



28387-20

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONI UNITE CIVILI

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

CAMILLA DI IASI - Primo Presidente f.f. -

ANTONIO MANNA - Presidente di Sezione -

FRANCO DE STEFANO - Rel. Pres.te Sezione -

ANTONIO VALITUTTI - Consigliere -

GIACOMO MARIA STALLA - Consigliere -

LUCIA ESPOSITO - Consigliere -

ALBERTO GIUSTI - Consigliere -

LINA RUBINO - Consigliere -

ALDO CARRATO - Consigliere -

Fallimento - vendita
giudiziaria - decreto di
trasferimento - trascrivibilità
immediata - istanza del P.G. ex art.
363 c.p.c.

Ud. 17/11/2020 -
PU

R.G.N. 27470/2014
Non 28387
Rep.

C. u.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 27470-2014 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliata in (omissis)

(omissis) , presso lo studio dell'avvocato , (omissis)

(omissis) , che la rappresenta e difende;

- **ricorrente** -

contro

426
2020

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)
(omissis) , che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis)
(omissis) ;

AGENZIA DELLE ENTRATE (successore *ex lege* dell'AGENZIA DEL TERRITORIO), in persona del Direttore Generale *pro tempore*, per legge domiciliata in ROMA, VIA DEI PORTOGHESI 12, presso L'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO;

- controricorrenti -

nonché contro

FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ (omissis)
(omissis) S.N.C., FALLIMENTO (omissis) , FALLIMENTO
(omissis) , FALLIMENTO (omissis) ;

- intimati -

avverso la sentenza n. 161/2014 del TRIBUNALE di SONDRIO, depositata il 19/05/2014.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 17/11/2020 dal Presidente FRANCO DE STEFANO;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale ANNA MARIA SOLDI, che ha concluso per il rigetto del ricorso con enunciazione del principio di diritto come da requisitoria in atti;

udito l'Avvocato (omissis) per delega dell'avvocato (omissis) .

Fatti di causa

1. (omissis) , eseguita in procedura di espropriazione immobiliare presso il Tribunale di Sondrio, ha chiesto, affidandosi a ricorso articolato su quindici motivi, la cassazione della sentenza n. 161 del 19/05/2014 di quel tribunale, con cui furono rigettate tutte le sue opposizioni, già riunite, proposte ai sensi dell'art. 617 cod. proc. civ. contro la precedente curatela dei Fallimenti della società «(omissis)



(omissis) s.n.c.» e dei tre soci in proprio, per l'illegittimità del provvedimento di aggiudicazione nella vendita senza incanto, impugnato con ricorso ex art. 591-ter cod. proc. civ. rigettato dal giudice dell'esecuzione, nonché contro il Fallimento della società, l'aggiudicatario (omissis) e l'Agenzia del Territorio, per l'illegittimità del decreto di trasferimento e dell'atto di precetto per rilascio dell'immobile staggito.

2. La qui gravata sentenza respinse ogni contestazione, tra cui quella sulla ritualità del trattenimento della causa in decisione e quelle sulla completezza delle informazioni somministrate dall'ufficio ai fini della vendita e riportate poi nel decreto di trasferimento, disattese pure le doglianze sulla ritualità della vendita – delegata a professionista – sia per i vizi della pregressa procedura fallimentare, sia in sé considerata, come pure tutte quelle a vario titolo mosse sulla titolarità, l'esatta delimitazione e le varie vicende del diritto staggito.

3. Tra le altre pure rigettate, le doglianze sul difetto di esecutività del decreto di trasferimento furono respinte per essere questo stato reputato costituire, ai sensi del comma 3 dell'art. 586 cod. proc. civ., titolo per la trascrizione e titolo esecutivo per il rilascio, salva l'adozione di un provvedimento di sospensione da parte del G.E. (nel caso di specie rifiutato); e, quanto alle lamentate irregolarità delle trascrizioni nei registri immobiliari per non avere il Conservatore verificato se il decreto di trasferimento fosse stato notificato all'esecutata ai fini del decorso dei termini per l'opposizione, il tribunale rilevò che, ai sensi dell'art. 2659 cod. civ., il Conservatore era obbligato a eseguire la trascrizione del decreto senza effettuare verifiche sulla sua notifica e sull'efficacia esecutiva, essendone questo munito *ex lege*.

4. Al ricorso per cassazione hanno resistito con controricorso l'Agenzia del Territorio e (omissis) (questi depositando anche memoria), mentre la curatela dei Fallimenti intimati non ha svolto difese.

5. All'esito della pubblica udienza del 06/12/2019 la prima sezione di questa Corte ha pronunciato ordinanza interlocutoria – n. 3096 del 10/02/2020 – con cui, dopo la disamina di tutti i motivi, ha rimesso al Primo Presidente la richiesta del Pubblico Ministero di pronuncia di principio di diritto nell'interesse della legge, ai sensi dell'art. 363 cod. proc. civ., nel senso della trascrivibilità del decreto di trasferimento nelle vendite immobiliari in sede di espropriazione, indipendentemente dal decorso dei termini per proporre l'opposizione ai sensi dell'art. 617 cod. proc. civ..

6. Il Primo Presidente, sull'evidente presupposto della particolare importanza della questione sottesa, ha disposto che la Corte si pronunciasse a sezioni unite: ed il ricorso è stato trattato alla successiva udienza pubblica di discussione del 17/11/2020.

Ragioni della decisione

A) La definizione dei quindici motivi di ricorso.

1. Va premesso che l'ordinanza interlocutoria non può intendersi aver definito i quindici motivi di ricorso con la rimessione a queste Sezioni Unite: la disciplina della rimessione alle Sezioni Unite implica la totale devoluzione ad esse del *thema decidendum* unitariamente e complessivamente considerato all'esito della positiva delibazione, in piena discrezionalità e con provvedimento insindacabile, del Primo Presidente; né è previsto nel giudizio di legittimità l'istituto della sentenza (o dell'ordinanza) parziale o non definitiva, in grado cioè di definire solo alcuni dei motivi o delle questioni devolute alla Corte, tranne il solo caso previsto dall'art. 142 disp. att. cod. proc. civ., inverso rispetto a quello per cui è causa, di facoltà delle Sezioni Unite di rimettere alla sezione semplice i motivi di ricorso non riconducibili alle loro specifiche attribuzioni.

2. Ne discende che gli argomenti svolti dalla sezione semplice sui motivi di ricorso, una volta che quella decida di investire le Sezioni Unite, non possono pregiudicare la decisione, ma fungono soltanto da



illustrazione dei presupposti della rimessione e, in quanto tali, non sono idonei ad averne definito alcuno: ciò che ne impone allora la disamina in questa sede, benché si possa giungere a conclusioni in sostanza corrispondenti a quelle attinte dall'ordinanza di rimessione.

3. Il primo motivo (di «violazione o falsa applicazione ... dell'art. 158 c.p.c. per vizio di costituzione del giudice», per essere stata la sentenza pronunciata da un giudice monocratico diverso da quello dinanzi al quale erano state precisate le conclusioni e depositate comparse conclusionali e repliche) è infondato, perché le parti avevano già fruito dei termini per deposito di conclusionali e repliche ed erano state precisate le conclusioni anche dinanzi al magistrato che ha poi deciso la causa: pertanto, non risulta violato il principio della necessaria identità tra questo e quello davanti al quale sono formulate le conclusioni (Cass. 23/03/2005 n. 6269; Cass. 14/12/2007 n. 26327; Cass. 27/05/2009 n. 12352; Cass. 06/07/2010 n. 15879; da ultimo, v. Cass. ord. 10/07/2019 n. 18574), mentre in ogni caso la trattazione dell'affare ad opera di un giudice diverso da quello individuato secondo le tabelle integra una mera irregolarità di carattere interno (Cass. 25/01/2017 n. 1912; Cass. 24/07/2012 n. 12912; Cass. 30/03/2010 n. 7622; Cass. 14/12/2007 n. 26327).

4. Il secondo motivo (di «violazione o falsa interpretazione ... degli artt. 118, 120, 43 L.F. e dell'art. 299 c.c.», per avere il tribunale respinto la richiesta di integrazione del contraddittorio nei confronti del socio (omissis), tornato *in bonis* a seguito di revoca del suo fallimento, in quanto litisconsorte necessario) ed il terzo (di «violazione o falsa applicazione ... dell'art. 96 c.p.c. in merito alla carenza di legittimazione passiva e di interesse del curatore dei fallimenti nella causa n. 1258/10» sebbene la stessa ricorrente gli avesse notificato l'atto di citazione, in quanto «parte nel giudizio ex art. 591 bis avanti il G.E.» - per avere egli ivi svolto «azioni difensive nell'esclusivo interesse del signor (omissis) e dell'Agenzia del Territo-



rio») sono del pari infondati: effettivamente nelle opposizioni agli atti esecutivi sono parti soltanto tutti i soggetti del processo esecutivo, tra i quali, se iniziato da una curatela, non rientra il fallito tornato *in bonis* per il solo fatto della chiusura della procedura concorsuale, richiedendosi, come ogni altro interventore, una sua personale ragione di credito nei confronti dell'esecutato.

5. Neppure il quarto motivo (di «violazione o falsa applicazione ... dell'art. 490 c.p.c. e della legge 241/1990 in materia di trasparenza amministrativa», per avere il tribunale dichiarato inammissibile, in quanto nuova, «l'eccezione di omessa informazione in ordine alla pendenza di cause connesse al pignoramento immobiliare» e per averne comunque dichiarato l'infondatezza, quando invece «gli avvisi di vendita ai sensi dell'art. 490 c.p.c. devono contenere, a pena di nullità, tutti i dati che possono interessare il pubblico, ivi compresa quindi l'informazione che il pignoramento immobiliare è stato attivato in presenza di sentenze solo provvisoriamente esecutive») è fondato: quanto al profilo in rito, poiché non è consentito, nelle opposizioni esecutive, proporre ragioni di contestazione ulteriori rispetto a quelle dell'originario ricorso introduttivo della fase davanti al giudice dell'esecuzione (Cass. 26/05/2020, n. 9719; Cass. 03/09/2019, n. 21996; Cass. ord. 09/06/2014, n. 12981; Cass. 07/08/2013, n. 18761; Cass. 28/07/2011, n. 16541), anche in quei giudizi vigendo rigorosamente il principio della domanda e con la sola eccezione della sopravvenuta caducazione del titolo esecutivo; quanto a quello di merito, non applicandosi agli atti del processo civile la disciplina sulla trasparenza amministrativa ma il diverso regime loro proprio, il quale non prevede, in estrinsecazione di una tutt'altro che implausibile valutazione del legislatore di congruenza con le esigenze del mercato, pure l'espressa menzione della pendenza di cause connesse tra le informazioni idonee ad orientare significativamente il potenziale pubblico degli acquirenti.

6. È infondato anche il quinto mezzo di censura (di «violazione o falsa applicazione ... dell'art. 572, co. 2 c.p.c. e degli artt. 31 e 35 L.F.», per avere il tribunale rigettato l'eccezione di irregolarità della vendita senza incanto, la quale «deve sempre partire dal prezzo base maggiorato di 1/5», mentre il fatto che la precedente vendita con incanto fosse andata per tre volte deserta non giustificava la deroga a tale regola), poiché va esclusa l'applicazione del capoverso dell'art. 572 cod. proc. civ. quando - come presupposto nella specie dal giudice del grado unico di merito - si sia svolta una gara tra gli offerenti ex art. 573 cod. proc. civ., finalizzata all'individuazione proprio del giusto prezzo di aggiudicazione.

7. Da disattendersi è pure la censura mossa col sesto motivo (di «violazione o falsa applicazione ... degli artt. 569, 570, 591 bis in ordine all'elezione di domicilio in luogo diverso da quello stabilito dal G.E.», avendolo il professionista delegato eletto non già presso il proprio studio in (omissis), ma presso lo studio di un avvocato in Sondrio, con l'effetto di non aver «potuto esercitare il controllo in tempo reale in ordine alla regolarità di presentazione delle offerte», che sarebbero state «ritirate e controllate, gioco forza, da persone non legittimate a raccoglierle»), siccome corrisponde ad un accertamento in fatto, come tale qui incensurabile, che dell'elezione di domicilio presso lo studio legale in (omissis) fosse stata data la dovuta ed idonea pubblicità nell'avviso di vendita, in coerenza con le previsioni dell'art. 591-bis, co. 4 e 5, cod. proc. civ.

8. Privo di fondamento è poi il settimo motivo (di «violazione o falsa applicazione ... dell'art. 569 c.p.c. in ordine all'eccezione del mancato rispetto del termine di un anno per lo svolgimento delle operazioni delegate», posto che il provvedimento di proroga, all'uopo evidenziato dal tribunale, non sarebbe «opponibile alla signora (omissis) (omissis) , in quanto non è a lei mai stato notificato, né portato a conoscenza»): infatti non è subordinata l'esecutività ed efficacia dei



provvedimenti di proroga dei termini assegnati al professionista delegato alle operazioni di vendita alla previa specifica comunicazione alle parti, restando tutelate costoro dall'attivazione del termine per proporre opposizione solo dal tempo in cui ne hanno avuto conoscenza.

9. A conclusione di inammissibilità deve giungersi poi per l'ottavo motivo, col quale si deduce la «violazione o falsa applicazione ... dell'art. 490 e 156 c.p.c. in ordine all'errata indicazione del creditore pignorante ... con conseguente commistione tra il patrimonio della società e il patrimonio dei singoli soci», dal momento che negli avvisi di vendita, benché nella sentenza impugnata tale contestazione risulti riferita al verbale di aggiudicazione, era stato indicato come creditore pignorante non già il curatore dei fallimenti procedenti, bensì la «Procedura esecutiva immobiliare n. 74/07 promossa da Fall.to (omissis) (omissis) s.n.c.»: anche in tal caso con accertamento di fatto qui non censurabile il giudice di merito ha accertato che il tenore dell'avviso di vendita ben consentiva di identificare in modo adeguato il creditore procedente, stante l'espresso richiamo al provvedimento del giudice dell'esecuzione che autorizzava la vendita dell'immobile nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare promossa sia dal Fallimento della società che dal Fallimento (anche ai sensi dell'art. 147 legge fall.) dei singoli soci.

10. Inammissibile è pure il nono mezzo (di «violazione o falsa applicazione ... degli artt. 25, 31, 35 e 148 L.F.»), per avere il tribunale «sottovalutato la portata delle violazioni della legge fallimentare nell'ambito del giudizio di merito in opposizione al verbale di aggiudicazione e del conseguente decreto di trasferimento con contestuale ordine di rilascio degli immobili», ciò in aggiunta alla «indebita commistione del patrimonio societario con il patrimonio dei singoli soci», asseritamente consumatasi per avere il curatore «gestito la procedura esecutiva indistintamente per tutti e quattro i fallimenti»), poiché ogni doglianza per irregolarità verificatesi in sede fallimentare andava



formulata in quella sede, risultando esse inidonee a determinare di per sé sole alcuna invalidità degli atti del processo di espropriazione (Cass. 22/10/2004, n. 20637, punto 6 delle ragioni in diritto, con richiamo anche a Cass. 09/03/1999, n. 2730 e, sia pure solo in motivazione, a Cass. 14/07/1987, n. 6121, a mente delle quali i vizi relativi alla procedura di autorizzazione del curatore del fallimento al compimento di atti negoziali non possono essere fatti valere mediante una diretta impugnativa in sede contenziosa dell'atto posto in essere dal curatore, ma sono deducibili soltanto nell'ambito della procedura fallimentare, con reclamo avanti al relativo tribunale).

11. Inammissibili sono pure il decimo ed il dodicesimo motivo (rispettivamente: di «violazione o falsa applicazione ... degli artt. 598, 796, 999 e 1146 c.c. in ordine al mancato consolidamento dell'usufrutto ... della ... (omissis)», che non sarebbe stato né pignorato, né consolidato con la nuda proprietà; e di «nullità del procedimento per mancata rispondenza ex art. 112 c.p.c. tra il chiesto e il pronunciato in merito alle ... censure di irregolarità della voltura in piena proprietà dell'unità immobiliare a favore del signor (omissis) (omissis)», dichiaratamente contenute solo nelle «eccezioni sollevate sul punto alle pagine da 34 a 41 della comparsa conclusionale»): a parte la tecnica espositiva idonea a minarne la specificità ed i profili di novità delle censure per quanto indicato sopra *sub* 5, ogni questione sulla rilevanza dell'usufrutto nella procedura espropriativa è recessiva dinanzi all'accertamento del giudice del merito circa l'estinzione di quel diritto reale in tempo anteriore alla notifica del pignoramento per intervenuto decesso dell'usufruttuaria, non attinto da idonea valida censura in questa sede sotto tale peculiare profilo.

12. Nemmeno è ammissibile il tredicesimo motivo (di «violazione o falsa applicazione ... in ordine all'errata individuazione del soggetto in nome del quale sono state chieste le trascrizioni ...», basato sulla doglianza che «il decreto di assegnazione impugnato» recherebbe in

epigrafe essere la procedura esecutiva stata promossa dai Fallimenti della società e dei soci «senza tuttavia indicare il codice fiscale e fare alcun riferimento al ruolo e al nominativo del curatore, unico soggetto titolato ad agire in nome e per conto di tali fallimenti», mentre «ai fini della trascrizione del pignoramento, della relativa cancellazione del pignoramento e ordine di intestazione della vendita a favore del signor (omissis) , la denominazione cambia in "Massa dei creditori del Falimento (omissis) s.n.c. e dei soci (omissis) "»: a tacer d'altro, pure in questo frangente corrisponde ad accertamento in fatto del giudice del merito il carattere non equivoco della riferibilità degli atti al soggetto in nome del quale sono state richieste le trascrizioni del decreto di trasferimento (v., in particolare, pag. 23 della sentenza impugnata).

13. Sono poi infondati i motivi quattordicesimo e quindicesimo, coi quali la ricorrente lamenta, rispettivamente:

- con l'uno, «violazione o falsa applicazione ... degli artt. 282 e 586 c.p.c. in ordine alla ... sospensione d'ufficio dell'efficacia esecutiva del decreto di trasferimento e del relativo atto di precetto, nonché del verbale di aggiudicazione, costituenti atti presupposti entrambi inidonei a produrre effetti fino al passaggio in giudicato della sentenza che definirà l'odierna causa», nonché «della sentenza tuttora "sub iudice" avanti alla Corte Suprema di Cassazione, pronunciata nella causa in opposizione al testamento di (omissis) , atto presupposto del pignoramento e successiva vendita dell'appartamento di (omissis)

(omissis)»: siccome non sarebbe «idoneo a produrre effetti fino al passaggio in giudicato della Sentenza che definirà l'appello proposto dalla signora (omissis) , il provvedimento di immissione nel possesso connesso al verbale di assegnazione, emesso ex art. 610 c.p.c. dal G.E.» e tutto ciò in considerazione del fatto che «l'effetto traslativo della proprietà del bene (si produce) solo dal momento del passaggio

in giudicato» (con richiamo a Cass. Sez. U, 22/02/2010 n. 4059, relativa però alla sentenza ex art. 2932 cod. civ.);

- con l'altro, «violazione o falsa applicazione ... dell'art. 2929 e n. 2921 c.c. in ordine al diritto alla *restitutio in integrum*», basato sulla tesi che, per l'avvenuta impugnazione di «tutte le sentenze e i provvedimenti che hanno caratterizzato l'odierna controversia» e per la rilevabilità d'ufficio in ogni stato e grado della «nullità dell'apposizione della formula esecutiva sul decreto di trasferimento», «l'accoglimento anche di una sola delle controversie da cui ha avuto origine il pignoramento immobiliare riverserebbe effetti a cascata anche sul trasferimento dell'immobile, con la conseguenza che l'acquirente sarebbe costretto a retrocederlo».

14. Infatti, le censure si incentrano sulle conseguenze di una prospettata intrinseca inidoneità del decreto di trasferimento a produrre immediatamente i suoi effetti o di una sua sostanziale caducità o instabilità, connesse anche, nella specie, al dispiegamento di altre azioni, tuttora pendenti, volte a contestare ora la titolarità del diritto agredito col pignoramento, ora la ritualità di altri atti del procedimento esecutivo nel cui corso è stato reso il provvedimento: ma è allora evidente che in tal modo non si configura neppure in astratto un vizio proprio del decreto di trasferimento, suscettibile di costituire oggetto dell'opposizione formale avverso di esso.

15. Al riguardo, pure per quanto che si dirà di qui a trá breve, va sottolineato che il processo esecutivo è dominato da un impulso ufficioso retto dall'esecutività del titolo e dall'esigenza dell'ordinamento di conseguirne inevitabilmente l'esecuzione, salve le sole cause di sospensione previste dalla legge; ne consegue che le cause di cognizione miranti ad inficiare in rito o nel merito il processo esecutivo, alle quali possono complessivamente ricondursi quelle indicate nelle doglianze sopra riassunte, non hanno alcuna conseguenza immediata sullo sviluppo del processo medesimo, ove, come non è appunto ac-

caduto nella specie, il giudice davanti al quale quelle pendono non abbia pronunciato provvedimenti interinali di sospensione (del titolo o del processo o altri indilazionabili, anticipatori degli effetti finali) o definitivi di caducazione degli atti e dei presupposti di quel processo.

16. È, in altri termini, in radice escluso che la semplice contestazione di tali atti e presupposti, sia pure in giudizio tuttora pendente, possa di per sé sola paralizzare fino ad una pronuncia definitiva la normale progressione del processo esecutivo verso il suo esito normale o fisiologico, cioè – nelle espropriazioni, ovvero nelle esecuzioni per equivalente – la liquidazione mediante trasferimento a terzi del diritto oggetto di pignoramento; la sospensione del processo esecutivo è evenienza eccezionale, mentre è immanente al sistema la potenzialità dell'applicazione delle norme di tutela di cui agli artt. 2929 e 2921 cod. civ., ma solo ed appunto se e quando ne siano riconosciuti definitivamente sussistenti i presupposti e pertanto anche solo successivamente al compimento degli atti di quel processo.

17. Resta da esaminare l'undicesimo motivo, col quale la ricorrente lamenta «violazione o falsa applicazione ... degli artt. 2659 e 2674 c.c. e dell'art. 101 c.p.c. in ordine alle irregolarità delle trascrizioni nei registri immobiliari»: contrariamente a quanto affermato dal tribunale, il Conservatore avrebbe dovuto non solo effettuare i dovuti controlli ex art. 2674 cod. civ. sull'identità dei soggetti a favore dei quali era stata richiesta la trascrizione e sull'apposizione della formula esecutiva al decreto di trasferimento immobiliare, ma anche «accertarsi ex art. 101 c.c. che il decreto di trasferimento fosse stato notificato, nel rispetto del principio del contraddittorio, alla signora (omissis) (omissis), al fine di renderlo opponibile alla stessa e di consentirle di proporre opposizione (come in effetti ha proposto dopo la notifica)»; invece, le trascrizioni sono state effettuate prima dell'apposizione della formula esecutiva e della notifica alla ricorrente del decreto di trasferimento contenente l'ordine di cancellazione del verbale di pigno-



ramento, quando non avrebbero potuto eseguirsi, «stante la non operatività delle sentenze provvisoriamente esecutive per trasferimenti che riguardano immobili e la mancata trascrizione di atti precedenti».

18. Il motivo è inammissibile, perché anch'esso attiene ad una conseguenza del decreto di trasferimento e non ad un vizio intrinseco del medesimo, conseguenza oltretutto causata dall'operato di una pubblica autorità diversa dal giudice dell'esecuzione successiva ed autonoma rispetto agli atti del processo: e va esclusa già in astratto l'ammissibilità dell'opposizione agli atti esecutivi con cui ci si dolga dell'operato di una pubblica autorità diversa dal giudice dell'esecuzione che lo ha pronunciato.

19. Infatti ed in via dirimente, neppure gli atti degli ausiliari del giudice dell'esecuzione – categoria ampia ed indifferenziata, cui però difficilmente può ricondursi il Direttore del servizio di pubblicità immobiliare, che svolge compiti e funzioni a tutela di un diverso interesse generale – sono mai autonomamente opponibili (per tutte, v. Cass. ord. 25/08/2020, n. 17712, ove ulteriori riferimenti): con la conseguenza che, in definitiva, l'attività successiva del Conservatore o Direttore dei Servizi di pubblicità immobiliare non attiene ad alcun profilo formale intrinseco del decreto di trasferimento e, pertanto, tanto meno ad alcuna sua illegittimità o irritualità, così da non poter costituire oggetto della qui dispiegata opposizione.

20. In base a quanto fin qui argomentato, il ricorso va quindi rigettato, essendone i motivi inammissibili (il sesto, l'ottavo, il nono, il decimo, l'undicesimo, il dodicesimo ed il tredicesimo) od infondati (il primo, il secondo, il terzo, il quarto, il quinto, il settimo, il quattordicesimo ed il quindicesimo), con conseguente condanna della soccombenente ricorrente alle spese del presente giudizio di legittimità in favore dei controricorrenti ed in relazione all'attività difensiva svolta da ognuno ed al valore della controversia, da individuarsi, riguardando sostanzialmente l'aggiudicazione del bene staggito, con il prezzo a cui



questa ha avuto luogo, sotto il profilo (applicati i criteri di cui a Cass. 23/01/2014, n. 1360) della necessaria rilevanza degli effetti economici dell'accoglimento o del rigetto dell'opposizione.

B) La richiesta del Procuratore Generale ai sensi dell'art. 363 cod. proc. civ.: l'oggetto ed i presupposti.

21. Resta peraltro da esaminare la richiesta del Pubblico Ministero ai sensi dell'art. 363 cod. proc. civ., relativa alle questioni involte dall'undicesimo motivo e, in parte, anche dal quattordicesimo e dal quindicesimo, nonché per alcuni profili anche da altre censure.

22. Con tale richiesta segnala il Pubblico Ministero la particolare rilevanza della questione dell'immediata trascrivibilità del decreto di trasferimento – nelle vendite giudiziarie, nel corso di procedure di espropriazione individuale o concorsuali – pure con cancellazione di tutte le formalità gravanti sul bene ed in particolare delle iscrizioni ipotecarie, sottesa all'undicesimo motivo, in presenza «di indirizzi e di prassi sensibilmente divergenti tra loro, ancorché basate sulla interpretazione delle medesime disposizioni legislative che vengono in rilievo»: ed al riguardo richiama un orientamento di merito e le modalità applicative di un considerevole numero di Conservatorie ad esso ispirate, dichiaratamente finalizzate alla tutela dei soggetti titolari di formalità sui beni staggiti mediante il loro mantenimento fino al tempo in cui sia stata acquisita certezza sull'impossibilità di una caducazione del decreto di trasferimento.

23. Pertanto, è invocata, all'esito di un accurato ed approfondito esame dei presupposti normativi (art. 586 cod. proc. civ.; artt. 2787 n. 7 e 2884 cod. civ.) e dogmatici della questione, l'enunciazione del seguente principio di diritto nell'interesse della legge, ex art. 363, comma terzo, cod. proc. civ.: «nel procedimento di espropriazione e vendita forzata immobiliare, il decreto di trasferimento del bene, recante l'ordine di cancellazione dei gravami (pignoramenti, ipoteche, privilegi, sequestri conservativi), determina, in forza dell'art. 2878, n.



7, cod. civ., l'estinzione dei medesimi vincoli, di cui il Conservatore dei registri immobiliari (oggi Ufficio provinciale del territorio - Servizio di pubblicità immobiliare, istituito presso l'Agenzia delle Entrate) è tenuto ad eseguire la cancellazione, indipendentemente dal decorso dei termini per la proponibilità di opposizioni all'esecuzione a norma dell'art. 617 cod. proc. civ.».

24. Le criticità ermeneutiche sono così individuate:

«(a) se il decreto di trasferimento del bene immobile, pronunciato dal giudice dell'esecuzione all'esito del procedimento di espropriazione forzata a norma dell'art. 586 cod. proc. civ., comporti quale proprio effetto *ex lege* l'immediata cancellazione dei pesi gravanti sull'immobile (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie);

(b) se, in caso di risposta negativa al quesito che precede, essa trovi fondamento in una norma positiva (in particolare nell'art. 2884 cod. civ.);

(c) quale sia, di conseguenza, l'ambito di valutazione affidato al Conservatore dei registri immobiliari in ordine all'adempimento della cancellazione dei vincoli gravanti sull'immobile, in particolare sotto il profilo della verifica di stabilità/definitività del decreto di trasferimento».

25. La richiesta è formulata ai sensi del terzo comma dell'art. 363 cod. proc. civ., vale a dire in occasione della definizione per inammissibilità di uno dei motivi di un ricorso già pendente tra le parti; ed essa è allora ammissibile, possedendo perfino i requisiti per una autonoma proposizione ai sensi dei primi due commi della stessa norma, come elaborati dalla giurisprudenza di questa Corte (per tutte: Cass. Sez. U. 18/11/2016, n. 23469; Cass. Sez. U. 23/07/2019, n. 19889):

- l'avvenuta pronuncia di almeno uno specifico provvedimento giurisdizionale non impugnato o non ulteriormente impugnabile, tanto meno per Cassazione;



- un interesse della legge, quale interesse pubblico o trascendente quello delle parti della specifica controversia, all'affermazione di un principio di diritto per l'importanza di una sua enunciazione espressa;

- la reputata illegittimità del provvedimento stesso (o, in caso di pluralità di provvedimenti divergenti, di almeno uno di essi), quale indefettibile momento di collegamento ad una controversia concreta.

26. Va premesso che la devoluzione a queste Sezioni Unite, benché non indispensabile per essere sempre nella potestà di ogni singola sezione la pronuncia ai sensi dell'art. 363 cod. proc. civ. e restando discrezionale la sua determinazione di investire della questione sottoponendola al vaglio insindacabile del Primo Presidente, è dipesa dall'esercizio delle relative prerogative.

27. Ciò posto, quanto al primo presupposto sono segnalate alcuni provvedimenti di giudici di merito (Trib. Lucca n. 3727/17, App. Firenze n. 2174/17 e Trib. Taranto n. 1356/19; in senso contrario, Trib. Prato n. 2311/18) in tema di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie in forza del decreto di trasferimento, che involgono la questione dell'idoneità di questo a conseguire dal Conservatore l'immediato adempimento di ogni ordine di cancellazione ivi impartitogli.

28. Al riguardo va rilevato che i provvedimenti del Conservatore dei registri immobiliari (o, secondo l'attuale definizione, del Direttore del Servizio di pubblicità immobiliare dell'Ufficio provinciale del territorio istituito presso l'Agenzia delle entrate: per brevità, d'ora in avanti, comunque descrittivamente indicato come Conservatore) in tema di rifiuto della trascrizione od iscrizione di formalità in questi ultimi, come si atteggiano anche quelli che si articolano nel differimento dell'adempimento richiesto, non possono essere oggetto di tutela giurisdizionale in Cassazione (Cass. 20/07/2015, n. 15131; Cass. 28/01/2011, n. 2095) se non quanto al capo sulle spese in caso sia impropriamente contenuto nel provvedimento ai sensi degli artt. 113-bis disp. att. cod. civ. e 745 cod. proc. civ., siccome resi all'esito di



un procedimento avente natura di volontaria giurisdizione non contenziosa, per non avere ad oggetto la risoluzione di un conflitto di interessi, ma il regolamento, secondo la legge, dell'interesse pubblico alla correttezza della pubblicità immobiliare, sicché il provvedimento conclusivo è insuscettibile di passare in giudicato.

29. Quanto al secondo presupposto, va confermata la riserva a questa Corte della relativa valutazione di opportunità (Cass. Sez. U. n. 23469/16, cit.): ma va pure condivisa la valutazione di particolare importanza della questione, per le ricadute rilevanti sul regime di circolazione dei beni immobili e delle relative garanzie reali (sotto il profilo dell'amministrazione del rischio delle cancellazioni delle relative formalità) e, al contempo, sulla funzionalità del processo esecutivo, l'uno e l'altra strumenti primari per l'effettività della tutela dei diritti.

30. Opposte sono infatti le opzioni interpretative concretamente esaminate dalla richiesta del Pubblico Ministero, il quale rimarca la necessità di un intervento chiarificatore da parte della Corte di cassazione, attraverso l'affermazione di un principio di diritto a norma dell'art. 363, terzo comma, cod. proc. civ. che costituisca termine di riferimento e di orientamento e che possa dirimere i contrasti di interpretazione, al fine di stabilizzare e uniformare, sia per gli uffici giudiziari e gli uffici di pubblicità immobiliare, sia soprattutto per l'utenza, il quadro applicativo della disciplina, che è di evidente interesse economico generale, poiché incide non secondariamente sulla circolazione di beni e sulla efficacia e tempestività dei procedimenti esecutivi, che realizzano i corrispondenti diritti.

31. Il terzo dei presupposti pure sussiste: se non altro per la presenza di contrapposti orientamenti nella giurisprudenza di merito, appunto – per quanto detto – non attingibili con gli ordinari mezzi di impugnazione fino a questa Corte, uno dei quali, per definizione, non può essere conforme a diritto.

C. La questione posta dall'ordinanza interlocutoria

32. Il merito della questione va allora esaminato ad iniziare dalle norme di riferimento, cioè gli artt. 2878, n. 7, nonché 2884 cod. civ., in relazione all'art. 586 cod. proc. civ., di cui giova riportare il testo:

- l'art. 586 cod. proc. civ. (rubricato «Trasferimento del bene espropriato»), nel testo modificato dall'art. 2 del d.l. n. 35/2005, convertito dalla legge n. 80/2005, stabilisce:

«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'articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.

Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto.

Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.»;

- l'art. 2878 cod. civ. (rubricato «Della estinzione delle ipoteche»), contenuto nella omonima Sezione X del Libro VI, Titolo III, Capo IV, dispone che «L'ipoteca si estingue: ... n. 7) con la pronuncia del provvedimento che trasferisce all'acquirente il diritto espropriato e ordina la cancellazione delle ipoteche.».

- infine, l'art. 2884 cod. civ. (rubricato «Cancellazione ordinata con sentenza»), contenuto nella successiva Sezione XI («Della cancellazione dell'iscrizione»), dispone che «La cancellazione deve essere eseguita dal Conservatore, quando è ordinata con sentenza passata



in giudicato o con altro provvedimento definitivo emesso dalle autorità competenti».

33. Con l'ordinanza 10/02/2020, n. 3096, la prima Sezione civile di questa Corte ha riassunto i termini dell'alternativa: se il decreto ex art. 586 cod. proc. civ., che trasferisce all'acquirente il diritto espropriato ed ordina la cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche, deve apprezzarsi come atto immediatamente esecutivo, sicché l'effetto traslativo e, con esso, l'effetto estintivo dei vincoli debba ritenersi immediato, ai sensi dell'art. 2878, n. 7, cod. civ.; oppure se, al contrario, il decreto in parola soggiaccia alla previsione dell'art. 2884 cod. civ., a mente della quale la cancellazione è eseguibile solo quando ordinata con sentenza passata in giudicato o con altro provvedimento definitivo, in tal modo assimilando la definitività del provvedimento alla sua inoppugnabilità e, di conseguenza, differendo a tale momento la materiale cancellazione da parte del Conservatore.

34. La peculiare accuratezza dell'esaustivo approfondimento delle contrapposte soluzioni, operato nella richiesta del Pubblico Ministero e nella stessa ordinanza di rimessione, esime queste Sezioni Unite da una loro rinnovata enunciazione in questa sede, bastando un rinvio all'una e all'altra e, qui, l'individuazione in estrema sintesi degli argomenti principali a sostegno delle opposte conclusioni: da un lato, a fondare la conclusione della necessità del differimento della cancellazione al momento della sua inoppugnabilità (con disparate singolari pretese di produzione di certificazioni o prove in tal senso), l'applicazione al decreto di trasferimento dell'art. 2884 cod. civ., che esige per la cancellazione delle formalità il passaggio in giudicato o la definitività del provvedimento del giudice; all'opposto, l'applicazione del n. 7 dell'art. 2878 cod. civ., che collega l'estinzione dell'ipoteca alla pronuncia del provvedimento e che giustifica l'immediata cancellazione come ordinata nel decreto in esame.

D. Premessa: la funzione e la struttura del processo esecutivo.

35. Queste Sezioni Unite ritengono di condividere la richiesta del Pubblico Ministero e la corrispondente opzione ermeneutica prospettata dall'ordinanza di rimessione; riguardo alla quale va operata una quadruplicata premessa.

36. In primo luogo va ribadita l'indefettibilità della tutela giurisdizionale esecutiva, quale principio ispiratore dell'ordinamento, tale riconosciuto anche di recente da questa Corte (Cass. 10/06/2020, n. 11116; Cass. Sez. U. 23/07/2019, nn. 19883 a 19888), dalla Corte costituzionale (v. i richiami in Cass. Sez. U. n. 19883/19 a Corte costituzionale nn. 419/95, 312/96 e 198/10), dalla Corte europea dei Diritti dell'Uomo (fin dalla celebre 19/03/1997, *Hornsby c/ Grecia*, § 40, via via fino alle più recenti, fra cui Corte EDU, Grande Camera, 29/05/2019, *Ilgar Mamadov c/ Azerbaigian*, causa 15172/13) e dalla Corte di Giustizia dell'Unione europea (con riferimento al diritto a un ricorso effettivo ad un giudice, consacrato anche dall'art. 47 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea: tra le altre, Corte giust. U.E. Grande Camera, 29/07/2019, *Alekszij Torubarov c/ Be-vándorlási és Menekültügyi Hivatal*, C-556/17, punto 57).

37. In tale contesto, primario interesse perseguito dall'ordinamento, consustanziale alla sua stessa esistenza, è l'effettività della tutela giurisdizionale del diritto e quindi del creditore, tale riconosciuto in un titolo esecutivo, al cui soddisfacimento tutto l'ordinamento è chiamato a destinare le proprie risorse; se non sono espressamente presi in considerazione dalla norma, non rilevano altri specifici contrastanti interessi, quali quello del debitore a contenere i disagi (come invece può bene accadere in altri ordinamenti giuridici: v. Corte EDU 20/12/2016, *Ljaskaj c/ Croazia*) o di altri soggetti coinvolti dal processo a mantenere i propri privilegi.

38. Restano ferme la necessità e sufficienza dell'impulso officioso impresso dal titolo e dall'originaria istanza di vendita, salvo – beninteso – il diritto alla regolarità del processo esecutivo ed alla parteci-

pazione ad esso, quando finalizzata ad una concreta estrinsecazione delle residue facoltà riconosciute ai suoi soggetti, nei limiti in cui sono funzionali al migliore soddisfacimento delle ragioni creditorie.

39. Qualunque sia il contesto socioeconomico in cui si trovi ad operare, non spetta quindi al giudice farsi carico del contemperamento di questo interesse, da qualificarsi preminente per la stessa funzionalità dell'ordinamento giuridico, con eventuali altri, se non nei circoscritti limiti di quei margini di discrezionalità nell'applicazione della disciplina positiva dei suoi poteri espressamente previsti: è imperativa, anche allo stato della vigente legislazione e perfino nelle emergenze più acute, l'esigenza di ripristinare il diritto comunque violato dall'inadempimento del debitore e quindi di portare a compimento in modo efficace ed effettivo l'esecuzione.

40. Compete solo al legislatore farsi carico di situazioni, speciali od eccezionali, quand'anche legate a contesti complessivi francamente imprevedibili od emergenziali, che possano ritenersi meritevoli di adeguata tutela in capo ad altri dei soggetti del processo esecutivo, individuando a livello normativo un bilanciamento reputato idoneo a salvaguardare gli interessi generali, se del caso limitando la preminenza istituzionale normalmente spettante alla tutela del diritto ed alla sua eseguibilità coattiva.

41. In secondo luogo, non rientra nel potere discrezionale della pubblica amministrazione stabilire se dare o meno attuazione ad un provvedimento dell'autorità giudiziaria, a maggior ragione quando lo stesso abbia ad oggetto la tutela di un diritto riconosciuto dalla Costituzione o dalla Convenzione europea dei diritti dell'Uomo (Cass. 04/10/2018, n. 24198; Corte EDU 13/12/2018, Casa di cura Valle Fiorita srl c/ Italia, in ric. n. 67944/13): la pubblica amministrazione esegue quindi i provvedimenti del giudice e non se ne deve arrogare mai la funzione di arbitra, sovrana o paternalistica gestrice di quelli.



42. In terzo luogo, servente al principio di necessaria effettività ed efficacia della tutela giurisdizionale è quello della tutela dell'affidamento nella correttezza e regolarità degli atti in cui essa si estrinseca, tutela che, nel processo esecutivo per espropriazione, istituzionalmente rivolto a soggetti estranei alle parti in contesa quali indispensabili concorrenti alla liquidazione del bene e quindi alla realizzazione del fine suo proprio, si estrinseca nell'apprestamento di un sistema che privilegia la stabilità in loro favore degli atti di un processo che appaia avere seguito le regole sue proprie, esentandoli, escluso l'ovvio caso della collusione o della mala fede, dalle negative conseguenze delle carenze del processo, perfino in evenienze gravissime (Cass. Sez. U. 28/11/2012, n. 21110, per il caso di sopravvenuto accertamento dell'inesistenza di un titolo idoneo a giustificare il processo esecutivo).

43. Vanno allora apprestate regole volte a tutelare la massima fiducia da riporre nella serietà ed affidabilità della vendita giudiziaria quale espressione dell'attività di un organo pubblico istituzionalmente a tanto deputato (Cass. 07/05/2015, n. 9255; Cass. 29/05/2015, n. 11171), essendo la tutela del potenziale pubblico degli offerenti uno dei principi fondamentali del processo di espropriazione, a maggior ragione nell'evoluzione delle riforme dell'ultimo quindicennio (tra le altre: Cass. 08/02/2019, n. 3709).

44. In ultimo luogo, il processo esecutivo rimane, benché servente al giudizio di cognizione ed estrinsecazione di una tutela indefettibilmente complementare a quella apprestata in quell'altra sede, articolato su di una struttura e retto da principi processuali non immediatamente sovrapponibili, tanto da essere ontologicamente e morfologicamente ad esso non assimilabile; esso non è un giudizio, siccome è scevro da questioni e inidoneo a risolverle, volto com'è ad assicurare unilateralmente il soddisfacimento delle sue ragioni al creditore munito di titolo e quindi per definizione in base ad esso a tanto abilitato,



salve le contestazioni nella diversa sede contenziosa ancora possibili (la cui autonomia ed insopprimibile diversità è stata posta in luce dalla stessa Corte costituzionale - ordinanza n. 497 del 2002 - nel momento in cui ha sottolineato che non il processo ma solo l'opposizione formale, regolata dagli artt. 617 e 618 cod. proc. civ., integra, pur senza assurgere ad impugnazione in senso tecnico, un processo a cognizione piena, nel contraddittorio delle parti, sulle cui domande ed eccezioni deve in ogni caso pronunciarsi).

45. Il processo esecutivo si presenta strutturato non già come una sequenza continua di atti ordinati ad un unico provvedimento finale - secondo lo schema proprio del processo di cognizione - ma come una successione di subprocedimenti, cioè una serie autonoma di atti ordinati a distinti provvedimenti successivi (Cass. Sez. U. 27/10/1995, n. 11178, costantemente riaffermata dalla giurisprudenza più recente, per la quale, fra tutte, v. Cass. 15/07/2016, n. 14449).

46. Ancora, il giudice che dirige il processo esecutivo non pronuncia mai sentenze e meno che mai provvedimenti atti al giudicato (anche le opposizioni esecutive dando luogo ad incidenti in senso tecnico e quindi a diversi e distinti giudizi di cognizione, sia pure funzionalmente collegati al primo), ma sempre e solo provvedimenti ordinatori finalizzati al raggiungimento dello scopo del singolo processo esecutivo, cioè, nelle espropriazioni, la liquidazione del bene al fine della distribuzione del ricavato agli aventi diritto, ciascuno all'interno delle singole fasi consecutive in cui le relative operazioni si raggruppano.

47. Pertanto, tutti gli atti ed i provvedimenti del giudice dell'esecuzione, in quanto necessariamente funzionalizzati all'ordinato sviluppo della sequenza procedimentale in cui si inseriscono, producono di per sé soli gli effetti loro propri e la stessa progressione del processo, non appena venuti a giuridica esistenza, tanto da potersi qualificare come intrinsecamente definitivi in forza della loro sola pronuncia (od eventuale deposito in cancelleria, se separato).



48. Il concetto di definitività in dipendenza dell'esaurimento dei gradi ordinari di impugnazione, invece, è alieno dal processo di esecuzione, in quanto connaturato al giudizio di cognizione, strutturato su fasi o gradi successivi aventi tutti il medesimo oggetto e cioè la questione controversa, la cui soluzione diviene appunto definitiva quando non è più possibile rimetterla in discussione e, in particolare, non è più dato contestare il contenuto delle decisioni già intervenute.

49. Una tale intrinseca definitività degli atti del processo esecutivo non è inficiata dalla previsione di un sistema di rimedi, assistiti da rigorosi termini decadenziali, né dalla normale revocabilità – salvo espressa contraria previsione – di tutte le ordinanze ed i decreti del giudice dell'esecuzione: tanto è reso evidente dal carattere tassativo della previsione del potere del giudice dell'esecuzione di sospendere il corso della procedura (solo impregiudicati gli effetti di eventuali sospensioni esterne) e dalla conseguente connotazione di indefettibilità della sua prosecuzione, finché non sia in modo espresso adottato uno specifico provvedimento che la impedisca pur solo in via temporanea.

50. Inoltre, il termine per proporre quei rimedi può rivelarsi perfino di incerta prevedibilità, non essendo di norma prevista alcuna comunicazione dei provvedimenti pure opponibili, come confermato, proprio per il decreto di trasferimento, dalla giurisprudenza di questa Corte (Cass. 09/08/2007, n. 17460, nonché da Cass. 14/10/2005, n. 19968); e decorrendo anzi dal momento in cui l'opponente ne ha avuto conoscenza, comunque conseguita (Cass. 06/03/2018, n. 5172; Cass. 12/06/2018, n. 15193), talvolta perfino se legata ad eventi francamente imprevedibili (come in caso di *aliud pro alio*, nel quale il termine non può decorrere, per l'aggiudicatario incolpevole, prima del materiale accesso al bene prima mancato: Cass. 02/04/2014, n. 7708; Cass. 11/05/2017, n. 11729).

51. Risulta quindi in astratto inesigibile un'attestazione – od altro assimilato atto – di conseguita inoppugnabilità per i provvedimenti

del giudice dell'esecuzione, non solo in quanto in genere (e comunque per il decreto di trasferimento) non prevista espressamente per legge e quindi certamente non istituibile per l'estro interpretativo di una autorità amministrativa preposta a settori diversi dal processo, ma pure alla stregua dell'evidente eterogeneità ed incertezza degli eventi a cui ancorare quel termine e della conseguente insostenibile precarietà che affliggerebbe il provvedimento per l'aleatorietà delle condizioni alle quali si vorrebbe ancorare il suo superamento.

E. Il decreto di trasferimento quale provvedimento definitivo.

52. Da tale generale conclusione discende che, se ogni atto del giudice dell'esecuzione è definitivo per il solo fatto di essere stato da lui reso, operando l'opposizione solo in via successiva ed eventuale sulla sua idoneità ad estrinsecare immediatamente gli effetti suoi propri finalizzati alla necessaria progressione del procedimento, pure il decreto di trasferimento – specifico provvedimento del giudice dell'esecuzione immobiliare ed anzi atto suo proprio ed insuscettibile di delega al professionista ai sensi dell'art. 591-bis cod. proc. civ., emesso a conclusione di quel sub-procedimento di liquidazione del bene pignorato che ha preso avvio con l'ordinanza di autorizzazione alla vendita – è in via immediata definitivamente produttivo dei suoi effetti propri, tra cui la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene che ne è oggetto, indicate nell'art. 586 cod. proc. civ. (e delle poche altre in via interpretativa assimilabili).

53. Quest'effetto discende da una valutazione legislativa di evidente tutela dell'affidabilità delle operazioni compiute nel corso di un processo esecutivo che si presume ed appaia conforme a diritto: e tanto almeno fino a definitiva statuizione del contrario, solo una pronuncia in tal senso – questa sì, all'esito di un giudizio di cognizione – potendo inficiare gli effetti già prodotti, impregiudicato il concorrente potere di revoca del medesimo giudice dell'esecuzione, comunque esecutivi e definitivi.

54. Questa è la ragione, del resto, per la quale l'effetto del trasferimento del diritto staggito si ha in forza della pronuncia del decreto di trasferimento, seguito all'aggiudicazione ed al versamento del prezzo: è corrente, non scalfita dalla persistente revocabilità fino ad un momento di poco successivo, la qualificazione dell'effetto traslativo come esito di una fattispecie complessa, costituita dalla aggiudicazione, dal successivo versamento del prezzo e dal decreto di trasferimento (Cass. 24/01/2007, n. 1498; Cass. 19/07/2005, n. 15222; Cass. 30/07/1980, n. 4899).

55. Il trasferimento si verifica appunto allorché venga a giuridica esistenza il decreto di cui all'art. 586 cod. proc. civ.: e deve avere poi ad oggetto il bene libero dai pesi indicati nella norma, quale caratteristica peculiare della vendita giudiziaria e consistente ammennicolo della sua appetibilità sul mercato, a parziale compensazione degli effetti negativi della sua anelasticità.

56. Pertanto, come immediato è il trasferimento, immediata deve essere la liberazione da quei pesi ed immediata l'immissione nel traffico giuridico di un bene così purgato da tutte le formalità pregiudizievole espressamente previste dalla legge: ed il Conservatore non può sottrarsi al relativo ordine e tanto meno pretendere improprie ed impreviste attestazioni o certificazioni sull'avvenuta carenza di opposizioni o su circostanze diverse dal rituale deposito del decreto che l'ordine gli impartisca incondizionatamente.

57. Come sottolineato anche nell'ordinanza interlocutoria e nella richiesta del Pubblico Ministero, la stabilità del decreto di trasferimento non discende soltanto dal sistema complessivo del processo esecutivo, bensì è resa evidente dal regime di stabilità della vendita che esso realizza, disegnato dagli artt. 2929 cod. civ. (su cui v. la già richiamata Cass. 21110/12) e 187-bis disp. att. cod. proc. civ. (norma reputata di interpretazione autentica ed applicativa di un principio generale del processo esecutivo: Cass. Sez. U. 30/11/2006, n. 25507).



58. Tale stabilità è prevista mediante la preservazione della vendita giudiziaria - istituto di natura peculiare, non riconducibile ad una vendita negoziale, ma neppure *sic et simpliciter* ad un mero segmento di un più complesso procedimento (Cass. 02/04/2014, n. 7708) - dagli effetti negativi delle nullità anteriori o perfino dalle vicende successive all'aggiudicazione: regime su cui può qui bastare un rinvio all'elaborazione dell'ordinanza di rimessione.

59. A tale fattispecie si applica allora con immediatezza ognuna delle due norme invocate, ma con opposto esito, dalle due tesi in esame, benché opportunamente interpretandone la seconda: l'art. 2878, n. 7, cod. civ., perché l'estinzione del peso - nella specie, ipotecario, ma a maggior ragione di ogni altro - si ha in forza della sola pronuncia del provvedimento e, così, del decreto di trasferimento; l'art. 2884 cod. civ. (che bene si riconduce propriamente al delimitato ambito di operatività delle pronunce rese all'esito o nel corso di giudizi di cognizione o di procedimenti specificamente destinati ad incidere sul diritto al mantenimento della formalità, ad essi attagliandosi l'istituto stesso della definitività da inoppugnabilità o mancata impugnazione), perché la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria è collegata ad un provvedimento che è definitivo *ex se* con la sua sola pronuncia.

60. Non compete a tale decreto la garanzia dei soggetti titolari delle formalità che si vanno a cancellare: costoro, se le formalità sono anteriori al pignoramento, sono stati - o avrebbero dovuto essere, in mancanza rispondendone in via risarcitoria il creditore inadempiente (Cass. 27/08/2014, n. 18336; Cass. 23/02/2006, n. 4000; Cass. 24/06/1993, n. 6999) - adeguatamente coinvolti nel processo esecutivo, nel quale, ma solo nel quale, essi hanno - o avrebbero - potuto trovare adeguata tutela, siccome strutturato su di un sistema chiuso di rimedi tendenzialmente autosufficiente (tanto da non tollerare azioni di contestazione dei suoi atti diverse da quelle espressamente previste; in tali sensi: Cass. 20/03/2014, n. 6521; Cass. 02/04/2014,

n. 7708; Cass. 31/10/2014, n. 23182; Cass. 29/05/2015, n. 11172; Cass. ord. 14/06/2016, n. 12242; Cass. 06/03/2018, n. 5175; Cass. ord. 23/04/2019, n. 11191; Cass. 25/08/2020, n. 17661).

61. Del resto, come testualmente osservato nell'ordinanza interlocutoria, nessun pregiudizio irreparabile patisce il titolare della formalità da cancellarsi immediatamente: non nella procedura concorsuale, nella quale i creditori non subiscono un effettivo pregiudizio, grazie alle tutele allestite dagli artt. 42, 44 e 45 legge fall., in virtù dello spossessamento del debitore che deriva dalla dichiarazione di fallimento; ed anzi, in questo contesto, i creditori muniti di prelazione sul bene venduto non perdono i diritti che erano già risultati opponibili al fallimento, anche se la relativa iscrizione sia stata fisiologicamente cancellata dai registri immobiliari all'esito della vendita fallimentare, e ciò sia nel caso di riacquisizione del bene (dietro restituzione del prezzo all'aggiudicatario), sia nel caso in cui ciò sia impossibile, dovendo comunque essere soddisfatti secondo l'ordine delle cause legittime di prelazione accertate ai sensi degli artt. 52 e 93 ss. legge fall. (cfr. Trib. Prato n. 2311/18 cit.).

62. Ma neppure nell'esecuzione individuale - dove la contestuale cancellazione della trascrizione del pignoramento ordinata ex art. 586 cod. proc. civ. parrebbe travolgere gli effetti protettivi corrispondenti alla sentenza dichiarativa di fallimento - l'ipoteca fisiologicamente estinta in forza del decreto che conclude la fase della vendita forzata cessa di tutelare il suo titolare, perché proietta i suoi effetti nella successiva fase della ripartizione del ricavato, conservando la collocazione preferenziale del credito cui ineriva: effetto che risponde alla funzione propria dell'espropriazione immobiliare, ove appunto, una volta realizzatosi il trasferimento del diritto all'esito della vendita forzata, gli originari vincoli (tanto quello pignoratorio, finalizzato alla liquidazione del bene, quanto quello ipotecario, finalizzato all'acquisizione di un diritto di prelazione sul ricavato ai sensi dell'art. 2808 cod. civ.) si



trasferiscono dal bene espropriato alla somma di denaro in cui esso si è convertito (così ancora l'ordinanza di rimessione, sviluppando analoghe argomentazioni della richiesta del Pubblico Ministero).

63. Quanto alle formalità successive al pignoramento (ovvero, ove vi fossero, al fallimento), poi, non vi è alcuna ragione di tutelare coloro che ne siano beneficiari, dipendendone la caducazione dalla stessa loro posteriorità in applicazione dei principi che regolano la materia della pubblicità immobiliare.

64. 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: con il trasferimento (se non già con l'aggiudicazione, che, in forza dell'art. 187-bis disp. att. cod. proc. civ., dà titolo all'aggiudicatario non inadempiente al versamento del prezzo a conseguire il trasferimento qualunque sia l'esito della procedura), 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.

F. Conclusioni.

65. In definitiva, in difetto di una disposizione che autorizzi a differire l'esecuzione dell'ordine incondizionato di cancellazione impartito col decreto di trasferimento, sia il giudice dell'esecuzione che il Conservatore devono limitarsi ad applicare la legge: il primo pronunciando un decreto che, accertata la ritualità delle operazioni pregresse, tra cui anche il coinvolgimento a norma di legge (escluso, peraltro, per le formalità successive al pignoramento, trascritte o iscritte a loro rischio dai successivi pretendenti) dei soggetti interessati e titolari di formalità favorevoli da cancellare, ordina anche la purgazione dalle



formalità pregiudizievoli in modo da immettere sul mercato e nelle mani dell'aggiudicatario un bene che ne è definitivamente liberato.

66. Dal canto suo, il Conservatore doverosamente esegue incondizionatamente ed immediatamente l'ordine che, sotto la propria responsabilità, quel giudice ha emesso, non avendo alcuna potestà di inficiarne o differirne l'immediata efficacia e non dando corso al quale, come ad esempio subordinandolo alla produzione di attestati sulla inoppugnabilità o definitività del decreto invece sussistente *ex se*, egli rifiuta un atto del proprio ufficio ed espone questo, l'Amministrazione da cui dipende e se stesso alle conseguenti responsabilità in sede civile, penale, contabile, amministrativa e disciplinare.

67. Può così concludersi, in accoglimento della richiesta del Pubblico Ministero, che il decreto di trasferimento immobiliare, tanto nell'espropriazione individuale che in quella concorsuale (che alla prima a vario titolo si richiama), implica l'immediato e non differibile trasferimento del bene purgato e libero dai pesi indicati dalla norma o ricavabili dal regime del processo esecutivo (pignoramenti e iscrizioni ipotecarie, anche se successivi gli uni e le altre alla trascrizione del pignoramento, escluse dalle seconde quelle che si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'art. 508 cod. proc. civ. in quanto in grado di sopravvivere alla purgazione, espressamente indicati come da cancellarsi dalla lettera dell'art. 586 cod. proc. civ.; ma pure altri privilegi, tutelati dall'obbligo di avviso ai sensi dell'art. 498 cod. proc. civ., nonché i sequestri conservativi, idonei a convertirsi in pignoramenti quando sia conseguito dal sequestrante il titolo), con conseguente obbligo, per il competente ufficio, di procedere alla cancellazione di questi immediatamente ed incondizionatamente o, in ogni caso e per quel che qui rileva, indipendentemente dal decorso dei termini previsti per il dispiegamento delle opposizioni agli atti esecutivi avverso il decreto di trasferimento.



68. Resta salva, beninteso, ogni determinazione del giudice successiva al decreto resa nelle forme di legge, eventualmente in sede di revoca o di opposizione agli atti esecutivi avverso di esso dispiegata, anche solo nella fase sommaria.

69. Va, in definitiva, affermato il seguente principio di diritto nell'interesse della legge: «nel procedimento di espropriazione e vendita forzata immobiliare, il decreto di trasferimento del bene, recante l'ordine di cancellazione dei gravami sul medesimo (tra cui i pignoramenti e le ipoteche), determina il trasferimento del diritto oggetto della procedura espropriativa libero da quei pesi e quindi la contestuale estinzione dei medesimi vincoli, dei quali il Conservatore dei registri immobiliari (oggi Ufficio provinciale del territorio - Servizio di pubblicità immobiliare, istituito presso l'Agenzia delle Entrate) è tenuto ad eseguire la cancellazione immediatamente, in ogni caso indipendentemente dal decorso del termine di proponibilità delle opposizioni esecutive a norma dell'art. 617 cod. proc. civ.».

70. Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30/01/2013 ed è rigettato, va infine dato atto – mancando la possibilità di valutazioni discrezionali (tra le prime: Cass. 14/03/2014, n. 5955; tra le innumerevoli altre successive: Cass. Sez. U. 27/11/2015, n. 24245) – della sussistenza dei presupposti processuali (a tanto limitandosi la declaratoria di questa Corte: Cass. Sez. U. 20/02/2020, n. 4315) per l'applicazione dell'art. 13 comma 1-quater del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, inserito dall'art. 1, comma 17, della l. 24 dicembre 2012, n. 228, in tema di contributo unificato per i gradi o i giudizi di impugnazione: norma in forza della quale il giudice dell'impugnazione è vincolato, pronunciando il provvedimento che definisce quest'ultima, a dare atto della sussistenza dei presupposti (rigetto integrale o inammissibilità o improcedibilità dell'impugnazione) per il versamento, da parte dell'impugnante soccombente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello,



ove dovuto, per l'impugnazione da essa proposta, a norma del co. 1-bis del detto art. 13.

P. Q. M.

Rigetta il ricorso ed enuncia, su richiesta del Procuratore Generale della Repubblica, il principio di diritto nell'interesse della legge come indicato in motivazione al punto **69** delle ragioni della decisione.

Condanna (omissis) al pagamento delle spese del presente giudizio di legittimità, liquidate:

- in favore dell'Agenzia del Territorio, in € 5.000,00 (cinquemila/00) per compensi, oltre alle spese prenotate a debito;

- in favore di (omissis), in € 7.000,00 (settemila/00) per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento ed agli esborsi liquidati in € 200,00.

Ai sensi dell'art. 13, co. 1-*quater*, d.P.R. 115/02, come modif. dalla l. 228/12, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello, ove dovuto, per il ricorso proposto, a norma del co. 1-*bis* dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma il 17/11/2020.

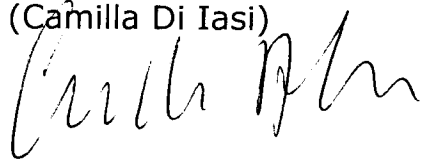
L'Estensore

(Franco De Stefano)



Il Presidente

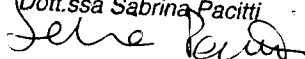
(Camilla Di Iasi)



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, **11 DIC 2020**

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Sabrina Pacitti



Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Sabrina PACITTI

