai frutti del bene, compresi i canoni di locazione (arg. ex art. 2811 cod. civ.)..

# STABILITÀ DEL TRASFERIMENTO

ART. 2929 C.C.

NULLITÀ DEL PROCESSO ESECUTIVO

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.

VIZI NELLA PRODUZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. (Cass. n. 26202/2011)

OMESSA NOTIFICA DEL DECRETO DI FISSAZIONE UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. (Cass. n. 21682/2009)

# STABILITÀ DEL TRASFERIMENTO

## SUBPROCEDIMENTO DI VENDITA

Cass. Sentenza n. 27526 del 30/12/2014: la regola contenuta nell'art. 2929 c.c., .. non trova applicazione quando la nullità riguardi proprio la vendita o l'assegnazione, cioè quando si tratti di vizi che direttamente la concernano [o] .. che rappresentino il riflesso della tempestiva e fondata impugnazione di atti del procedimento esecutivo anteriori alla vendita o all'assegnazione ma ad esse obbligatoriamente prodromici..

Cass. Sez. 3, Sentenza n. 26930 del 19/12/2014: ..la nullità della notifica dell'avviso di vendita al debitore esecutato, in quanto posta a tutela del diritto al contraddittorio, si estende agli atti consequenziali della procedura e ai provvedimenti di trasferimento del bene pignorato, non operando la regola di protezione dell'acquisto dell'aggiudicatario dettata dall'art. 2929 cod. civ., che presuppone la validità dell'intero sub-procedimento di vendita; ..

MANCATO RISPETTO DELLE FORME DI PUBBLICITÀ (Cass. n. 9255/2015)

OFFERTA IRREGOLARE (Cass. n. 6186/2009; 262/2010)

# STABILITÀ DEL TRASFERIMENTO

## INESISTENZA DI TITOLO ESECUTIVO

Cass. Sez. U, Sentenza n. 21110 del 28/11/2012: Il sopravvenuto accertamento dell'inesistenza di un titolo idoneo a giustificare l'esercizio dell'azione esecutiva non fa venir meno l'acquisto dell'immobile pignorato, che sia stato compiuto dal terzo nel corso della procedura espropriativa in conformità alle regole che disciplinano lo svolgimento di tale procedura, salvo che sia dimostrata la collusione del terzo col creditore precedente. In tal caso, tuttavia, resta salvo il diritto dell'esecutato di far proprio il ricavato della vendita e di agire per il risarcimento dell'eventuale danno nei confronti di chi, agendo senza la normale prudenza, abbia dato corso al procedimento esecutivo in difetto di un titolo idoneo.

### IL CASO

.. accoglimento dell'opposizione all'esecuzione proposta dai preteso debitore, a norma dell'art. 615 c.p.c., con conseguente declaratoria, ad opera del giudice, dell'inesistenza del diritto dell'asserito creditore a procedere esecutivamente .. il tribunale non si sia limitato ad accogliere l'opposizione, nei termini sopra riferiti, ma abbia affrontato anche l'ulteriore questione degli effetti che tale accoglimento avrebbe potuto avere sulla posizione dei terzi aggiudicatari ..

# STABILITÀ DEL TRASFERIMENTO

## RINUNCIA AGLI ATTI

Cass. Sez. 3, Sentenza n. 18312 del 27/08/2014: In materia di vendita forzata, l'acquisto compiuto dall'aggiudicatario rimane fermo anche in presenza di nullità del procedimento esecutivo precedenti la vendita, ma fatte valere successivamente dal debitore esecutato o dal terzo che assuma di essere stato pregiudicato dall'esecuzione, salvo il caso di collusione fra aggiudicatario e creditore, che presuppone non la semplice mancanza di diligenza dell'acquirente nell'eseguire i controlli precedenti l'acquisto ma la consapevolezza della nullità e l'esistenza di un accordo in danno all'esecutato intervenuto fra acquirente e creditore.

### IL CASO

.. venduto all'asta un intero immobile benché solo una quota parte pro indiviso fosse assoggettata all'unica esecuzione ancora attiva essendo l'altra parte assoggettata ad una esecuzione in cui era intervenuta però rinuncia agli atti .. (a nulla rilevando, invece, il difetto di diligenza del terzo acquirente)..

# STABILITÀ DEL TRASFERIMENTO

Cass. Sez. 3 - , Ordinanza n. 22854 del 20/10/2020: ogni questione relativa alla validità ed efficacia dell'aggiudicazione e della vendita forzata deve essere fatta valere, tanto dalle parti del processo esecutivo quanto dall'aggiudicatario, ..attraverso .. l'opposizione agli atti esecutivi di cui all'art. 617 c.p.c., non potendo ritenersi ammissibile una autonoma azione di ripetizione .. del prezzo di aggiudicazione ..se non in via eccezionale, previa dimostrazione .. che l'esperimento dei rimedi endoesecutivi non gli era in alcun modo possibile prima della definitiva chiusura della procedura esecutiva ..nonostante una condotta improntata all'ordinaria diligenza.

Cass., Sez. 3, Sentenza n. 7708 del 02/04/2014: .. l'ipotesi di "aliud pro alio" con il solo rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi, ..entro il termine perentorio di venti giorni dalla legale conoscenza dell'atto viziato, ovvero dal momento in cui la conoscenza del vizio si è conseguita o sarebbe stata conseguibile secondo una diligenza ordinaria..

Cass. Sez. 3, Sentenza n. 9744 del 07/10/1997: se il debitore esecutato, dopo la conclusione del processo esecutivo, scopre la collusione tra aggiudicatario e creditore procedente, purché la dimostri e abbia tempestivamente fatto valere il vizio dell'azione o del processo esecutivo, opponendosi ai sensi degli artt. 615 o 617 cod. proc. civ., può impugnare, con azione di nullità in via ordinaria, il decreto di trasferimento del bene..

# STABILITÀ DEL TRASFERIMENTO

Cass. Sez. 3, Sentenza n. 5796 del 13/03/2014: .. decreto di trasferimento di cui all'art. 586 cod. proc. civ., ancorché abbia avuto ad oggetto un bene in tutto o in parte diverso da quello pignorato, non è inesistente, ma solo affetto da da far valere con il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi nei termini di cui all'art. 617 cod. proc. civ., ferma restando la possibilità per i terzi che siano stati lesi da tale errore nella loro sfera giuridica, di avvalersi, nel rispetto delle regole previste dall'art. 2929 cod. civ. a tutela dell'acquirente o assegnatario, dei rimedi, diversi dall'opposizione agli atti esecutivi, endoesecutivi o esterni al processo esecutivo loro riservati.

Sez. 3, Sentenza n. 517 del 12/01/2011: .. tutela dei diritti che i terzi vantino sul medesimo bene (nella specie, sulla quota di un immobile già oggetto di comunione legale tra il debitore esecutato ed il terzo estraneo alla procedura) .. mediante l'opposizione all'esecuzione forzata, ex art. 615 cod. proc. civ., ..

Cass. Sez. 3 - , Ordinanza n. 1259 del 19/01/2018: .. il terzo detentore dell'immobile in forza di un diritto personale di godimento è legittimato ed ad un tempo tenuto ad esperire opposizione all'esecuzione, sicché non è ammissibile una azione di cognizione per l'accertamento di tale diritto proposta fuori dal procedimento esecutivo.

# FORMALITÀ

## REGIME DI OPPONIBILITÀ

### ART. 2914 C.C.

ALIENAZIONI ANTERIORI AL  
PIGNORAMENTO.

Non hanno effetto in pregiudizio  
del creditore pignorante e dei  
creditori che intervengono  
nell'esecuzione, sebbene anteriori  
al pignoramento:

- 1) le alienazioni di beni immobili o  
di beni mobili iscritti in pubblici  
registri, che siano state  
trascritte successivamente al  
pignoramento
- 2) ..

### ART. 2915 C.C.

ATTI CHE LIMITANO LA DISPONIBILITÀ DEI  
BENI PIGNORATI.

Non hanno effetto in pregiudizio del  
creditore pignorante e dei creditori che  
intervengono nell'esecuzione gli atti che  
importano vincoli di indisponibilità, se non  
sono stati trascritti prima del pignoramento,  
quando hanno per oggetto beni immobili o  
beni mobili iscritti in pubblici registri, e, negli  
altri casi, se non hanno data certa anteriore  
al pignoramento.

Non hanno del pari effetto in pregiudizio del  
creditore pignorante e dei creditori che  
intervengono nell'esecuzione gli atti e le  
domande per la cui efficacia rispetto ai terzi  
acquirenti la legge richiede la trascrizione, se  
sono trascritti successivamente al  
pignoramento.

# FORMALITÀ

## REGIME DI OPPONIBILITÀ

ALL'ACQUIRENTE NON SONO OPPONIBILI GLI ATTI DI DISPOSIZIONE SUCCESSIVI AL PIGNORAMENTO O, SE IL CREDITO È ASSISTITO DA DIRITTO REALE DI GARANZIA, GLI ATTI DI DISPOSIZIONE SUCCESSIVI ALL'ISCRIZIONE (Cass. n. 18235/2014)

### ART. 2808 C.C.

COSTITUZIONE ED EFFETTI  
DELL'IPOTECA.

L'ipoteca attribuisce al creditore il diritto di espropriare, anche in confronto del terzo acquirente, i beni vincolati a garanzia del suo credito e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dall'espropriazione.

### Art. 2812 C.C.

DIRITTI COSTITUITI SULLA COSA  
IPOTECATA

Le servitu' di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca non sono opponibili al creditore ipotecario, il quale puo' far subastare la cosa come libera. La stessa disposizione si applica per i diritti di usufrutto, di uso e di abitazione.

# FORMALITÀ

## PIGNORAMENTO, IPOTECA E AFFINI

### ART. 586 C.P.C.

#### TRASFERIMENTO DEL BENE ESPROPRIATO

.. si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assuntesi 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.

### ART. 108 R.D. 267/1942

#### POTERI DEL GIUDICE DELEGATO

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonche' delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

# FORMALITÀ

## PIGNORAMENTO, IPOTECA E AFFINI

### VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIAZIONE

SEQUESTRO  
CONSERVATIVO

SENTENZA  
DICHIARATIVA DI  
FALLIMENTO

CONCORDATO  
PREVENTIVO

-  
CRISI DA  
SOVRAINDEBITAMENTO

### CAUSE DI PRELAZIONE

ISCRIZIONI EX ART.  
518 C.C.

PRIVILIEGI SPECIALI  
SULL'IMMOBILE

SERVITÙ,  
USUFRUTTO, USO O  
ABITAZIONE EX ART.  
2812 C.C.

### CAUSE DI IMPIGNORABILITÀ

FONDO  
PATRIMONIALE

VINCOLO DI  
DESTINAZIONE EX  
ART. 2645-TER C.C.

TRUST

# FORMALITÀ

## CONTRATTI PRELIMINARI

ART. 2645 BIS C.C.

TRASCRIZIONE DI CONTRATTI  
PRELIMINARI

La trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione dei contratti preliminari di cui al comma 1, ovvero della sentenza che accoglie la domanda diretta a ottenere l'esecuzione in forma specifica dei contratti preliminari predetti, prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare.

...

ART. 2775-BIS C.C.

CREDITO PER MANCATA ESECUZIONE DI CONTRATTI PRELIMINARI.

Nel caso di mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto ai sensi dell'articolo 2645-bis, i crediti del promissario acquirente che ne conseguono hanno privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto preliminare, sempre che gli effetti della trascrizione non siano cessati al momento della risoluzione del contratto risultante da atto avente data certa, ovvero al momento della domanda giudiziale di risoluzione del contratto o di condanna al pagamento, ovvero al momento della trascrizione del pignoramento o al momento dell'intervento nell'esecuzione promossa da terzi.

...

# FORMALITÀ

## SIMULAZIONE-REVOCATORIA

ART. 1416 C.C.

### RAPPORTI CON I CREDITORI

La simulazione non può essere opposta dai contraenti ai creditori del titolare apparente che in buona fede hanno compiuto atti di esecuzione sui beni che furono oggetto del contratto simulato.

I creditori del simulato alienante possono far valere la simulazione che pregiudica i loro diritti, e, nel conflitto con i creditori chirografari del simulato acquirente, sono preferiti a questi, se il loro credito è anteriore all'atto simulato.

...

ART. 2901 C.C.

### CONDIZIONI.

Il creditore, anche se il credito è soggetto a condizione o a termine, può domandare che siano dichiarati inefficaci nei suoi confronti gli atti di disposizione del patrimonio con i quali il debitore rechi pregiudizio alle sue ragioni..

ART. 2902 C.C.

### EFFETTI.

Il creditore, ottenuta la dichiarazione di inefficacia, può promuovere nei confronti dei terzi acquirenti le azioni esecutive o conservative sui beni che formano oggetto dell'atto impugnato.

# FORMALITÀ

## DOMANDE – 1.0

ART. 2652 C.C.

DOMANDE RIGUARDANTI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE. EFFETTI DELLE RELATIVE TRASCRIZIONI RISPETTO AI TERZI.

- .. 1) le domande di **risoluzione dei contratti** e quelle indicate dal secondo comma dell'articolo 648 e dall'ultimo comma dell'articolo 793, le domande di rescissione, le domande di revocazione delle donazioni , nonché quelle indicate dall'articolo 524. ..
- 2) le domande dirette a ottenere **l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre** ..
- 3) le domande dirette a ottenere **l'accertamento giudiziale della sottoscrizione** di scritture private in cui si contiene un atto soggetto a trascrizione o a iscrizione. ..

PRINCIPIO DI PREVALENZA DELLA PRIMA TRASCRIZIONE  
(ART. 2644 C.C.)

# FORMALITÀ

## DOMANDE – 1.1

### AVVISO EX ART. 498 C.P.C. ?

(Trib. Napoli, 4 marzo 2020, ilcaso.it)

(Tribunale Vicenza, 23 Marzo 2009, ilcaso.it)

### SOSPENSIONE EX ART. 624 C.P.C. ?

(Trib. Santa Maria Capua Vetere, 21 gennaio 2015, eclegal.it)

(Tribunale Vicenza, 23 Marzo 2009, ilcaso.it)

### SOSPENSIONE EX ART. ~~295~~ C.P.C. O 623 C.P.C. ?

Arg. ex Cass. 22814/2013 (in ipotesi di sequestro finalizzato alla confisca, nei casi in cui non è prevista espressamente la sospensione della procedura esecutiva.. trattandosi di «norma di chiusura in tema di poteri sospensivi innominati del giudice dell'esecuzione civile, dettata a fini di coerenza dell'ordinamento processuale.»).

### RESPONSABILITÀ EX ART. 96 C.P.C. ?

# FORMALITÀ

## DOMANDE – 1.2

Cass. Sez. 3, Sentenza n. 18235 del 26/08/2014: Il creditore ipotecario, per soddisfare i suoi diritti, deve seguire le forme ordinarie dell'esecuzione diretta contro il debitore che risulta dai registri immobiliari e non deve procedere esecutivamente con le forme dell'espropriazione contro il terzo proprietario (artt. 602 e 604 cod. proc. civ.) nei confronti di colui che, dopo l'iscrizione dell'ipoteca, ma prima del pignoramento, abbia trascritto la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di trasferimento dell'immobile, salvo il diritto del successivo acquirente di proporre opposizione di terzo all'esecuzione.

- IL PROCESSO CONTINUA NEI CONFRONTI DELL'ORIGINARIO TITOLARE
- IL TERZO HA INTERESSE AD INTERVENIRE EX ART. 2858 C.C. E VA AVVISATO EX ART. 498 C.P.C.

(Trib. Napoli, 22 giugno 2016, eclegal.it)

# FORMALITÀ

## DOMANDE – 2.0

ART. 2653 C.C.

ALTRE DOMANDE E ATTI SOGGETTI A TRACSCRIZIONE A DIVESI EFFETTI

.. 1) le domande dirette a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento su beni immobili e le domande dirette all'accertamento dei diritti stessi.

La sentenza pronunziata contro il convenuto indicato nella trascrizione della domanda ha effetto anche contro coloro che hanno acquistato diritti dal medesimo in base a un atto trascritto dopo la trascrizione della domanda;

2) la domanda di devoluzione del fondo enfiteutico. ..

3) le domande e le dichiarazioni di riscatto nella vendita di beni immobili. ..

4) le domande di separazione degli immobili dotali e quelle di scioglimento della comunione tra coniugi avente per oggetto beni immobili. ..

5) gli atti e le domande che interrompono il corso dell'usucapione di beni immobili. ..

# FORMALITÀ

## DOMANDE – 2.1

### OPPOSIZIONE DI TERZO

Cass. Sez. 3, Sentenza n. 19761 del 13/11/2012: Il terzo che vanti un diritto reale sul bene immobile oggetto di esecuzione forzata può non solo proporre l'opposizione di terzo ex art. 619 cod. proc. civ. durante il giudizio di esecuzione, ma può anche, dopo la vendita e l'aggiudicazione, rivendicare il bene nei confronti dell'aggiudicatario.

### LITISPENDENZA ?

.. accertamento, tendenzialmente incidentale e non idoneo al giudicato, della sussistenza del diritto reale sul bene stesso, vantato dall'opponente, terzo estraneo alla procedura esecutiva ..

.. pienamente ammissibile è l'azione, quand'anche qualificata opposizione ai sensi dell'art. 619 cod. proc. civ., che il terzo estraneo alla procedura esecutiva immobiliare abbia dispiegato, anche in tempo successivo all'aggiudicazione ed al decreto di trasferimento, per fare prevalere il proprio diritto reale immobiliare .. benché non più idonea ad incidere utilmente sul corso della procedura esecutiva, come rivendicazione, con efficacia di giudicato, del bene immobile pignorato ed aggiudicato nei confronti del debitore o degli eventuali aggiudicatari..

# FORMALITÀ

## DOMANDE – 3.0

ART. 2652 C.C.

- .. 4) le domande dirette all'accertamento della simulazione di atti soggetti a trascrizione. ..
- 5) le domande di revoca degli atti soggetti a trascrizione, che siano stati compiuti in pregiudizio dei creditori. ..
- 6) le domande dirette a far dichiarare la nullità o a far pronunziare l'annullamento di atti soggetti a trascrizione e le domande dirette a impugnare la validità della trascrizione. ..
- 7) le domande con le quali si contesta il fondamento di un acquisto a causa di morte. ..
- 9) le domande di revocazione e quelle di opposizione di terzo contro le sentenze soggette a trascrizione per le cause previste dai numeri 1, 2, 3 e 6 dell'articolo 395 del codice di procedura civile e dal secondo comma dell'articolo 404 dello stesso codice. ..

# FORMALITÀ

## DOMANDE – 3.1

Il terzo prevale solo se, oltre ad aver trascritto per primo, abbia acquistato:

- 4) in buona fede
- 5) in buona fede e a titolo oneroso
- 6) se la domanda è trascritta dopo cinque anni (c.d. pubblicità sanante) in buona fede a qualunque titolo (nullità e annullamento da incapacità legale),
- 6) se la domanda è trascritta prima dei cinque anni in buona fede a titolo oneroso (annullamento),
- 7) in buona fede a titolo oneroso (Art. 534 c.c.)
- 7) se la trascrizione della domanda è eseguita dopo cinque anni in buona fede a qualunque titolo
- 9) se la domanda è trascritta dopo cinque anni in buona fede

# FORMALITÀ

## DOMANDE – 3.2

Art. 2915, II comma, c.c. o 2625 n. 4 c.c.?

BUONA FEDE (Cass. 6381/1982)

Contra per quanto riguarda il fallimento Cass. 19025/2013

In tema di pignoramento della partecipazione a srl, il conflitto tra il creditore pignorante e l'acquirente della partecipazione stessa va risolto a norma dell'art. 2914, n. 1, c.c... non essendo applicabile l'art. 2470, comma 3, c.c. (Cass. 20170/2017)

- CREDITORE PIGNORANTE O INTERVENUTO ?

- CREDITORE O AGGIUDICATARIO ?

una volta intervenuta la vendita, possano essere opposte all'aggiudicatario di buona fede solo le nullità che abbiano eventualmente colpito direttamente la vendita stessa, in quanto tale (Cass. 21110/2012)

# FORMALITÀ

## DOMANDE – 4.0

ART. 2652 C.C.

..8) le domande di riduzione delle donazioni e delle disposizioni testamentarie per lesioni di legittima...

Il terzo prevale solo se, oltre ad aver trascritto per primo, abbia acquistato, se la trascrizione è eseguita dopo dieci anni dall'apertura della successione, a titolo oneroso

ART. 561 C.C. (D.L. 35/2005 CONV. L. 80/2005)

RESTITUZIONE DEGLI IMMOBILI.

Gli immobili restituiti in conseguenza della riduzione sono liberi da ogni peso o ipoteca di cui il legatario o il donatario può averli gravati, salvo il disposto del n. 8 dell'articolo 2652. I pesi e le ipoteche restano efficaci se la riduzione è domandata dopo venti anni dalla trascrizione della donazione, salvo in questo caso l'obbligo del donatario di compensare in denaro i legittimari in ragione del conseguente minor valore dei beni, purché la domanda sia stata proposta entro dieci anni dall'apertura della successione.

# FORMALITÀ

## DOMANDE – 4.1

ART. 563 C.C. (D.L. 35/2005 CONV. L. 80/2005)

AZIONE CONTRO GLI AVENTI CAUSA DAI DONATARI SOGGETTI A RIDUZIONE

Se i donatari contro i quali è stata pronunziata la riduzione hanno alienato a terzi gli immobili donati e non sono trascorsi venti anni dalla trascrizione della donazione, il legittimario, premessa l'escussione dei beni del donatario, può chiedere ai successivi acquirenti, nel modo e nell'ordine in cui si potrebbe chiederla ai donatari medesimi, la restituzione degli immobili.

.. Il terzo acquirente può liberarsi dall'obbligo di restituire in natura le cose donate pagando l'equivalente in danaro. ...

Salvo il disposto del numero 8) dell'articolo 2652, il decorso del termine di cui al primo comma e di quello di cui all'articolo 561, primo comma, è sospeso nei confronti del coniuge e dei parenti in linea retta del donante che abbiano notificato e trascritto, nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa, un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione. Il diritto dell'opponente è personale e rinunziabile. L'opposizione perde effetto se non è rinnovata prima che siano trascorsi venti anni dalla sua trascrizione.

SI APPLICA ANCHE NEI CONFRONTI DEI TERZI AVENTI CAUSA DAI DESTINATARI DI DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE (Cass. n. 18280/2017)

# FORMALITÀ

## DOMANDE – 4.2

Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1309 del 22/06/1965: La trascrizione della domanda giudiziaria di riduzione .. se eseguita nel termine di dieci anni dall'apertura della successione.. opera effetto di impedire che la trascrizione dell'atto di acquisto abbia efficacia sanante restando soggetto l'acquisto del terzo all'azione ex art. 563 cod.civ. .. **se la trascrizione dell'alienazione è anteriore .. colui che ha agito in riduzione dovrà proporre contro l'acquirente una nuova autonoma domanda ex art. 563 cod.civ.** ed il terzo potrà chiedere l'applicazione delle norme poste a sua salvaguardia dall'art. stesso. **Se, invece, la trascrizione della domanda di riduzione abbia preceduto quella dell'atto di acquisto** si applica il principio risultante dall'art. 111 cpv. cod.proc.civ., per cui .. **l'avente causa.. non può chiedere l'applicazione dell'art. 563 cod.civ.**

Cass. Sez. 3, Sentenza n. 3896 del 05/12/1968: Nel caso in cui sul bene donato sia caduto un pignoramento immobiliare ad istanza di un creditore del coerede beneficiato con la donazione, **i coeredi legittimi possono chiedere la riduzione della liberalità e la reintegrazione della quota loro riservata anche col mezzo della opposizione di terzo all'esecuzione. ..trascritta nel decennio dall'apertura della successione,** i legittimi hanno un diritto prevalente rispetto a quello del creditore precedente ed un titolo preferenziale anche rispetto ai terzi acquirenti dal donatario a seguito di vendita forzata.

# FORMALITÀ

## SEQUESTRO/CONFISCA

ART. 55 D.LGS. 159/2011 (L. 161/2017)

### AZIONI ESECUTIVE

1. **A seguito del sequestro non possono essere iniziate o proseguite azioni esecutive.** I beni già oggetto di esecuzione sono presi in consegna dall'amministratore giudiziario.
2. Le **procedure esecutive già pendenti sono sospese** sino alla conclusione del procedimento di prevenzione. Le procedure esecutive **si estinguono** in relazione ai beni per i quali **interviene un provvedimento definitivo di confisca**. In caso di dissequestro, la procedura esecutiva deve essere iniziata o riassunta entro il termine di un anno dall'irrevocabilità del provvedimento che ha disposto la restituzione del bene.

ART. 104 BIS DISP.ATT.CPP (D.LGS. 21/2018 - D.L. 23/2020)

1-quater. Ai casi di sequestro e confisca in casi particolari previsti dall'articolo 240-bis del codice penale o dalle altre disposizioni di legge .. ai delitti di cui all'articolo 51, comma 3-bis, del codice, si applicano le disposizioni del titolo IV del Libro I del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159

# FORMALITÀ

## SEQUESTRO/CONFISCA

Sez. 3 - , Sentenza n. 28242 del 10/12/2020: La speciale disciplina dettata dall'art. 55 del d.lgs. n. 159 del 2011 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione), come modificata dalla l. n. 161 del 2017, è applicabile esclusivamente alle ipotesi di confisca ivi previste o da norme che esplicitamente vi rinviano (come l'art. 104 bis disp. att. c.p.p.), con conseguente prevalenza dell'istituto penalistico sui diritti reali dei terzi che, solo se di buona fede, possono vedere tutelate le loro ragioni in sede di procedimento di prevenzione o di esecuzione penale; viceversa, la predetta disciplina non è suscettibile di applicazione analogica a tipologie di confisca diverse, per le quali, nei rapporti con le procedure esecutive civili, vige il principio generale della successione temporale delle formalità nei pubblici registri, sicché, ai sensi dell'art. 2915 c.c., l'opponibilità del vincolo penale al terzo acquirente in executivis dipende dalla trascrizione del sequestro (ex art. 104 disp. att. c.p.p.) che, se successiva all'acquisto, impedisce la posteriore confisca del bene acquisito dal terzo "pleno iure".

In senso contrario Cass. Pen. 6814/2020.

# FORMALITÀ

## SEQUESTRO/CONFISCA

## CONFISCA PER SPROPORZIONE

- A) LA CONFISCA MISURA DI PREVENZIONE [art. 24 d.lgs. 159/2011],
- B) LA CONFISCA ESTESA EX ART. 12 SEXIES LEGGE 356/'92 E SUCC. MOD. EMESSA IN SEDE PENALE [art. 240 bis c.p.],
- C) LA CONFISCA EMESSA IN SEDE PENALE ALL'ESITO DI PROCEDIMENTI AVENTI AD OGGETTO IL CATALOGO DI REATI DI CUI ALL'ART. 51 CO.3 BIS COD.PROC.PEN.

(Cass. Pen n. 12362/2016)

~~CONFISCA EX ARTT. 240 E 322 TER C.P.~~

~~CONFISCA EX ART. 12 BIS~~  
~~D.LGS. 10 MARZO 2000 N. 74~~  
(Cass. Pen. 14738/2019)

# FORMALITÀ

## SEQUESTRO/CONFISCA

Cass. Sez. 3, Sentenza n. 3709 del 08/02/2019: Nel caso di sequestro penale o confisca disposti ex l. n. 575 del 1965 su un bene immobile oggetto di espropriazione forzata, **l'interesse dello Stato a confiscare** il bene prevale, secondo quanto disposto dall'art. 1, comma 194, della l. n. 228 del 2012, su quello del creditore a soddisfarsi sull'immobile, ma **è sempre recessivo rispetto a quello del terzo che si sia reso aggiudicatario del bene, anche in via provvisoria**, in data anteriore all'entrata in vigore della stessa l. n. 228 del 2012 (1° gennaio 2013), restando irrilevante la circostanza che l'erario abbia proposto opposizione di terzo con ricorso depositato anteriormente all'aggiudicazione, qualora la procedura esecutiva non sia stata tempestivamente sospesa.

# FORMALITÀ

## ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO DEL COMUNE

### **LOTTIZZAZIONE ABUSIVA DI TERRENI A SCOPO EDIFICATORIO (ART. 30 D.P.R. 380/2001)**

..7. ..il dirigente o il responsabile.. ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

8. Trascorsi novanta giorni ..le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune..

### **INTERVENTI IN ASSENZA DI PERMESSO, IN TOTALE DIFFORMITÀ DAL MEDESIMO, OVVERO CON VARIAZIONI ESSENZIALI (ART. 31 D.P.R. 380/2001)**

.. 3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune...

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

# FORMALITÀ

## ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO DEL COMUNE

Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 23453 del 06/10/2017: L'ordinanza di acquisizione gratuita al patrimonio indisponibile del Comune dell'immobile costruito in totale difformità o assenza della concessione, emessa dal Sindaco ai sensi dell'art. 7 della legge n. 47 del 1985, che si connota per la duplice funzione di sanzionare comportamenti illeciti e di prevenire perduranti effetti dannosi di essi, dà luogo ad acquisto a titolo originario, con la conseguenza che l'ipoteca e gli altri eventuali pesi e vincoli preesistenti vengono caducati unitamente al precedente diritto dominicale, senza che rilevi l'eventuale anteriorità della relativa trascrizione o iscrizione. La fattispecie è assimilabile al perimento del bene, ipotesi nella quale si estingue l'ipoteca, giacché l'immobile abusivo è destinato al "perimento giuridico", normalmente conseguente alla demolizione, salva la eccezionale acquisizione al patrimonio comunale, che lo trasforma irreversibilmente in "res extra commercium" sotto il profilo dei diritti del debitore e dei terzi che vantino diritti reali limitati sul bene.

GRAZIE PER  
L'ATTENZIONE