



## TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

### III SEZIONE CIVILE

Il Giudice dell'esecuzione, in persona del dott. Alessandro Auletta,  
letti gli atti del procedimento n. 297/2017,

letta la relazione depositata dal custode,

rilevato dalla stessa si evince che, per l'immobile pignorato (costituente abitazione principale dell'esecutato), vi è già stata aggiudicazione;

considerato che:

- 1) una delle questioni più spinose emerse nel dibattito conseguente all'emanazione dell'art. 54-ter, d.l. n. 18/2020 è quella se la sospensione prevista da tale norma possa operare laddove l'immobile risulti aggiudicato (anche se, in ipotesi, sia ancora in corso il termine per provvedere al versamento del saldo prezzo);
- 2) la questione incide – in modo diretto – sulla possibilità o meno, una volta che sia avvenuto il versamento del s.p., di procedere al trasferimento dell'immobile pignorato (ed aggiudicato);
- 3) invero, una interpretazione letterale della disposizione citata porterebbe a ritenere che sia preclusa, nel periodo di tempo in essa contemplato, l'adozione di *qualsivoglia atto esecutivo* (quanto meno di natura non conservativa: sul punto v. Trib. Napoli Nord, 4.6.2020) e, quindi, anche del decreto di trasferimento;
- 4) ciò nondimeno, l'art. 54-ter in esame (in assenza di clausole eccezionali) deve pur sempre essere letto nel contesto della disciplina codicistica dell'esecuzione forzata e dei principi generali che tale disciplina informano;
- 5) conseguentemente, si deve sostenere che, in questo caso, trovi applicazione l'art. 187-bis disp. att. c.p.c., secondo cui *“in ogni caso di estinzione o di chiusura anticipata del processo esecutivo avvenuta dopo l'aggiudicazione, anche provvisoria, o l'assegnazione, restano fermi nei confronti dei terzi aggiudicatari o assegnatari, in forza dell'articolo 632, secondo comma, del codice, gli effetti di tali atti [...]”*;

In altri termini, se è vero che tale disposizione *preserva* l'aggiudicatario dalla eventuale estinzione (tipica o atipica) del processo esecutivo (così il suo *ius ad rem* è preservato laddove – dopo l'acquisto dell'immobile – sia stata accertata la inesistenza di un titolo idoneo a giustificare l'esercizio dell'azione esecutiva: Cass. S.U. 28.11.2012, n. 21110), a maggior ragione ciò deve

avvenire se la procedura è *semplicemente* sospesa, ragion per cui, in questo caso, è doverosa l'emissione del decreto di trasferimento;

- 6) a sostegno di quanto sopra si può richiamare la giurisprudenza di legittimità secondo cui l'esigenza di tutela dell'affidamento riposto dall'aggiudicatario nel conseguimento della proprietà (o altro diritto espropriato) del bene ha una dimensione pubblicistica, collegandosi a doppio filo ai canoni di efficienza e ragionevole durata del processo esecutivo.

Difatti, secondo *“il favor legis di cui gode l'aggiudicatario, anche provvisorio, non trova la propria giustificazione nell'esigenza di tutela di una posizione giuridica individuale, bensì nell'interesse generale – di matrice pubblicistica – alla stabilità degli effetti delle vendite giudiziarie, quale momento essenziale per non disincentivare la partecipazione alle aste e quindi per garantire la fruttuosità delle stesse, in ossequio del principio costituzionale di ragionevole durata del processo [...]”* (Cass. 8.2.2019, n. 3709);

- 7) a ulteriore conforto si deve comunque evidenziare quanto segue:

a) il riferimento agli *“effetti negativi dell'emergenza epidemiologica”* (che apre la disposizione in esame e dovrebbe rivelarne la *ratio*) è sufficientemente ampio da potervi ricomprendere le conseguenze perniciose del *blocco* di un'azione esecutiva che, con la trasformazione del bene in denaro, si approssima al suo naturale epilogo;

b) come evidenziato da autorevole dottrina – che non è possibile citare in questa sede stante il divieto di cui all'art. 118, comma 3, d.a. c.p.c. – *“l'ipoteca che gravava sul bene si estingue al momento del decreto di trasferimento ex art. 2878 c.c. e la prelazione si trasferisce sul denaro. In fase distributiva, l'oggetto della procedura è il denaro che è vincolato alla soddisfazione dei creditori, essendo il bene già passato in altra titolarità”*; ne consegue che il versamento del saldo prezzo e l'emissione del decreto di trasferimento determinano la *trasformazione del bene in denaro*; il che dà la stura anche alla fase distributiva che, nel caso sopra esaminato, resta dunque *insensibile* agli effetti della sospensione di cui si tratta;

tenuto conto di quanto sopra, non sono persuasivi gli argomenti chiamati a fondamento della tesi contraria a quella qui esposta;

in specie, non appare decisiva l'osservazione per cui alcune norme processuali danno rilievo sub-valente all'interesse dell'aggiudicatario. Si allude, in primo luogo, all'art. 586 c.p.c. che consente al G.E. di “sospendere” l'aggiudicazione laddove il prezzo realizzato dalla vendita sia notevolmente inferiore a quello giusto. Tale riferimento non coglie nel segno, atteso che, nel formante giurisprudenziale, è emersa una lettura restrittiva di tale disposizione. Si dà rilievo, ai fini dell'esercizio del potere in esame, alle sole sopravvenienze che abbiano inciso sull'assetto concorrenziale della gara: v., su tutte, Cass. 21.9.2015, n. 18451.

Pertanto, a ben vedere, anche l'art. 586 c.p.c. è disposizione rivolta a tutelare, a *contrario*, la stabilità degli effetti della vendita, consentendo di “sospendere” la

stessa solo quando vi siano elementi atti a minare – appunto – tale stabilità (poiché l'aggiudicazione è avvenuta all'esito di un procedimento alterato da interferenze illecite).

Così stando le cose, deve escludersi che la disposizione possa essere interpretata – così come sembra suggerire la tesi contraria a quella qui seguita – nel solo interesse del debitore esecutato;

ritenuto, in definitiva, che debba darsi ulteriore corso all'attività delegata, secondo le disposizioni contenute nell'ordinanza di vendita;

**P.Q.M.**

dispone che il p.d. dia ulteriore corso all'attività delegata, secondo le disposizioni contenute nell'ordinanza di vendita.

Si dia comunicazione.

Aversa, 5.6.2020

Il G.E.  
dott. Alessandro Auletta