

Più operazioni concatenate: dalla delega di vendita all'aggiudicazione provvisoria, al pagamento del prezzo e all'emissione del decreto di trasferimento

# Il decreto del giudice trasferisce la proprietà

Aggiudicazione e pagamento del prezzo non bastano per diventare titolari dell'immobile acquistato all'asta

## L'INTERVENTO

L'articolo 2919 del codice civile non individua espressamente il "momento" della vendita forzata in cui si verifica il trasferimento dell'immobile in capo all'aggiudicatario. «Tanto che dottrina e giurisprudenza hanno dato vita - spiega l'avvocato Walter Giacomo Caturano del Foro di Napoli - ad un lungo dibattito al fine di dipanare le implicazioni sostanziali e processuali che derivano da tale identificazione.

### L'individuazione del momento traslativo

La principale criticità è dettata dalla articolazione del sub-procedimento di vendita in una pluralità di fasi tra esse concatenate, che hanno origine dall'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e proseguono sino all'aggiudicazione provvisoria, al pagamento del prezzo ed all'emissione del decreto di trasferimento.

### Determinante il decreto di trasferimento

Tra le fasi appena indicate, la giurisprudenza ormai prevalente individua nell'ultima - e cioè nell'emissione del decreto di trasferimento - il momento in cui - prosegue l'av-

vocato Caturano - si verifica il trasferimento del bene in capo all'aggiudicatario, contrariamente a quella parte della dottrina che riteneva rilevanti, invece, il pagamento del prezzo o, prima ancora, l'aggiudicazione. Tra le varie pronunce della Corte di Cassazione, la sentenza n. 14765 del 30 giugno 2014 aveva ben chiarito che l'aggiudicazione non determina il trasferimento del diritto di proprietà (o di altro diritto oggetto di vendita) sull'immobile esecutato ma è volta meramente a designare il soggetto in favore del quale, condizionatamente al versamento del prezzo entro il termine fissato nell'ordinanza che ha disposto la vendita, va emesso il decreto di trasferimento.

### Passaggio di proprietà dal debitore all'aggiudicatario

Secondo l'impianto normativo vigente, quindi, l'effetto traslativo - osserva l'avvocato Caturano - è "rimandato" alla pubblicazione del decreto di trasferimento, che realizza il passaggio dal debitore all'aggiudicatario della proprietà del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare; tant'è vero che, in caso di mancata verifica della "condizione" del versamento del prezzo, l'aggiudicatario non è esposto all'azione d'inadempimento, come sarebbe ove fosse già proprietario del bene staggito, bensì alla declaratoria di decadenza (così si era espressa già la Cassazione nel 1995 con la sentenza n. 12633).

### Le responsabilità di chi ha in custodia l'immobile

In occasione della prima delle due pronunce la Suprema Corte aveva individuato anche un altro importante risvolto sostanziale: dal momento dell'aggiudicazione, e prima dell'emissione del decreto di trasferimento, è configurabile un (ulteriore) obbligo di diligenza e di buona fede a carico dei soggetti tenuti alla custodia e conservazione del bene aggiudicato, così da assicurare la corrispondenza tra quanto ha formato oggetto della volontà dell'acquirente e quanto venduto, nonché un obbligo di correttezza anche dei terzi, i quali, allorché l'aggiudicatario lamenti la perdita o il danneggiamento dell'immobile aggiudicato prima del deposito del decreto di trasferimento, rispondono del relativo danno a norma dell'art. 2043 del codice civile.

### L'aggiudicatario beneficia di tutele

In definitiva, quindi, l'aggiudicatario - conclude l'avvocato - vede il trasferimento del bene sospensivamente condizionato al versamento del prezzo, ma gode - nelle more - di una posizione giuridica che l'ordinamento non tralascia di "tutelare". Da non dimenticare, infine, i risvolti "processuali" dell'individuazione del momento traslativo. Su tutti, la ricerca del "confine" tra opposizione di terzo tempestiva e quella tardiva>>.

## FOCUS

### Il provvedimento

Come disciplinato dall'art. 586 del codice di procedura civile, il decreto di trasferimento è il provvedimento con il quale il giudice dell'esecuzione trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, che deve contenere necessariamente: 1. la descrizione del bene contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita, corredata dei relativi dati catastali; 2. l'ordine di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, anche successive; 3. l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto. È solo l'emissione di tale provvedimento a determinare il verificarsi dell'effetto traslativo in capo all'aggiudicatario, conferendogli altresì il "titolo" per la successiva trascrizione nei Registri Immobiliari ai fini dell'opponibilità ai terzi.

