



# TRIBUNALE DI PIACENZA

## Sezione Civile

*I Giudici dell'Esecuzione,*

*Sentiti il Presidente del Tribunale ed il Presidente di Sezione*

*Nell'ottica di una maggiore razionalizzazione e per garantire maggiore uniformità nella direzione e gestione delle procedure esecutive, forniscono ai Delegati alle vendite il seguente vademecum, contenente chiarimenti in ordine ad alcune tematiche giuridiche ricorrenti e le correlate indicazioni operative.*

### *1. Continuità delle trascrizioni*

Il Tribunale ribadisce l'orientamento consolidato<sup>1</sup> secondo cui spetta al giudice dell'esecuzione verificare la titolarità, in capo al debitore esecutato, del diritto (di proprietà o diritto reale minore) pignorato sul bene immobile.

Questa verifica va compiuta, d'ufficio, mediante l'esame della documentazione prodotta dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., comma 2, ovvero, allo scopo, integrata su ordine del giudice dell'esecuzione, ai sensi del terzo comma dello stesso articolo.

Si tratta di verifica formale, cioè basata su indici di appartenenza del bene desumibili dalle risultanze dei registri immobiliari; non ha carattere sostanziale, perchè la titolarità del diritto sul bene immobile pignorato in capo all'esecutato non è un presupposto dell'espropriazione immobiliare e perchè il decreto di trasferimento non contiene l'accertamento dell'appartenenza del bene al soggetto esecutato.

Quanto al periodo di riferimento per la verifica della continuità, si richiama l'orientamento citato nel provvedimento di delega ai controlli preliminari secondo cui "*In tema di espropriazione forzata immobiliare, è doverosa la richiesta, da parte del giudice dell'esecuzione ai fini della vendita forzata, della certificazione attestante che, in base alle risultanze dei registri immobiliari, il bene pignorato appaia di proprietà del debitore esecutato sulla base di una serie continua di trascrizioni d'idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto precedente al ventennio a decorrere dalla stessa*".<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Ex multis, Cassazione civile sez. III, 26/05/2014, n.11638.

<sup>2</sup> Cassazione civile sez. III, 11/06/2019, n.15597.

La continuità delle trascrizioni, in tal modo, consente di ritenere che si sia ragionevolmente perfezionato il periodo necessario per l'usucapione immobiliare.

L'onere di versare in sede esecutiva i documenti e gli atti necessari per effettuare questa verifica spetta al creditore procedente.

Nell'ipotesi in cui il Delegato ravvisi la mancanza della continuità delle trascrizioni, deve relazionare al G.E. affinché questi provveda, ponendo in capo al creditore l'onere di procedere con le azioni necessarie per ripristinarla.

Il Tribunale, aderendo ad un orientamento di merito diffuso, ritiene di dover disporre la sospensione ex art. 623 c.p.c. della procedura esecutiva, per consentire ai creditori procedenti di munirsi del titolo ai fini della continuità delle trascrizioni, con salvezza di tutti gli atti esecutivi fino a quel momento compiuti.

Una volta ottenuto e trascritto il titolo in grado di ripristinare la continuità, il GE potrà disporre la prosecuzione della procedura, dietro apposita istanza per la prosecuzione/riassunzione depositata dal creditore.

## ***2. Pignoramento trascritto su nuda proprietà e decesso dell'usufruttuario nelle more della procedura.***

In sede di espropriazione forzata trova applicazione il principio secondo cui oggetto del trasferimento, a seguito della vendita coattiva giudiziale, è il bene così come colpito dal pignoramento, quale atto fondamentale che imprime il vincolo esecutivo.

Nell'ipotesi di pignoramento della nuda proprietà, il Tribunale ritiene che oggetto del pignoramento non sia un altro diritto reale limitato, bensì lo stesso diritto di proprietà, che tuttavia subisce una compressione per l'esistenza, sul medesimo bene, dell'usufrutto di un altro soggetto.

Ne consegue che se, dopo il pignoramento ed anche dopo l'emissione dell'ordinanza di vendita, l'usufrutto si estingue, come nel caso di specie, per morte dell'usufruttuario, oggetto del pignoramento continua ad essere la proprietà, la quale però non è più nuda ma piena, a seguito della sua riespansione per effetto dell'estinzione del diritto reale su cosa altrui.

Tale ricostruzione è condivisa dalla stessa giurisprudenza della Corte di Cassazione, secondo la quale "*nel caso di pendenza del procedimento di espropriazione forzata avente ad oggetto il diritto di nuda proprietà di un immobile, l'estinzione del relativo usufrutto comporta, con il riespandersi del diritto del nudo proprietario, che il diritto di questo resti assoggettato alla procedura espropriativa per la piena proprietà*" (così Cass. 22 luglio 1991 n. 8166).

Sul piano sostanziale, ne deriva che anche se gli atti esecutivi prodromici alla vendita (come l'ordinanza di vendita) o lo stesso decreto di trasferimento hanno ad oggetto la nuda proprietà, dal momento in cui interviene la morte dell'usufruttuario ciò che viene

trasferito all'aggiudicatario non può che essere la piena proprietà, in quanto il diritto reale limitato che la comprimeva si è *medio tempore* estinto.

Conseguentemente: a) il Delegato, avuta la notizia della morte dell'usufruttuario, è legittimato a modificare l'oggetto dell'avviso di vendita, pubblicizzando così la vendita della piena proprietà, in modo che ai terzi sia data rappresentazione della attuale e reale consistenza del diritto oggetto di vendita coattiva; b) qualora il decesso dell'usufruttuario sopraggiunga dopo l'aggiudicazione, il Delegato è legittimato a redigere la bozza del D.T. prevedendo il trasferimento della piena proprietà.

### **3. Termine versamento del saldo prezzo**

Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo viene stabilito dal GE in sede di ordinanza di vendita, entro il termine massimo previsto per legge (artt. 576 c.p.c.).

Le ordinanze emesse dal Tribunale di Piacenza prevedono un termine fisso per il versamento del saldo prezzo, sicché la *lex specialis* della gara disciplina in modo puntuale e preciso tale aspetto.

All'eventuale indicazione del termine del versamento del saldo prezzo da parte dell'offerente in sede di offerta non può riconoscersi alcuna forza modificativa del termine di versamento del saldo prezzo già (pre)fissato, dovendosi, al contrario, riconoscere a tale indicazione un valore meramente ricognitivo di una delle condizioni di vendita già stabilite e immutabili, valevole quale presa d'atto che il saldo prezzo dovrà essere necessariamente versato entro un determinato termine dal momento dell'aggiudicazione provvisoria (art. 585 c.p.c.), pena la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita dello *ius ad rem* nei confronti del bene staggito.

il Tribunale ritiene, anche in funzione del principio del *favor participationis*, che l'indicazione, da parte dell'offerente, di un termine per il versamento del saldo prezzo diverso rispetto a quello previsto dal bando di vendita non determini automaticamente l'esclusione dell'offerta, in quanto tale indicazione, lungi dall'integrare un elemento essenziale dell'offerta stessa (quale, ad esempio il prezzo offerto), si limita ad avere appunto un valore meramente ricognitivo di una condizione di vendita già prefissata<sup>3</sup>, e come tale necessariamente accettata dall'offerente.

Da tali premesse consegue che: 1) l'indicazione, da parte dell'aggiudicatario, di un termine massimo per il versamento saldo prezzo superiore a quello previsto nell'ordinanza di vendita non ha alcun effetto ed il termine rimane quello previsto dalle condizioni generali di vendita; 2) ogni eventuale erronea indicazione da parte dell'aggiudicatario su tale punto non può comportare, per ciò solo, l'esclusione o l'inefficacia dell'offerta; 3) l'aggiudicatario, tuttavia, non può invocare, quale scusante per il mancato versamento del

---

<sup>3</sup> lo stesso art. 571 c.p.c. commina la sanzione di inefficacia per l'offerta in alcune ipotesi specifiche, ma non prevede espressamente alcuna sanzione per l'offerta che superi il termine massimo per il versamento stabilito dal giudice o dalla legge.

prezzo entro il termine massimo di cui all'avviso di vendita, la circostanza che la propria offerta recasse un termine diverso.

Il Tribunale, inoltre, poiché al termine fissato dal GE per il versamento del saldo prezzo è pacificamente riconosciuta natura perentoria, aderisce alla interpretazione secondo cui lo stesso non sia prorogabile, proprio in quanto attiene alle condizioni di vendita cristallizzate nel bando di gara e, quindi, necessariamente immutabili in corso d'opera, non essendo concepibile una alterazione ex post delle regole prefissate per la vendita competitiva.<sup>4</sup>

I Delegati, conseguentemente, sono legittimati a rendere edotti i partecipanti circa la natura improrogabile del termine di versamento del saldo prezzo.

Parimenti, i Delegati non saranno tenuti ad inoltrare ai G.E. eventuali istanze di proroga degli aggiudicatari; gli aggiudicatari che intendano ottenere un provvedimento del GE di remissione in termini dovranno depositare apposita istanza ex art. 486 c.p.c. in Cancelleria, allegando e documentando i necessari presupposti;

#### ***4. Cause di esclusione delle offerte e previsioni dell'ordinanza di vendita***

L'unica norma che si occupa di invalidità dell'offerta è l'art. 571, co 2, c.p.c., che ricollega l'invalidità ad una offerta presentata fuori termine, ad una offerta priva di cauzione, ad una offerta il cui prezzo sia inferiore a quello minimo.

Lo scarno tenore della disposizione citata significa che la disciplina compiuta del procedimento di vendita è stabilito con l'ordinanza di vendita di cui all'art. 569, comma quarto, c.p.c.. L'ordinanza di vendita, infatti, costituisce la *lex specialis* del procedimento liquidatorio, e quindi essa vincola gli offerenti così come li vincolano le norme del codice di procedura civile.<sup>5</sup>

Conseguentemente, i Delegati sono legittimati ad escludere le offerte che violino le previsioni dell'ordinanza di vendita, motivando succintamente in ordine alla causa di esclusione.

Tale impostazione deve essere considerata quale regola generale; eventuali eccezioni<sup>6</sup> - anche fondate sul contrapposto principio generale del *favor participationis* che informa le vendite competitive - non possono prescindere dall'esame del singolo caso concreto; ogni eventuale valutazione sarà rimessa al GE in sede di eventuale reclamo ex art. 591 ter c.p.c. contro l'eventuale pronuncia del Delegato di esclusione dell'offerta.

---

<sup>4</sup> Cfr Cass. 18841/2021, Cass S.U. 262/2010.

<sup>5</sup> Cfr. sul punto, Cass., sez. III, 07 maggio 2015, n. 9255; Cass., sez. III, 29 settembre 2015, n. 11171, Cass. sez. III, 05 ottobre 2018, n. 24570.

<sup>6</sup> Per completezza, si segnala che il Tribunale ha adottato pronunce secondo cui l'omessa allegazione all'offerta di un documento di riconoscimento è stata ritenuta sanabile, purché l'offerente abbia sottoscritto con firma digitale l'offerta presentata telematicamente.

Si sottolinea, tuttavia, che solo le previsioni dell'ordinanza di vendita costituiscono la *lex specialis* della gara; la violazione di eventuali prescrizioni integrative previste dal solo avviso di vendita<sup>7</sup> (ad esempio, che prevedano la necessità di allegare ulteriore documentazione) costituiscono semplici irregolarità e non possono fondare l'esclusione dell'offerta, in quanto l'avviso di vendita non può integrare *ex post* il contenuto dell'ordinanza ex art. 569 c.p.c.

### **5. Versamento del contributo e pubblicazione su PVP**

Come da Ordinanza di Delega, l'onere di pubblicazione sul PVP è posto a carico del Delegato, mentre l'anticipazione delle spese di pubblicità, incluso il contributo per la pubblicazione sul P.V.P. prescritto dal D.P.R. n. 115 del 2002, art. 18-bis è posta a carico del creditore procedente. Il Mancato versamento da parte del creditore del contributo di euro 100 (per ogni lotto) necessario alla pubblicazione sul PVP, spirato il relativo termine assegnato dal GE, determina l'impossibilità di compiere un atto indispensabile per la prosecuzione e conduce ad una pronuncia di improseguibilità del processo.<sup>8</sup>

### **6. Spese condominiali**

Le spese Condominiali per spese ordinarie e straordinarie per il mantenimento delle parti comuni (deliberate dall'assemblea condominiale), non godono di per sé del privilegio ex art. 2770 c.c., in quanto non sono qualificabili come spese di Custodia indispensabili per compiere atti necessari al processo o strumentali alla conservazione della integrità materiale e giuridica dell'immobile pignorato, nella accezione restrittiva riconosciuta dalla giurisprudenza di legittimità (Cfr sul punto Cass. n. 12877/2016).

Per essere riconosciute in sede di distribuzione del ricavato, esse devono essere oggetto di rituale intervento nella procedura esecutiva ai sensi delle norme del c.p.c.

Tali spese, inoltre, non godono di alcuna "prededuzione", in quanto le ipotesi di prededuzione sono tipiche (art. 6 CCII) e le norme che introducono tale peculiare ordine di distribuzione delle somme sono specificatamente previste per le procedure concorsuali, non potendo essere applicate analogicamente alle procedura esecutive individuali, stante la specialità del diritto della crisi e le peculiarità del CCII, sottosistema dotato di principi propri ed autonomi rispetto al processo esecutivo;

nella procedura esecutiva individuale gli obblighi di contribuzione alle spese condonali (qualificabili come obbligazioni *propter rem*) sorgono e rimangono comunque in capo al debitore; non vi è distinzione tra debiti del debitore sorti ante-procedura (ovverosia i debiti propriamente definibili come "concorsuali" e quindi sottoposti a falcidia) e debiti della massa sorti successivamente per effetti di atti compiuti da Organi della

---

<sup>7</sup> Si segnala, infatti, che il modello di avviso di vendita telematica allegato alle circolari già emesse contiene prescrizioni integrative rispetto all'ordinanza di vendita.

<sup>8</sup> Cfr Cassazione civile sez. III, 14/03/2022, n.8113

procedura o nell'interesse della massa stessa, elemento che fonda la disciplina specifica della prededuzione ex L.F. e CCII.

### ***7. Fondo patrimoniale***

Il fondo patrimoniale, come è noto, è una convenzione matrimoniale con la quale, in deroga al principio di cui all'art. 2740 c.c., alcuni beni vengono segregati e destinati alla specifica tutela dei bisogni della famiglia, rientrando quindi nel *genus* dei negozi di destinazione patrimoniale.

Ai fini dell'opponibilità ai terzi a rilevare è l'avvenuta annotazione del vincolo relativo al fondo a margine dell'atto di matrimonio. La costituzione del fondo è, infatti, soggetta alle disposizioni dell'art. 162 c.c. sulle forme delle convenzioni matrimoniali, ivi compresa quella del quarto comma, che ne condiziona l'opponibilità ai terzi all'annotazione del relativo contratto a margine dell'atto di matrimonio. La trascrizione del vincolo per gli immobili, ai sensi dell'art. 2647 c.c., resta degradata a pubblicità-notizia e non colma il difetto di annotazione nei registri dello stato civile, che non ammette deroghe o equipollenti, rimanendo irrilevante la conoscenza che i terzi abbiano acquisito altrimenti della costituzione del fondo<sup>9</sup>.

Ai fini esecutivi, l'effetto principale del fondo patrimoniale ex art. 170 c.c. è quello di determinare una impignorabilità relativa del bene destinato, nel senso che l'azione esecutiva dei creditori *non può aver luogo per debiti che il creditore conosceva essere stati contratti per scopi estranei ai bisogni della famiglia*.

La natura relativa del vincolo di impignorabilità, la natura privata degli interessi sottesi alla costituzione del fondo e la deroga che esso comporta al regime ordinario della responsabilità patrimoniale generale ex art. 2740 c.c. comporta che il vincolo determinato dalla costituzione del fondo deve essere valere dal debitore nei confronti del creditore, mediante lo strumento dell'opposizione all'esecuzione ex art. 615 co 2 c.p.c.

Attraverso tale mezzo di tutela, il debitore può sostenere che il creditore procedente non ha il diritto di procedere ad esecuzione forzata sul bene pignorato insiste il vincolo del fondo patrimoniale, offrendone la relativa prova in giudizio.<sup>10</sup>

Se, viceversa, il vincolo di impignorabilità relativa non è fatto valere dal debitore nei confronti del creditore pignorante, si consolidano gli effetti del pignoramento e dei provvedimenti liquidatori emessi dal GE e, quindi, tutti gli effetti propri della procedura esecutiva.

Per quanto specificatamente concerne la posizione dell'aggiudicatario e la stabilità della vendita giudiziaria pur nella presenza di un fondo patrimoniale trascritto, le sopra esposte considerazioni si uniscono al principio secondo cui, poiché il decreto di trasferimento può

---

<sup>9</sup> Cass. 12 dicembre 2013, n. 27854 e Cass., Sez. Un., 13 ottobre 2009, n. 21658.

<sup>10</sup> Cfr da ultimo Cass. 31575/2023 del 13/11/2023.

essere opposto esclusivamente ai sensi dell'art. 617 c.p.c. (art. 591 bis co 7 c.p.c.) esso diventa inimpugnabile quando l'opposizione agli atti esecutivi<sup>11</sup> non è più esperibile per decorso del termine perentorio per proporre tale impugnazione, con conseguente definitività e stabilità dell'effetto traslativo del bene in capo all'aggiudicatario.

Ne consegue che l'emissione dei provvedimenti volti alla prosecuzione ed attuazione della fase liquidatoria (Ordinanza di vendita, Decreto di trasferimento) e le attività del Delegato alla vendita non sono subordinate alla preventiva dichiarazione di inopponibilità alla procedura di un eventuale fondo patrimoniale gravante sul bene pignorato, da parte del GE.

A soli fini informativi e di tutela dei potenziali offerenti ed interessati, il Delegato segnalerà la sussistenza di un eventuale fondo patrimoniale trascritto in sede di avviso di vendita; il Delegato ed il Custode potranno poi fornire ai richiedenti le informazioni in ordine agli effetti del fondo patrimoniale nei termini di cui sopra, al fine di informare i potenziali interessati degli effetti concreti sull'asta giudiziaria.

#### **8. Negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.**

Secondo l'orientamento prevalente, tale disposizione contiene una norma sulla fattispecie, con la conseguenza che essa costituisce la base legale generale dei negozi di destinazione, anche atipici<sup>12</sup>; l'effetto della trascrizione, su un bene immobile, del negozio di destinazione è quello di far sì che i beni vincolati non possano essere distolti da tale scopo, mediante forme di aggressione da parte di creditori titolari di crediti non sorti per la realizzazione dello scopo medesimo.

Ai fini esecutivi, l'effetto principale del vincolo di destinazione è quello di determinare una impignorabilità relativa del bene destinato, analogamente al fondo patrimoniale.

Conseguentemente, ogni questione controversa circa la pignorabilità o meno dei beni destinati è proponibile solo fino quando l'azione esecutiva non si sia consumata per effetto dell'avvenuta espropriazione<sup>13</sup>, sicché il relativo vincolo deve essere fatto valere dal debitore nei confronti del creditore, mediante lo strumento dell'opposizione all'esecuzione ex art. 615 co 2 c.p.c.

Anche nell'ipotesi di trascrizione sul bene pignorato di negozio di destinazione ex art. 2645 ter c.c., quindi, i Delegati sono invitati ad applicare le medesime direttive già rassegnate in tema di fondo patrimoniale.

---

<sup>11</sup> Giova comunque sottolineare che nell'esecuzione per espropriazione la contestazione della pignorabilità d'un bene, importando la negazione del diritto di agire *in executivis*, implica non già un'opposizione agli atti esecutivi, bensì un'opposizione all'esecuzione (cfr. ex multis Cass. n.16262/2005), in quanto investe l'*an* della esecuzione medesima, mentre con lo strumento dell'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. possono essere fatti generalmente fatti valere solo vizi propri (formali o sostanziali) dell'atto esecutivo.

<sup>12</sup> Si è parlato, in proposito, di "*tipizzazione*" della volontà destinataria (Cfr Cass. Civ. 24 febbraio 2015, n. 3735).

<sup>13</sup> Cfr in tema di espropriazione presso terzi Cassazione civile, sezione sesta, 24.09.2013, n.21876.

## 9. *Assegnazione della casa familiare*

Il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare, prioritariamente destinato al coniuge affidatario dei figli o con essi residente, è destinato a creare un vincolo di destinazione *sui generis* sul bene immobile, collegato all'interesse superiore dei figli, e si atteggia - secondo l'opinione maggiormente seguita - a diritto personale di godimento in favore dell'assegnatario<sup>14</sup>. Nonostante la natura di diritto personale di godimento (e non di diritto reale su cosa altrui), il regime di opponibilità ai terzi del provvedimento di assegnazione della casa familiare è assoggettato al regime giuridico degli atti costitutivi di diritti reali immobiliari; infatti, ai sensi dell'art. 337-*sexies*, comma 1, c.c. “*Il provvedimento di assegnazione e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili a terzi ai sensi dell'art. 2643 c.c.*”<sup>15</sup>

Solo l'avvenuta trascrizione del diritto, quindi, può comportare l'opponibilità dello stesso tanto ai creditori quanto ad altri terzi – in ossequio al principio generale ex art. 2644 c.c. - non avendo alcuna rilevanza tanto il momento in cui il diritto è venuto ad esistenza, quanto la conoscenza o conoscibilità di tale gravame da parte di terzi.

Come messo in evidenza dalla giurisprudenza di legittimità<sup>16</sup> il diritto dell'assegnatario, quand'anche opponibile al terzo acquirente, non paralizza il diritto del creditore di procedere *in executivis* sul bene oggetto dell'assegnazione, pignorandolo ed ottenendone la vendita coattiva; tuttavia l'aggiudicatario sarà tenuto a rispettare il diritto dell'assegnatario a continuare ad abitare l'immobile pur trasferito, se tale diritto risulti opponibile ai terzi ex art. 2643 c.c.

La natura di diritto personale di godimento, tuttavia, porta ad escludere che l'assegnatario abbia legittimazione a proporre l'opposizione di terzi ex art. 619 c.p.c. per ottenere tutela e riconoscimento del proprio diritto, non essendo egli legittimato a contestare l'*an* dell'esecuzione; piuttosto, l'assegnatario ha legittimazione ad opporre ex art. 617 c.p.c. l'eventuale ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., in quanto provvedimento esecutivo idoneo a pregiudicare la propria sfera giuridica.

In particolare, il provvedimento di assegnazione della casa familiare non è opponibile all'eventuale aggiudicatario qualora: 1) il pignoramento sia stato trascritto prima del provvedimento di assegnazione; 2) il creditore ipotecario pignorante abbia trascritto prima dell'assegnatario, pur procedendo al pignoramento del bene solo in seguito alla trascrizione del provvedimento giudiziale di assegnazione, sia che l'assegnatario sia debitore esecutato, sia che sia un terzo estraneo alla procedura esecutiva<sup>17</sup>.

Si invitano, quindi, i Delegati ad informare nell'avviso di vendita i potenziali interessati se l'eventuale provvedimento di assegnazione trascritto sul bene staggito sia o meno opponibile all'eventuale aggiudicatario, al fine di offrire una corretta informazione sulle

---

<sup>14</sup> Cfr da ultimo Cassazione civile sez. un., 09/06/2022, n.18641.

<sup>15</sup> Posto che il provvedimento di assegnazione sia stato emesso a partire dal 28 febbraio 2006.

<sup>16</sup> Cfr Cass. n. 12466 del 19 maggio 2012.

<sup>17</sup> Cfr Cass. n. 15885 dell'11 luglio 2014, Cass. n. 7776 del 20 aprile 2016.



qualità del bene staggito. Nell'eventualità di casi peculiari in cui il regime di opponibilità sia dubbio, il Delegato potrà sottoporre la questione ex art. 591 ter c.p.c. al G.E.

*La presente Circolare viene depositata in Cancelleria, affinché sia comunicata all'Ordine dei Notai, all'Ordine degli Avvocati ed all'Ordine dei Commercialisti, nonché per la pubblicazione sul sito del Tribunale, nell'apposita sezione.*

Piacenza, 06/03/2024

*I G.E.*

*Dott.ssa Evelina Iaquinti*

*Dott. Stefano Aldo Tiberti*