

GIANLUCA NAVARRINI

L'evizione dell'aggiudicatario nell'espropriazione forzata.

1. *Premessa.* In vista di una lezione che ero stato incaricato di tenere sulla vendita forzata nei processi di espropriazione immobiliare, mi sono messo diligentemente a preparare i vari temi da affrontare, traendo principalmente spunto dalle trattazioni manualistiche editorialmente più fortunate e longeve. Ho così iniziato a compulsare testi di diritto processuale civile, spesso in più volumi, decisamente pregevoli per ampiezza e profondità d'informazione¹. Tuttavia, malgrado l'indubitabile qualità di tali opere, ho dovuto prendere atto che nella maggior parte di esse – dedicate all'illustrazione della visione d'insieme, più che del dettaglio degli istituti – non c'era alcunché sull'evizione dell'aggiudicatario nei processi esecutivi di espropriazione forzata. Sicché, per poter avere qualche informazione in più, ho fatto ricorso ad alcuni testi dedicati esclusivamente alla procedura esecutiva². Ma anche in questi casi, malgrado la ponderosità di talune trattazioni, non si va oltre un'assai scarna esegesi di quella manciata di articoli che il codice civile dedica, nel sesto libro, all'esecuzione forzata³. Mi è quindi sorto il dubbio che di tali questioni si facesse menzione nei testi di diritto civile sostanziale, nelle trattazioni dedicate alla tutela dei diritti⁴. E, in effetti, qualcosa è emerso. Ma più che dalle trattazioni aventi precipuamente ad oggetto le disposizioni sostanziali in tema di vendita forzata, da quelle dedicate alla trascrizione delle domande giudiziali⁵.

In particolare, mi è apparsa mancante un po' ovunque un'indicazione, anche solo esemplificativa, dei casi in cui può davvero concretizzarsi l'evizione dell'aggiudicatario. Pressoché tutte le opere trattatistiche e manualistiche, malgrado la loro tendenziale completezza, fanno solo cenno alla possibilità che l'acquirente dal processo esecutivo possa subire l'evizione, senza fornire una chiara esemplificazione di quando ciò possa concretamente accadere.

1Senza alcuna pretesa di completezza, tra le opere che personalmente consulto usualmente è doveroso menzionare – anche solo per un banale debito di riconoscenza verso gli Autori – ZANZUCCHI, *Diritto processuale civile*⁵, III, Milano, 1964; SATTA, *Diritto processuale civile*⁸, Padova, 1973; REDENTI – VELLANI, *Diritto processuale civile*³, III, Milano, 1999; MONTESANO – ARIETA, *Diritto processuale civile*³, III, Torino, 1999; PROTO PISANI, *Lezioni di diritto processuale civile*⁵, Napoli, 2006; MANDRIOLI, *Diritto processuale civile*²⁰, IV, Torino, 2009; PUNZI, *Il processo civile*², IV, Torino, 2010; MONTELEONE, *Diritto processuale civile*⁹, II, Padova, 2023; LUISO, *Diritto processuale civile*¹³, III, Milano, 2023; SASSANI, *Lineamenti del processo civile italiano*⁹, Milano, 2023; PICARDI, *Manuale del processo civile*⁵, Milano, 2025; AA.VV., *Diritto processuale civile*², II, dir. da Dittrich, Milano, 2025.

2BOVE – CAPPONI – MARTINETTO – SASSANI, *L'espropriazione forzata*, Torino, 1988; NICOLETTI, *Profili istituzionali del processo esecutivo*, Milano, 1996; BONSIGNORI, *L'esecuzione forzata*³, Torino, 1996; TOMMASEO, *L'esecuzione forzata*, Padova, 2009; CAPPONI, *Manuale di diritto dell'esecuzione civile*, Torino, 2010; SASSANI – MICCOLIS – PERAGO, *L'esecuzione forzata*, Torino, 2010; GIOIA – TASSONE (a cura di), *La tutela esecutiva del credito*, Milano, 2025; FARINA – METAFORA – ZIINO, *Manuale dell'esecuzione forzata*, Milano, 2025.

3Com'è noto, due di quelle disposizioni – gli artt. 2921 e 2927 c.c. – sono espressamente dedicate all'evizione dell'aggiudicatario e dell'assegnatario.

4SATTA, *L'esecuzione forzata*, in *Trattato di diritto civile italiano*, dir. da Vassalli, Torino, 1950; MICHELI, *Dell'esecuzione forzata*², in *Commentario del codice civile*, a cura di Scialoja e Branca, Bologna-Roma, 1964; MAZZAMUTO, *L'esecuzione forzata*, in *Trattato di diritto privato*, XX, dir. da Rescigno, Torino, 1985, 189 e ss.; BONSIGNORI, *Effetti della vendita forzata e dell'assegnazione*, in *Il codice civile. Commentario*, dir. da Schlesinger, Milano, 1988; ROSELLI, *L'esecuzione forzata*, in *Diritto civile. Attuazione e tutela dei diritti*, a cura di Lipari e Rescigno, IV, tomo 2, Milano, 2009, 449 e ss.; GALLO, *Trattato di diritto civile. L'impresa e le società, la tutela dei diritti, la prescrizione*, VIII, Torino, 2018, 284 e ss.

5Anche in questo caso senza pretese di esaustività, mi riferisco ai volumi di COLESANTI, *Fallimento e trascrizione delle domande giudiziali*, Milano, 1972; NICOLÒ, *La Trascrizione. III. La trascrizione delle domande giudiziali*, Milano, 1973; FREZZA, *Trascrizione delle domande giudiziali*, in *Il Codice civile. Commentario*, dir. da Schlesinger, Milano, 2014; CAVICCHI, *La trascrizione delle domande giudiziali*, Milano, 2014.

Nelle pagine che seguono mi sono, dunque, proposto di passare in rassegna – senza alcuna pretesa di enciclopedica completezza – il tema dell’evizione dell’acquirente nella vendita forzata, traendo spunti dalla non copiosissima giurisprudenza e provando a identificare alcuni casi che vengono ricondotti alla disciplina dell’evizione dell’aggiudicatario. Si tratta di un esercizio – probabilmente privo di particolare originalità – che ho svolto per me stesso e che, per quanto dirò più avanti, risulta circoscritto alla vendita forzata di immobili. Ma voglio illudermi che possa risultare utile anche ad altri e che questo primo – forse acerbo – contributo possa costituire uno stimolo per un ulteriore approfondimento su un tema che non sembra suscitare particolare interesse nella dottrina più recente.

2. *La vendita forzata: natura, effetti, portata.* Preliminarmente, in vista di quanto si dirà nel prosieguo, penso non sia inopportuno ribadire la natura non contrattuale della vendita forzata. Si tratta di questione oramai pressoché pacifica⁶, ma che per lunghi anni – soprattutto in virtù del dibattito sviluppatosi sotto il vigore dei codici previgenti – ha affannato la dottrina⁷. Il problema della natura della vendita forzata, fondamentale, mirava proprio a risolvere il problema degli obblighi nascenti da tale vendita e delle garanzie ad essa connesse. Se si fosse trattato, infatti, di un atto di natura contrattuale, avrebbero trovato pieno spazio di operatività le garanzie per i vizi e per l’evizione, giacché – seppure nel silenzio del codice di rito civile – tali garanzie sono da sempre considerati “elementi naturali” del contratto di compravendita.

⁶«Come esito di tale dibattito e secondo l’opinione ormai prevalente, che valorizza la terzietà ed imparzialità del giudice ed il ruolo svolto dai provvedimenti giudiziali nella vicenda traslativa anche ai fini dell’individuazione della controparte del trasferimento, la vendita forzata, realizzando congiuntamente l’interesse pubblico (connesso a ogni processo giurisdizionale) e l’interesse privato (dei creditori concorrenti e dell’aggiudicatario), costituisce un’ipotesi del tutto *sui generis* di trasferimento coattivo, che si distingue dall’espropriazione per pubblica utilità per la diversità degli scopi: da una parte, conseguire una somma di denaro per destinarlo coattivamente al soddisfacimento di un credito non onorato e, dall’altra, procurare un bene ad un estraneo alle vicende del credito stesso a fronte del versamento, da parte di lui, del corrispettivo più equo possibile in relazione alle circostanze. Si tratta, in definitiva, di un istituto complesso, che possiede tuttora una “doppia natura”, affine alla vendita solo per gli effetti, invece propria del processo per la struttura. E, benché si riaffermi, anche di recente, la natura prevalentemente giurisdizionale dell’istituto, può concludersi per l’irrelevanza pratica di ogni ulteriore sforzo di razionalizzazione sistematica: dopo la compiuta regolamentazione, da parte del codice civile nel 1942, degli effetti della vendita forzata, può ora sostenersi che la vendita forzata partecipa della natura pubblicistica del procedimento, nel corso del quale convergono e reciprocamente si completano atti i quali, in relazione alla diversità dei loro autori, sono regolati da differenti discipline» (così, Cass., 2 aprile 2014, n. 7708).

⁷Dalla lettura di CHIOVENDA, *Istituzioni di diritto processuale civile*², I, Napoli, 1935, 265 ss., traspare questa difficoltà nella ricerca di un soddisfacente inquadramento dogmatico per la vendita che realizza l’espropriazione forzata dove si legge che si tratta del «mezzo esecutivo la cui natura giuridica è più oscura». Il Maestro di Premosello – dopo aver criticamente vagliato le varie tesi in campo – si risolve a prender partito con una soluzione brillante, indubbiamente degna del suo ingegno, ma condizionata dall’idea che la vendita forzata abbia natura negoziale. Chiovenda, infatti, sostiene che l’espropriazione mediante vendita forzata si realizzi in due distinti momenti: prima vi è l’espropriazione della facoltà di disposizione del bene pignorato (che si realizza con il provvedimento che autorizza la vendita) e poi l’esercizio di tale facoltà (che avviene con il provvedimento di vendita). La sentenza di vendita, quindi, sarebbe la particolare forma che assume il contratto con cui lo Stato stipula l’atto di vendita con l’aggiudicatario (CHIOVENDA, *op. cit.*, 274-278). Anche MATTIROLO, *Diritto giudiziario civile*⁵, VI, Torino, 1931, 262, afferma lapidariamente che «la sentenza di vendita non è una sentenza propriamente detta, perché non pronuncia sopra alcuna controversia, ma contiene il contratto stesso di vendita, che ebbe luogo davanti al tribunale» (corsivi dell’Autore). Malgrado sia stato talvolta frainteso (ad es. proprio dal sullodato Mattiolo), a negare che la sentenza di vendita sia (o contenga) un contratto è MORTARA, *Manuale della procedura civile*⁹, II, Torino, 1921, 365, e, più diffusamente, ID., *Commentario del codice e delle leggi di procedura civile*, V, Milano, s.d., 397 e ss. Molto chiaramente, dopo la codificazione del 1942, MICHELI, *Dell’esecuzione forzata*, cit., 104, evidenzia che alla base delle concezioni che identificavano il contenuto della sentenza di vendita forzata con un contratto di compravendita «c’è un profondo equivoco [...] sulla natura e la portata della funzione giurisdizionale; in una concezione strettamente privatistica di tutto il diritto non è da stupirsi che si sia cercato di atteggiare negli schemi ben noti del contratto, costituito tra privati, un fenomeno ben diverso, e cioè il trasferimento di un bene anche senza, o contro, la volontà del titolare del diritto sul bene medesimo». Più di recente, sulla natura giuridica della vendita forzata si veda la sintesi offerta da MONTELEONE, *Diritto processuale civile*, cit., 144 e ss.

I codici del 1942, tuttavia, pur senza escludere espressamente la natura contrattuale della vendita forzata, hanno (implicitamente) affermato in modo chiaro che l'esecuzione è attività propriamente giurisdizionale (e non meramente amministrativa, come pure da molti si riteneva⁸) e che il giudice – soprattutto allorché adotta provvedimenti costitutivi o esecutivi – esercita un potere proprio, attribuitogli direttamente dalla legge e non dalle parti. I nuovi codici, inoltre, hanno esplicitamente disposto – risolvendo alcuni problemi che inducevano la dottrina a interrogarsi sulla natura della vendita forzata nel vigore dei precedenti codici – che l'aggiudicatario non goda delle garanzie per i vizi e per l'evizione, e hanno altresì escluso che possa essere dato un qualche rimedio contro eventuali squilibri sinallagmatici della vendita forzata⁹.

Ora, poiché l'intero processo di espropriazione non si svolge con il consenso dell'esecutato, ma, al contrario, è concepito e strutturato proprio per imporgli coattivamente, la prevalente dottrina ne ha arguito che la vendita forzata – non perfezionandosi in forza di un consenso legittimamente manifestato (come vorrebbe il principio consensualistico consacrato nell'art. 1376 c.c. per i contratti traslativi) – vada considerata, puramente e semplicemente, come un provvedimento giudiziario¹⁰. Tanto è vero che non trova – né si vede come possa trovare – applicazione il già richiamato art. 1376 c.c. e l'attribuzione del diritto acquistato dall'aggiudicatario è la conseguenza di un provvedimento del giudice¹¹. La circostanza trova una esplicita conferma nel decreto di trasferimento (ex art. 586 c.p.c.) del bene immobile espropriato. Ma non si dubita che lo stesso tipo di trattamento debba essere riservato anche all'aggiudicazione dei beni mobili, tanto più che l'art. 164 disp.att. c.p.c. dispone espressamente – riferendosi in generale a ogni processo esecutivo mediante espropriazione – che «il giudice dell'esecuzione, in seguito all'alienazione del bene espropriato, compie in luogo del debitore tutti gli atti necessari al trasferimento del bene dell'acquirente».

Tuttavia, seppur spente le ultime braci di quella discussione sulla natura contrattuale o non contrattuale della vendita forzata, ne resta ancora viva un'eco nei residui dubbi sulla natura derivativa dell'acquisto dell'aggiudicatario. Sul punto occorre prestare attenzione, perché ai fini dell'esame dei casi di evizione dell'aggiudicatario la questione è rilevante. L'art. 2919 c.c. inequivocabilmente stabilisce che la vendita forzata trasferisce all'aggiudicatario i diritti che spettavano a chi ha subito l'espropriazione. Che la vendita abbia, perciò, un effetto traslativo a me non pare seriamente contestabile. Nel recente passato, però, si è invece ancora dubitato che l'acquisto fosse derivativo e si è sostenuto che l'aggiudicatario subentrasse nel bene staggito a titolo originario¹². La questione sembra attualmente superata, con il

8L'antica e consolidata concezione per la quale *jurisdictio in sola notione consistit* è stata faticosamente superata solo nel corso del Novecento.

9La questione, con riferimento alla disciplina vigente prima dell'entrata in vigore dei codici del 1942, è trattata compiutamente da SATTA, *L'esecuzione forzata*, cit., 75 e ss.

10MICHELI, *Dell'esecuzione forzata*, cit., 107, esplicita chiaramente che «se è vero che l'organo esecutivo vende in luogo del debitore (la cui volontà di alienare o meno è del tutto indifferente in questo stadio) esso vende non già perché eserciti un potere (sostanziale) spettante originariamente al debitore stesso o al creditore, ma in virtù di un potere autonomo, proprio, da ravvisare nella stessa essenza della funzione giurisdizionale».

11Per una sintesi delle varie posizioni emerse in dottrina – e che tuttora controvertono sul tema – si veda la recente, efficace sintesi di CAPORUSSO, *Vendita e assegnazione*, in AA.VV., *Diritto processuale civile*, cit., 838 e ss.

12«La vendita forzata costituisce un'autonoma fattispecie complessa che si riporta allo schema dei trasferimenti coattivi che si completa e si perfeziona col provvedimento giudiziale di assegnazione. Pertanto, l'acquisto dell'immobile espropriato da parte dell'aggiudicatario non rientra nello schema degli acquisti derivativi e l'aggiudicatario non può considerarsi avente causa dal debitore espropriato». Così Cass. 30 luglio 1980, n. 4899, che però, a quanto pare, nella giurisprudenza di legittimità risulta essere una decisione isolata. Al contrario, nella giurisprudenza di merito si sono avuti casi in cui – ancora in tempi recenti – si è ritenuto che l'acquisto operato per effetto della vendita forzata fosse a titolo originario. In dottrina, d'altra parte, sembra che alcuni Autori (PUNZI, *Il processo civile*, cit., 143; MONTELEONE, *Diritto processuale civile*, cit., 147) vogliano disarticolare l'effetto traslativo della vendita forzata dal titolo derivativo dell'acquisto, poggiando tale idea sul fatto che la vendita forzata stessa non ha natura contrattuale e non è fonte di obbligazioni per chi subisce l'espropriazione.

riallineamento dell'effetto traslativo della vendita forzata con l'acquisto a titolo derivativo dell'aggiudicatario¹³. E l'acquisita consapevolezza che la vendita forzata mette capo a un acquisto derivativo ha consentito di tracciare una importante distinzione rispetto a un altro acquisto coattivo: l'espropriazione per pubblica utilità. Quest'ultima, infatti, dà luogo a un acquisto a titolo originario che comporta l'estinzione automatica di tutti i diritti gravanti sul bene espropriato, da far valere unicamente sull'indennità (in base al principio del *pretium succedit in locum rei*), e privano il proprietario anche del possesso del bene espropriato. Al contrario, l'espropriazione forzata dà luogo ad un acquisto a titolo derivativo, rispetto al quale l'art. 2919 c.c. fa comunque salvo il possesso di buona fede, con la conseguenza che in capo all'espropriato rimasto nella disponibilità del bene il decreto di trasferimento della proprietà – se non eseguito – non muta il possesso in mera detenzione senza titolo¹⁴.

Come poi è noto, la vendita forzata produce anche il cosiddetto effetto purgativo, poiché trasferisce all'aggiudicatario il bene depurandolo da ipoteche, sequestri, pegni, privilegi e da tutti gli altri diritti inopponibili al creditore esecutante e ai creditori intervenuti, in virtù di quanto previsto dall'art. 2919 c.c.¹⁵ E se il creditore esecutante o uno degli intervenuti vanta una prelazione ipotecaria, in forza di quanto disposto dall'art. 2812 c.c. questo effetto purgativo opera anche a vantaggio dell'acquirente (con virtù retroattiva) sin dal momento dell'iscrizione dell'ipoteca, con riguardo ad alcuni diritti reali minori. La disposizione testé menzionata, infatti, prevede che non sono opponibili al creditore ipotecario (e quindi all'aggiudicatario) i diritti di servitù, usufrutto, uso o abitazione costituiti successivamente alla iscrizione dell'ipoteca¹⁶.

Peraltro, ci si interroga pure su quale sia l'atto con cui l'aggiudicatario acquista il bene subastato (e quindi da quale momento si dispieghi l'effetto traslativo della vendita forzata)¹⁷. Se, infatti, in giurisprudenza è abbastanza pacifico che – nell'espropriazione immobiliare – il momento in cui l'effetto traslativo si produce è quello in cui viene pronunciato il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.¹⁸, la disciplina del codice di rito ha suscitato in dottrina letture

13«L'acquisto di un bene da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario ricollegandosi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato». Così Cass., 5 gennaio 2000, 27. Conformi a questo orientamento anche Cass. 13 maggio 2025, n. 12785; Cass., sez. un., 12 gennaio 2023, n. 651; Cass., 2 settembre 2022, n. 25926 del 2022; Cass., 31 agosto 2017, n. 20608; Cass., 22 settembre 2010, n. 20037; Cass., 28 gennaio 1985, 443. Di recente, la Cassazione ha anche precisato che – avendo l'acquisto nella vendita forzata natura derivativa – l'aggiudicatario è posto nella stessa condizione di chi acquista un bene mediante una vendita volontaria, sicché anche la vendita forzata trasferisce all'acquirente, ai sensi dell'art. 2919 c.c., tutti e solo i diritti già spettanti sulla cosa al debitore che ha subito l'espropriazione. Pertanto, se nella stima del prezzo di aggiudicazione si è tenuto in considerazione un danno per cui esisteva una copertura assicurativa, il diritto all'indennizzo assicurativo viene acquistato dall'aggiudicatario unitamente al bene staggito (Cass., 29 aprile 2024, n. 11478). In dottrina – fatte salve le sporadiche eccezioni già menzionate – non risulta che vi siano seri dubbi sulla natura derivativa dell'acquisto dell'aggiudicatario. Per tutti si veda ROSELLI, *L'esecuzione forzata*, cit., 460.

14Così Cass., sez. un., 12 gennaio 2023, n. 651 e, successivamente, Cass. 13 maggio 2025, n. 12785. In conformità dell'orientamento espresso di recente dalle sezioni unite della Cassazione, si rinviene una remota pronuncia del 1966, in cui la Cassazione aveva stabilito che la vendita forzata di un immobile non è di per sé idonea a mutare in detenzione il possesso dell'espropriato che non abbia rilasciato il possesso all'aggiudicatario (Cass., 2 luglio 1966, n. 1716).

15Sicché, al momento del trasferimento del bene all'aggiudicatario, con il decreto ex art. 586 c.p.c. il giudice ordinerà la cancellazione delle trascrizioni di pignoramenti, sequestri e iscrizioni ipotecarie (salvo che l'aggiudicatario non abbia concordato con il creditore pignoratizio l'accollo integrale o parziale del debito garantito, con la sopravvivenza della relativa garanzia, in virtù di quanto previsto dagli art. 508 e 585 c.p.c.).

16Che, a mente di quanto previsto sempre dall'art. 2812 c.c., si estinguono, convertendosi in crediti da far valere nello stesso processo esecutivo, mediante intervento, con preferenza sui crediti chirografari e su quelli ipotecari di grado posteriore alla trascrizione dell'atto di acquisto dei medesimi diritti estinti.

17ROSELLI, *L'esecuzione forzata*, cit., 460.

18BONSIGNORI, *L'esecuzione forzata*, cit., 265 e ss.



non univoche a proposito dell'identificazione del momento in cui si determina l'acquisto del bene staggito. Infatti, l'art. 632, secondo comma, c.p.c. prevede che «se l'estinzione del processo esecutivo si verifica prima dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, essa rende inefficaci gli atti compiuti; se avviene dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione, la somma ricavata è consegnata al debitore». Ciò, per una parte della dottrina, confermerebbe che il titolo dell'acquisto nella vendita forzata non è costituito dal decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., ma dall'aggiudicazione¹⁹. La circostanza parrebbe trovare due elementi di conferma. Il primo sarebbe nel già richiamato art. 164 disp.att. c.p.c. (dove si dice che dopo l'alienazione – *rectius*: aggiudicazione o assegnazione – del bene, il giudice deve compiere gli atti necessari al trasferimento del bene stesso all'acquirente). Ma soprattutto – dopo che il d.l. n. 35/2005 lo ha introdotto – nell'art. 187-*bis* disp.att. c.p.c., dove si stabilisce che «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'art. 632, secondo comma, del codice, gli effetti di tali atti».

Tuttavia, la possibilità – introdotta con il d.l. n. 152/1991 – che il giudice dell'esecuzione possa sospendere la vendita, nel caso in cui ritenga il prezzo offerto dall'aggiudicatario notevolmente inferiore rispetto a quello giusto (art. 586 c.p.c.), sottintende che l'aggiudicazione non è il titolo di acquisto del bene, ma solo il presupposto per la pronuncia del detto decreto di trasferimento²⁰. L'aggiudicazione in quanto tale, infatti, non impone al giudice di attribuire il bene staggito all'acquirente.

Giova, inoltre, osservare che se il titolo dell'acquisto fosse l'aggiudicazione (e non il decreto di trasferimento) il rischio del perimento del bene subastato (o della sopravvenuta scoperta di vizi che lo rendono completamente difforme da come è stato presentato nella relazione del custode e dell'esperto stimatore) si trasferirebbe sull'acquirente sin da quel momento. Perciò, in caso di perimento del bene, l'acquirente rimarrebbe obbligato a versare il prezzo senza acquistare alcunché. E anche nel caso in cui si rifiutasse di versare il prezzo, malgrado l'impossibilità di rimettere in vendita il bene perito, la cauzione già corrisposta al momento della formalizzazione dell'offerta resterebbe acquisita definitivamente alla procedura esecutiva a titolo di multa, giusta quanto previsto dall'art. 587 c.p.c. Peraltro, proprio la disciplina dell'art. 587 c.p.c. esclude che l'aggiudicazione sia il titolo dell'acquisto²¹, perché altrimenti, nel disporre un nuovo incanto, il procedimento dovrebbe svolgersi in danno dell'aggiudicatario. Ma ciò non è, giacché – se si trattasse di una rivendita in danno dell'aggiudicatario – qualora il ricavato della vendita risultasse maggiore di quanto necessario per soddisfare i creditori e ripagare le spese di procedura all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, l'eccedenza residua dovrebbe essere consegnata all'aggiudicatario resosi inadempiente e non, come invece accade, al debitore esecutato (o al terzo datore di garanzia o soccombente in revocatoria che subisce l'espropriazione) in forza di quanto prescritto dall'art. 510, ultimo comma, c.p.c.²²

19SATTA, *Diritto processuale civile*, cit., 572, il quale, nel riconoscere l'esistenza di forti dissensi in dottrina, ritiene «che l'aggiudicazione corrisponde alla conclusione della vendita contrattuale, e pertanto il trasferimento avviene per effetto del solo consenso, sia pure sotto la condizione legale del pagamento del prezzo. Il decreto di trasferimento ha un mero carattere dichiarativo, e assolve alle funzioni indicate nell'art. 586». Nel solco del magistero sattiano si collocano PUNZI, *Il processo civile*, cit., 169; MAZZAMUTO, *L'esecuzione forzata*, cit., 230; MONTELEONE, *Diritto processuale civile*, cit., 224.

20BONSIGNORI, *L'esecuzione forzata*, cit., 270.

21BONSIGNORI, *L'esecuzione forzata*, cit., 267.

22Nel vigore del codice di rito del 1865, in effetti, in caso di mancato versamento del prezzo di aggiudicazione, era lo stesso aggiudicatario a subire la rivendita. E infatti dell'eccedenza del ricavato della rivendita si giovava l'aggiudicatario e i suoi creditori. Sul punto si vedano le pagine – assai critiche – di MORTARA, *Manuale*, cit., 395 e ss.

A fronte di tali inconvenienti, dunque, appare preferibile la tesi – consolidata in giurisprudenza (che talvolta ha ammesso anche la revoca dell’aggiudicazione interpretando estensivamente il potere, previsto dall’art. 586 c.p.c., di sospensione del trasferimento) – che individua nel decreto di trasferimento l’atto di acquisto del bene da parte dell’aggiudicatario.

Il decreto di trasferimento, oltre a costituire il titolo dell’acquisto dell’aggiudicatario, è anche titolo per la trascrizione del detto acquisto e per la cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche (fatte salve quelle che fossero sopravvissute all’esecuzione in virtù di quanto previsto dagli artt. 508 e 585 c.p.c.), nonché titolo esecutivo per il rilascio del bene²³. L’art. 586 c.p.c. precisa che il giudice dell’esecuzione, nel corpo del decreto, debba ripetere la descrizione del bene già contenuta nell’ordinanza che ne ha disposto la vendita e deve ordinare «che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assuntesi dall’aggiudicatario a norma dell’articolo 508». A seguito della “Riforma Cartabia” (introdotta con il d.lgs. 149/2022), si è precisato che il decreto debba contenere anche l’ordine di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni delle ipoteche successive alla trascrizione del pignoramento che ha dato avvio alla esecuzione. Malgrado il silenzio della legge, ragioni sistematiche impongono che l’ordine di cancellazione travolga anche la trascrizione di eventuali sequestri conservativi²⁴. Come di norma avviene (in considerazione di quanto dispone l’art. 591-*bis*, primo comma, c.p.c.), allorché sia stato nominato, è il delegato alla vendita a curare la trascrizione del decreto di trasferimento e la cancellazione delle formalità esistenti (art. 591, terzo comma, n. 11, c.p.c.). Tali operazioni potranno essere compiute senza necessità di attendere il decorso del termine per la proposizione dell’opposizione agli atti esecutivi, visto che l’effetto traslativo del decreto di cui all’art. 586 c.p.c. si produce immediatamente²⁵.

3. *L’evizione dell’aggiudicatario: la ripetibilità del prezzo e la responsabilità del creditore procedente.* Una volta esauritosi il sub-procedimento di vendita forzata, come autorevolmente è stato osservato, «i casi di evizione dell’acquirente debbono ritenersi del tutto eccezionali, essendo relativi a diritti sulla cosa che sopravvivono all’effetto purgativo della vendita, ed in ogni caso l’acquirente, in simili eccezionali casi, avrà diritto alla particolare tutela di cui all’art. 2921 c.c., che non coincide con quella ordinaria»²⁶ dettata, per il contratto di compravendita, dagli artt. 1483 c.c. e ss.

Entrando più nel dettaglio, la prima cosa che occorre evidenziare è che il terzo che può rivendicare il bene nei confronti dell’aggiudicatario è il medesimo terzo che sarebbe stato legittimato all’opposizione di terzo ex art. 619

23Rilascio che – dopo la “Riforma Cartabia” – l’art. 560, ultimo comma, c.p.c., consente che sia attuato direttamente dal custode, in deroga alle forme della procedura esecutiva di rilascio di cui all’art. 605 c.p.c. e con spese a carico della procedura esecutiva (e non dell’aggiudicatario).

24Cass., sez. un., 14 dicembre 2020, n. 28387. FARINA – METAFORA – ZIINO, *Manuale dell’esecuzione forzata*, cit., 238. Per ragioni altrettanto sistematiche, a me sembra che il giudice dell’esecuzione, con il decreto di trasferimento, debba ordinare anche la cancellazione dei diritti reali minori che, per il combinato disposto degli artt. 2812 e 2919 c.c., non sono opponibili all’acquirente.

25Sul punto è stata fatta chiarezza dalle sezioni unite della Cassazione, che hanno stabilito 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 assuntesi dall’aggiudicatario a norma dell’art. 508 c.p.c. in quanto in grado di sopravvivere alla purgazione, espressamente indicati come da cancellarsi dalla lettera dell’art. 586 c.p.c.; ma pure altri privilegi, tutelati dall’obbligo di avviso ai sensi dell’art. 498 c.p.c., 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» (Cass., sez. un., 14 dicembre 2020, n. 28387).

26CAPPONI, *Manuale di diritto dell’esecuzione civile*, cit., 248 e 249.



c.p.c. Ma, come osservato da un giudice di merito, «il terzo illegittimamente coinvolto (di fatto) nell'esecuzione immobiliare è maggiormente tutelato rispetto al debitore esecutato, posto che, anche in caso di mancata proposizione dell'opposizione ex art. 619 c.p.c., il terzo proprietario è pur sempre destinato a prevalere rispetto all'eventuale aggiudicatario, destinato a subire l'evizione»²⁷. Occorre, tuttavia, precisare che quanto testé affermato è vero solo limitatamente all'espropriazione immobiliare²⁸. L'art. 620 c.p.c., infatti, è chiaro nell'escludere in capo al terzo la possibilità di recuperare il bene mobile staggito se l'opposizione è proposta dopo la vendita. In tal caso, dispone il medesimo articolo, «i diritti del terzo si fanno valere sulla somma ricavata», anche se l'art. 2920 c.c. precisa ancora che «se oggetto della vendita è una cosa mobile, coloro che avevano la proprietà o altri diritti reali su di essa, ma non hanno fatto valere le loro ragioni sulla somma ricavata dall'esecuzione, non possono farle valere nei confronti dell'acquirente di buona fede, né possono ripetere dai creditori la somma distribuita». In ogni caso – è sempre l'art. 2920 c.c. a stabilirlo – «resta ferma la responsabilità del creditore procedente di mala fede per i danni e per le spese». Tuttavia, in mancanza di mala fede del procedente, si ritiene che l'evitto possa agire con il rimedio sussidiario dell'azione di arricchimento senza causa nei confronti del debitore esecutato²⁹.

Da quanto finora brevemente esposto – fatta salva l'improbabile circostanza in cui il terzo che ha subito l'esecuzione ingiusta su un proprio bene mobile riesca a provare la mala fede dell'aggiudicatario – è possibile arguire che, di fatto, il problema dell'evizione dell'aggiudicatario si pone in via pressoché esclusiva nel processo di espropriazione immobiliare. E la particolare tutela offerta all'aggiudicatario evitto si sostanzia in una forma di azione di ripetizione³⁰: l'acquirente, infatti, potrà ripetere il prezzo pagato alla procedura esecutiva, dedotte le spese, fintanto che non si sia fatto luogo alla distribuzione del ricavato; altrimenti – a distribuzione già avvenuta – «può ripeterne da ciascun creditore la parte che ha riscossa e dal debitore l'eventuale residuo» (art. 2921 c.c.).

Il secondo comma dell'art. 2921 c.c. aggiunge due ulteriori chiarimenti, precisando che l'aggiudicatario ha diritto a ripetere il prezzo di aggiudicazione sia qualora egli abbia dovuto sostenere un esborso per evitare l'evizione, sia in caso di evizione parziale. Trovandosi in quest'ultima situazione, tuttavia, l'acquirente potrà ripetere non l'intero prezzo di aggiudicazione corrisposto, ma solo una sua parte, in proporzione alla perdita subita. Nondimeno, anche nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario abbia versato una somma al terzo proprietario per evitare l'evizione, sarà necessario stabilire se il versamento rappresenti l'intero valore del bene acquistato o soltanto una sua parte. Infatti, in base alle circostanze, l'evitto avrà diritto alla ripetizione dell'intero o di una parte soltanto del prezzo di aggiudicazione, in proporzione alla perdita sofferta per evitare la soccombenza nei confronti del proprietario.

²⁷Trib. Napoli, 28 aprile 2011.

²⁸LUISO, *Diritto processuale civile*, cit., 176, lapidariamente afferma che «quando la vendita forzata dà luogo ad un acquisto a titolo derivativo, nello scontro tra terzo proprietario e aggiudicatario, chi ci rimette è quest'ultimo, che perde il bene, in quanto niente ha acquistato da chi (l'esecutato) niente aveva». PROTO PISANI, *Lezioni*, cit., 731, ancora più chiaramente fa «notare che, mentre nella espropriazione immobiliare, stante l'effetto sempre ed esclusivamente derivativo della vendita o dell'assegnazione forzata, l'opposizione di terzo si atteggia come rimedio facoltativo, potendo sempre il terzo rivendicare il bene nei confronti dell'aggiudicatario o dell'assegnatario; nella espropriazione mobiliare, invece, stante la possibilità per l'aggiudicatario o per l'assegnatario di acquistare a titolo originario in forza dell'art. 1153 c.c., l'opposizione di terzo si atteggia come rimedio necessario: se il terzo riuscirà ad ottenere il provvedimento di sospensione dell'esecuzione potrà recuperare il bene, in mancanza potrà solo fare valere i diritti sulla somma ricavata fino a che non sia distribuita».

²⁹LUISO, *Diritto processuale civile*, cit., 175.

³⁰Che si tratti di una forma di azione di ripetizione dell'indebito è una affermazione largamente condivisa in dottrina. In questi termini si vedano, per tutti, SATTA, *L'esecuzione forzata*, cit., 78; MICHELI, *Dell'esecuzione forzata*, cit., 129; TOMMASEO, *L'esecuzione forzata*, cit., 214; CAPPONI, *Manuale di diritto dell'esecuzione civile*, cit., 253. In termini critici si vedano le osservazioni di BONSIGNORI, *Effetti della vendita*, cit., 108 e ss.



Da ultimo, la disposizione codicistica traccia i confini della ripetibilità delle somme che l'aggiudicatario evitto ha versato per il (mancato) acquisto del bene assoggettato all'esecuzione, poi rivelatosi appartenente a soggetto diverso da colui che ha subito l'espropriazione forzata. Il terzo comma dell'art. 2921 c.c. dispone, infatti, che «in ogni caso l'acquirente non può ripetere il prezzo nei confronti dei creditori privilegiati o ipotecari ai quali la causa di evizione non era opponibile». Quest'ultima previsione rappresenta una norma di chiusura del sistema, che, seppure giusta, in alcuni casi finisce per pregiudicare definitivamente l'aggiudicatario evitto. Senza voler anticipare qui quanto si dirà nel prosieguo, a solo titolo di esempio si supponga che nel 2010 Tizio iscriva ipoteca sul fondo corneliano contro Caio; che nel 2011 Caio venda a Sempronio e che nel 2012 Sempronio venda a Mevio l'immobile ipotecato; che nel 2013 il fondo corneliano venga pignorato da Numerio, creditore di Mevio; che nel processo esecutivo promosso da Numerio intervenga Tizio (che, malgrado non sia creditore di Mevio, ha iscritto ipoteca sull'immobile pignorato); che nel 2016 Filano acquisti alla vendita forzata l'immobile pignorato; che, prima del decorso del quinto anno dalla trascrizione dell'atto impugnato, nel 2017 Sempronio agisca per far accertare la nullità della vendita fatta nel 2012 a Mevio, trascrivendo contestualmente la domanda giudiziale ex art. 2652, n. 6, c.c.; che, ottenuta nel 2020 la dichiarazione di nullità dell'atto di vendita, Sempronio rivendichi il fondo corneliano contro Filano, invocando gli effetti della trascrizione della domanda in pregiudizio dell'aggiudicatario. A quel punto (sempre che non sia decorso il termine di prescrizione decennale) a Filano non resterà che agire ex art. 2921 c.c. nei confronti di Numerio (creditore precedente) e di Tizio (creditore ipotecario intervenuto) per ripetere quanto loro stessi hanno ottenuto, dedotte le spese, dal riparto delle somme ricavate dalla vendita forzata. Numerio – avendo agito esecutivamente contro Mevio con il pignoramento del fondo corneliano (bene che però, in conseguenza della nullità della vendita del 2012, non era mai uscito dal patrimonio di Sempronio) – sarà tenuto a restituire a Filano le somme ricevute dal riparto esecutivo. Tizio, al contrario, potrà eccepire che la causa di evizione di Filano (e cioè la nullità della vendita tra Sempronio e Mevio) non era a lui opponibile, perché la sua ipoteca era stata iscritta prima ancora che Sempronio acquistasse l'immobile e, pertanto, la dichiarazione di nullità (e la conseguente evizione dell'aggiudicatario) non pregiudica la sua posizione. Appare chiaro, insomma, che l'aggiudicatario, in questi casi, rischia di perdere tutto, soprattutto se il creditore ipotecario, come spesso accade, ha ricevuto dal riparto esecutivo la maggior porzione del ricavato della vendita forzata. Per quanto sin qui esposto, quindi, la disciplina della evizione dell'aggiudicatario, delineata dal codice civile, si presenta coerente con la natura non contrattuale della vendita forzata³¹. E, come anticipato, non trova applicazione il regime previsto dagli artt. 1483 c.c. e ss.: benché in virtù di quanto previsto dall'art. 2919 c.c. l'effetto della vendita forzata sia traslativo (e l'acquisto dell'aggiudicatario sia derivativo), il debitore esecutato, non essendo il venditore, non risponde per i danni (ex art. 1483 c.c.), né può essere chiamato in causa (ex art. 1485 c.c.) per manlevare il suo avente causa dalla pretesa del terzo rivendicante. Perciò, non sussistendo alcun rapporto contrattuale tra debitore esecutato e aggiudicatario, il rimedio contro l'evizione dell'acquirente dalla procedura esecutiva non avrebbe potuto che replicare le forme del pagamento dell'indebito oggettivo ex art. 2033 c.c. (perché l'aggiudicatario ha versato il corrispettivo per un bene che non poteva essere staggito, in quanto non appartenente al debitore esecutato), oppure quelle dell'arricchimento senza causa ex art. 2041 c.c. (quanto meno nei confronti del debitore esecutato)³².

³¹MAZZAMUTO, *L'esecuzione forzata*, cit., 233; BONSIGNORI, *Effetti della vendita forzata*, cit., 104.

³²Malgrado siano queste le posizioni ampiamente condivise dalla dottrina, è molto opportuno dar conto della posizione di BONSIGNORI, *Effetti della vendita forzata*, cit., 108 e ss., il quale propende per un inquadramento dell'azione ex art. 2921 c.c. come terzo genere, distinto sia dall'indebito oggettivo sia dall'azione di arricchimento.

Al rimedio della ripetizione del prezzo, l'art. 2921 c.c. aggiunge un'ulteriore forma di tutela – di natura risarcitoria – che l'acquirente spogliato del bene oggetto di aggiudicazione può esercitare nei confronti del creditore procedente, per ottenerne la condanna alla rifusione dei danni subiti e delle spese sostenute³³.

Occorre qui puntualizzare che, se è indubbio che la responsabilità del creditore procedente verso l'aggiudicatario evitto sia extracontrattuale, è invece dubbio se il creditore procedente risponda a titolo di responsabilità aggravata ex art. 96, secondo comma, c.p.c.³⁴ In questo caso, infatti, risponderebbe dei danni verso la parte danneggiata solo l'esecutante che risulti aver agito in assenza di diritti e senza la normale prudenza. Al contrario, qualora si ritenga che l'azione risarcitoria prevista dall'art. 2921 c.c. non ricada nello schema della responsabilità aggravata prevista dal citato art. 96 c.p.c., allora il risarcimento non potrà che essere inquadrato nello schema generale della responsabilità aquiliana, così come scolpito dall'art. 2043 c.c.³⁵ Il possibile diverso inquadramento del titolo della responsabilità del creditore procedente, chiaramente, è gravido di conseguenze, soprattutto in merito ai presupposti e all'oggetto della prova: nel caso della responsabilità aggravata, infatti, l'evitto dovrà provare che l'esecutante ha agito senza averne diritto e senza usare la normale prudenza; nel caso in cui la responsabilità debba essere ragguagliata al canone generale posto dall'art. 2043 c.c., invece, oltre alla prova della colpa (anche lieve) del creditore procedente, sarà necessario provare il danno ingiusto³⁶.

In molti tendono a leggere l'art. 96 c.p.c. come una norma che pone una disciplina speciale e derogatoria rispetto al regime generale di responsabilità civile dettato dall'art. 2043 c.c.³⁷ Questa specialità, se estremizzata, induce a configurare un sistema chiuso e autosufficiente di responsabilità per gli illeciti civili commessi attraverso il processo. Un sistema non limitato alle sole parti in causa, ma capace di una forza attrattiva tale da calamitare nella propria orbita anche ogni caso di risarcimento dovuto al terzo – non ultimo quel terzo astrattamente legittimato a promuovere un'opposizione ex art. 619 c.p.c. – per aver ricevuto un danno generato dalla pendenza di un processo civile a cui egli

33«Rientrano tra i danni risarcibili dal creditore procedente, in favore dell'acquirente della cosa espropriata che ne abbia subito l'evizione, i costi sopportati dall'aggiudicatario per procurarsi la liquidità necessaria all'acquisto mediante finanziamento bancario, nonché, se il bene sia stato a sua volta trasferito ad un terzo, le spese ed i pagamenti dovuti dall'aggiudicatario al terzo, poiché entrambi questi rimborsi concorrono, ai sensi dell'art. 2921 c.c., al ripristino della situazione patrimoniale dell'acquirente anteriore alla vendita, il cui effetto traslativo è venuto meno per evizione» (Cass., 12 febbraio 2015, n. 2750).

34Come sembra, ad esempio, ritenere MICHELI, *Dell'esecuzione forzata*, cit., 128. Anche TOMMASEO, *L'esecuzione forzata*, cit., 214, ritiene che il creditore procedente debba rispondere per aver agito esecutivamente «senza quella normale prudenza che la legge processuale richiede per iniziare o compiere l'esecuzione forzata», come previsto dall'art. 96, secondo comma, c.p.c.

35Appare pacifico in giurisprudenza che l'art. 96 c.p.c., che disciplina i casi di responsabilità risarcitoria per atti o comportamenti processuali, si ponga in rapporto di specialità rispetto all'art. 2043 c.c., di modo che la responsabilità processuale aggravata, pur rientrando concettualmente nel genere della responsabilità per fatti illeciti, ricade interamente, in tutte le sue ipotesi, sotto la disciplina del citato art. 96, senza che sia configurabile un concorso, anche alternativo, tra i due tipi di responsabilità. In questi termini, tra le altre, Cass., 3 marzo 2010, n. 5069; Cass., 23 agosto 2011, n. 17523; Cass., 20 luglio 2004, n. 13455. In dottrina, tra i molti, sostengono la specialità della disciplina posta dall'art. 96 c.p.c. rispetto a quella generale dell'art. 2043 c.c. LA CHINA, *Diritto processuale civile. Le disposizioni generali*, Milano, 1991, 499 e ss. (e in particolare, ai nostri fini, 508); GRASSO, *Della responsabilità delle parti*, in *Commentario del codice di procedura civile*, dir. da E. Allorio, I, tomo 2, Torino, 1973, 1030 e ss.

36«L'ingiustizia del danno e la relativa prova sono elementi giuridicamente rilevanti in seno alla fattispecie di cui all'art. 2043 c.c., mentre non rileverebbero a livello di fattispecie qualora si ritenesse applicabile l'art. 96, comma 1, o alternativamente il comma 2, c.p.c., ove l'ingiustizia del danno è insita nel precetto disatteso» (così, a proposito della trascrizione illegittima di domanda giudiziale, FREZZA, *Trascrizione delle domande*, cit., 203). Sull'intera problematica si rinvia alla illustrazione panoramica contenuta in BONSIGNORI, *L'esecuzione forzata*, cit., 380 e ss.

37FREZZA, *Trascrizione delle domande*, cit., 203. In giurisprudenza, si vedano Cass., 26 febbraio 1987, n. 2033; Cass., 23 maggio 1994, n. 5022; Cass., 23 aprile 1997, n. 3534; Cass., 7 maggio 1998, n. 4624; Cass., 23 aprile 2001, n. 5972; 12 marzo 2002, n. 3573; Cass., 17 ottobre 2003, n. 15551; Cass., 23 marzo 2004, n. 5734; Cass., 20 luglio 2004, n. 13455; Cass., 24 luglio 2007, n. 16308; Cass., 3 marzo 2010, n. 5069; Cass., 6 agosto 2010, n. 18344; Cass., 23 agosto 2011, n. 17523; Cass., 16 maggio 2017, n. 12029; Cass., 30 dicembre 2023, n. 36593.

era estraneo³⁸. Il problema di questa declinazione, a mio sommo avviso, è che non sembra potersi armonizzare al meglio con quanto previsto dall'art. 2921 c.c. In primo luogo, infatti, il presupposto in base al quale l'aggiudicatario potrebbe ottenere il risarcimento dei danni subiti in conseguenza dell'evizione è l'accertata inesistenza, in capo all'esecutante, del diritto in base al quale è stata avviata e coltivata l'esecuzione. E a meno di non voler introdurre una macroscopica forzatura interpretativa – sostenendo, ad esempio, che l'inesistenza del diritto di procedere con l'esecuzione forzata ricorre anche quando il creditore (effettivamente tale) pignori beni di un terzo al di fuori delle ipotesi previste dall'art. 2910, secondo comma, c.c., ritenendo che in tal caso l'esecutante sia, nei confronti del terzo, nella medesima condizione di inesistenza del diritto nella quale lo porrebbe la mancanza del credito nei confronti del debitore esecutato³⁹ – il rischio che si corre è di negare il diritto al risarcimento dei danni all'aggiudicatario evitto in tutti i casi in cui l'esecutante era effettivamente titolato ad agire in via esecutiva contro il debitore esecutato, anche allorché per lo stesso esecutante sarebbe stato facile – facendo uso dell'ordinaria diligenza – accertare che il bene pignorato non apparteneva al debitore. In secondo luogo, la giurisprudenza afferma costantemente che l'azione di risarcimento per responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c. non possa essere esercitata in separato processo, ma che vada necessariamente incardinata dinanzi al giudice del merito⁴⁰, ovvero – nel caso di responsabilità germogliata da una esecuzione forzata – dinanzi al giudice dell'opposizione di merito all'esecuzione⁴¹. Ma non si vede come l'aggiudicatario – che sia rimasto soccombente dinanzi alla rivendica di un terzo – possa agire dinanzi al giudice

38In questi termini, in modo inequivocabile, si esprime LA CHINA, *Diritto processuale civile*, cit., 508. Largamente a favore di questa lettura anche la giurisprudenza. Da ultimo si veda Cass., 30 dicembre 2023, n. 36593, che ha stabilito che «l'art. 96 c.p.c. si pone in rapporto di specialità rispetto all'art. 2043 c.c., sicché la responsabilità processuale aggravata, pur rientrando nella generale responsabilità per fatti illeciti, ricade interamente, in tutte le sue ipotesi, sotto la disciplina del citato art. 96 c.p.c., senza che sia configurabile un concorso, anche alternativo, tra le due fattispecie, risultando conseguentemente inammissibile la proposizione di un autonomo giudizio di risarcimento per i danni asseritamente derivati da una condotta di carattere processuale, i quali devono essere chiesti esclusivamente nel relativo giudizio di merito». In precedenza, risultano conformi al riferito orientamento: Cass., 16 maggio 2017, n. 12029; Cass., 23 agosto 2011, n. 17523; Cass., 6 maggio 2010, n. 10960; Cass., 3 marzo 2010, n. 5069; Cass., 20 luglio 2004, n. 13455; Cass., 24 maggio 2003, n. 8239; Cass., 18 aprile 2003, n. 6286; Cass., 4 aprile 2001, n. 4947; Cass., 12 gennaio 1999, n. 253; Cass., 23 aprile 1997, n. 3534. Esprime (non manifestamente infondate) perplessità sulla concezione di un sistema di responsabilità "speciale", fondato interamente sull'art. 96 c.p.c., MONTELEONE, *Diritto processuale civile*, cit., I, 169.

39Si tratta di quanto sostenuto da una non più recente pronuncia della Cassazione (Cass., 12 marzo 1983, n. 1876), che sembra confondere il piano dell'insussistenza dell'azione esecutiva (che non può rilevare nei confronti del terzo, il cui bene sia stato ingiustamente colpito dal pignoramento e dalla vendita, ma solo nei confronti dell'esecutato), con il piano dell'appartenenza al debitore esecutato del bene pignorato. La richiamata pronuncia, tuttavia, è rimasta un precedente isolato che, per quanto mi risulta, non ha trovato seguito.

40FRANZONI, *L'illecito*, Milano, 2004, 213 e ss., manifesta una motivata critica verso questo orientamento, auspicandone la revisione, non solo perché l'art. 96 c.p.c. non fornisce alcuna precisa indicazione su quale giudice debba pronunciare la condanna. L'autorevole Autore, infatti, osserva che in caso di mancato accoglimento della domanda ex art. 96 c.p.c., la parte vittoriosa nel merito dovrebbe gravarsi di un appello che, da una parte, darebbe la possibilità alla controparte, soccombente nel merito in primo grado, di promuovere un appello incidentale, rinnovando in chi ha subito la lite temeraria il disagio per la perdurante pendenza del processo.

41«In tema di responsabilità aggravata, l'art. 96 c.p.c. – che sanziona l'uso strumentale del processo in vista di scopi diversi da quelli per cui è preordinato, contemplando una tutela di tipo aquiliano con carattere di specialità rispetto all'art. 2043 c.c. – non detta una regola sulla competenza, giacché disciplina un fenomeno endoprocessuale, quale quello dell'esercizio, da parte del litigante, del potere di formulare un'istanza collegata e connessa all'agire o al resistere in giudizio, che non può configurarsi come *potestas agendi* esercitabile fuori del processo in cui la condotta generatrice della responsabilità aggravata si è manifestata e, quindi, in via autonoma, consequenziale e successiva, davanti ad altro giudice, salvo i casi in cui la possibilità di attivare il mezzo sia rimasta preclusa in forza dell'evoluzione propria dello specifico processo dal quale la stessa responsabilità aggravata ha avuto origine» (Cass., 6 agosto 2010, n. 10960). Nel medesimo solco della pronuncia qui riportata, si segnalano: Cass., sez. un., 23 marzo 2011, n. 6597; Cass., 6 maggio 2010, n. 10960; Cass., 24 maggio 2003, n. 8239; Cass., 18 aprile 2003, n. 6286; Cass., 23 aprile 1997, n. 3534.



dell'opposizione di merito all'esecuzione, visto che, se anche fosse ancora pendente l'esecuzione, egli non sarebbe legittimato a promuovere una tale opposizione.

Le perplessità sopra esposte, a mio avviso, dovrebbero indirizzare l'interprete verso una lettura dell'art. 2921 c.c. che escluda l'identificazione dell'azione risarcitoria (che l'aggiudicatario evitto può esercitare contro il creditore precedente) con l'azione prevista dall'art. 96, secondo comma, c.p.c. A sostegno di tale lettura mi sembra possa deporre una pronuncia delle sezioni unite della Cassazione del 2011⁴². Il caso che ha provocato l'intervento delle sezioni unite riguardava la trascrizione di una domanda giudiziale che non rientrava nel novero di quelle previste dagli artt. 2652 e 2653 c.c. Chi aveva agito in giudizio era risultato soccombente e il suo diritto era stato accertato come inesistente, ma il convenuto vittorioso non aveva formulato domanda di risarcimento ex art. 96, comma secondo, c.p.c. e aveva successivamente agito in separato giudizio ottenendo, sia in primo sia in secondo grado, la condanna del suo avversario, che aveva eseguito illegittimamente la trascrizione. Il condannato ricorreva per la cassazione della sentenza d'appello lamentando tra l'altro che, in violazione dell'art. 96 c.p.c., la domanda di risarcimento che lo aveva visto soccombente era stata proposta dinanzi ad un giudice incompetente. Giacché la questione riguardante l'esclusiva competenza funzionale del giudice del merito di pronunciarsi sulla domanda ex art. 96 c.p.c. appariva oggetto di contrasto giurisprudenziale, le sezioni unite hanno stabilito che l'istanza ex art. 96 c.p.c. debba essere proposta davanti al giudice del processo in cui è sorta la responsabilità aggravata. Ma, una volta affermato questo principio, la Cassazione ha immediatamente tracciato una rilevante distinzione tra il caso di trascrizione ingiusta (avente, cioè, ad oggetto atti compresi nell'elencazione di cui agli artt. 2652 e 2653 c.c.) e di trascrizione illegittima (avente ad oggetto, cioè, atti non previsti dalle citate disposizioni). Nel primo caso «correttamente possono essere addebitate alla parte che la subisce le conseguenze derivanti dall'omesso controllo effettuato al riguardo (consistenti nell'impossibilità di richiedere il risarcimento al di fuori della disciplina dell'art. 96), essendo (o dovendo essere) conosciuta la potenziale trascrivibilità dell'atto, poiché inserito nell'elenco normativamente previsto». Al contrario, nel caso di trascrizione illegittima, la mancata previsione normativa della trascrivibilità della domanda «esclude la configurabilità di un obbligo di verifica a carico della parte che subisce la trascrizione», la quale, perciò, non può vedersi precluso l'esercizio dell'azione risarcitoria con autonoma azione fondata sull'art. 2043 c.c. e dinanzi a giudice diverso da quello del procedimento introdotto dalla domanda trascritta che lo ha danneggiato.

Una volta adattati i termini della questione al diverso caso dell'aggiudicatario che abbia perso il bene acquistato con la vendita forzata, mi sembra che le conclusioni attinte dalle Sezioni unite siano applicabili anche all'azione di risarcimento che l'aggiudicatario potrà promuovere contro il creditore precedente che abbia pignorato, senza fare uso dell'ordinaria diligenza, un bene non appartenente al debitore esecutato (o a un terzo datore di ipoteca o soccombente in revocatoria). Visto che l'aggiudicatario evitto non aveva alcuno specifico obbligo di fare verifiche ulteriori rispetto alle risultanze della documentazione ipotecaria e catastale acquisita ex art. 567 c.p.c. e a quanto emerge dalle relazioni del custode e dell'esperto nominato dal giudice dell'esecuzione; visto che lo stesso aggiudicatario potrebbe avere ragioni ben fondate di lamentare una negligenza (nella selezione dei beni da pignorare) da parte del creditore precedente, malgrado lo stesso creditore avesse il pieno diritto di agire esecutivamente contro l'esecutato; visto che l'aggiudicatario evitto non può incardinare la domanda di risarcimento nelle forme dell'opposizione di merito all'esecuzione, nel rispetto di quanto imporrebbe la lettura giurisprudenziale, oramai consolidata, dell'art. 96 c.p.c.;

42 Cass., sez. un., 23 marzo 2011, n. 6597. Successivamente l'orientamento espresso dalle sezioni unite è stato confermato da Cass., 31 luglio 20215, n. 16272.



visto tutto questo, appare decisamente più lineare (e soprattutto più equo) ammettere che l'azione risarcitoria prevista dall'art. 2921 c.c. non corrisponde a quella disciplinata dall'art. 96, comma secondo, c.p.c. Se non ci si inganna, perciò, potrebbe residuare un solo caso in cui l'aggiudicatario evitto possa esercitare l'azione risarcitoria nelle forme imposte dall'art. 96 c.p.c. Si tratta del caso in cui il terzo proprietario del bene staggito decida di agire con l'opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c. e nel giudizio venga coinvolto anche l'aggiudicatario, contro il quale il terzo proprietario chieda la condanna al rilascio del bene. In questo caso, l'aggiudicatario, costituendosi nel giudizio di opposizione promosso dal terzo, potrà (ma non dovrà) promuovere direttamente in quella sede le azioni ex art. 921 c.c. nei confronti del creditore procedente⁴³. Ma che quel giudizio – limitatamente al rapporto processuale instaurato tra l'aggiudicatario evitto e il creditore procedente – non sia tecnicamente una opposizione è reso evidente dall'applicabilità della sospensione feriale dei termini⁴⁴.

Quanto, infine, alla misura del danno (la cui prova grava anch'essa sull'evitto che agisca per il risarcimento), occorre tenere presente che esso non è solo costituito dall'esborso sostenuto dall'aggiudicatario per l'acquisto dall'esecuzione forzata, visto che il prezzo di aggiudicazione in sede di vendita forzata potrebbe non corrispondere a quello conseguibile in regime di libero mercato. Pertanto, una volta esperita con successo l'azione di ripetizione del prezzo, potrebbe residuare un maggior valore – corrispondente alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e il prezzo di mercato – che l'acquirente evitto potrebbe avere definitivamente perduto e di cui potrà chiedere il risarcimento.

A questo punto, visto che – come si è detto – la corrente manualistica risulta piuttosto laconica con riguardo ai casi di evizione, forse perché ritenuti casi talmente eccezionali da non meritare neppure un cenno esemplificativo, le prossime pagine saranno dedicate a enucleare alcuni di questi casi eccezionali.

4. *L'evizione (impropria) dell'aggiudicatario per nullità della vendita forzata.* All'interno del processo di espropriazione forzata, la fase della vendita forzata costituisce una fase sub-procedimentale dotata di una particolare autonomia rispetto al resto del processo. Tale autonomia le consente, come si è visto, non solo di sopravvivere all'eventuale estinzione anticipata del processo (art. 632 c.p.c.), ma anche di rimanere impermeabile alla nullità degli atti processuali che hanno preceduto e preparato la vendita stessa⁴⁵. L'immunità della vendita forzata dal contagio di eventuali vizi derivati dalla nullità degli atti processuali che la precedono trova la propria fonte nell'art. 2929 c.c., dove si stabilisce che «la nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita o l'assegnazione non ha effetto riguardo all'acquirente o all'assegnatario, salvo il caso di collusione con il creditore procedente».

Il caso più significativo di nullità degli atti processuali, che non incide sulla validità della vendita, ma che si presenta frequentemente nell'esperienza pratica è quello della procedura di espropriazione forzata iniziata e coltivata in assenza di idoneo titolo esecutivo. In tali casi «il sopravvenuto accertamento dell'inesistenza di un titolo idoneo a giustificare l'esercizio dell'azione esecutiva non fa venir meno l'acquisto dell'immobile pignorato, che sia stato compiuto dal terzo

43«Proposta dal proprietario della cosa espropriata, nei cui confronti non è stata promossa l'azione esecutiva, opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c., chiedendo che sia dichiarata la nullità di tutti gli atti dell'esecuzione e che l'aggiudicatario sia condannato a restituirgli la cosa illegittimamente espropriata, ben può l'aggiudicatario proporre, immediatamente e nello stesso processo, domanda di responsabilità ex art. 2921 c.c. contro il creditore procedente, per l'ipotesi che l'opposizione venga accolta e che, pertanto, si accerti avere egli subito l'evizione» (così Cass., 19 maggio 1977, n. 2068; nello stesso senso, più di recente, Cass., 12 febbraio 2015, n. 2750).

44Cass., 12 febbraio 2015, n. 2750. Al contrario, come è ampiamente noto, alle opposizioni esecutive non si applica la sospensione feriale dei termini.

45Sul tema, da ultimo, si rinvia a CAPORUSSO, *Vendita e assegnazione*, cit., 858 e ss.

nel corso della procedura espropriativa in conformità alle regole che disciplinano lo svolgimento di tale procedura, salvo che sia dimostrata la collusione del terzo col creditore procedente»⁴⁶. È stato tuttavia ritenuto inapplicabile l'art. 2929 c.c. (e quindi opponibile all'acquirente l'invalidità della vendita derivata dalla nullità di atti processuali precedenti) nel caso in cui l'acquirente sia lo stesso creditore procedente o uno dei creditori intervenuti (e quindi una parte del processo esecutivo)⁴⁷.

La regola codificata nell'art. 2929 c.c., dunque, introduce una importante deroga al principio generale di ordine pubblico processuale – cristallizzato nell'art. 159 c.p.c. – che sovrintende alla sequenza degli atti che sostanzia i procedimenti giurisdizionali. In forza di tale principio generale la nullità di un atto non inficia la validità degli atti che lo precedono, né di quelli successivi che ne siano indipendenti, mentre gli atti che seguono e dipendono da quello invalido ne contraggono l'invalidità⁴⁸. Tanto è vero che allorché il giudice dichiara l'invalidità di un atto, qualora sia giuridicamente possibile, deve ordinare la rinnovazione dell'atto stesso e di quelli a cui la nullità si estende (art. 162 c.p.c.).

Perciò la vendita è invalida solo allorché essa stessa soffra di un vizio proprio e diretto, ovvero di un vizio strettamente attinente al solo sub-procedimento a cui mette capo il decreto di trasferimento⁴⁹. Si è dunque giudicata nulla la vendita che non sia stata preceduta dalle formalità obbligatorie di pubblicità⁵⁰ o dalla notifica dell'avviso di vendita al debitore

46Cass., sez. un., 28 novembre 2012, n. 21110, che aggiunge che «in tal caso, tuttavia, resta salvo il diritto dell'esecutato di far proprio il ricavato della vendita e di agire per il risarcimento dell'eventuale danno nei confronti di chi, agendo senza la normale prudenza, abbia dato corso al procedimento esecutivo in difetto di un titolo idoneo». Più di recente, per un analogo caso di procedura espropriativa attivata in difetto di un valido titolo esecutivo, si veda Cass., 7 febbraio 2025, n. 3172, che ha statuito che «in tema di esecuzione forzata, qualora difetti altro creditore munito di titolo esecutivo, che abbia effettuato atto di pignoramento successivo ex art. 493 c.p.c., l'accertamento giudiziale, ritualmente acquisito al processo, della mancanza del diritto di procedere *in executivis* in capo al creditore procedente per originario difetto di titolo esecutivo esige il rilievo di ufficio da parte del giudice dell'esecuzione, senza che rilevi alcuna condotta inerte del debitore, con conseguente invalidità di tutti gli atti esecutivi, compresi quelli della eventuale fase distributiva, restando irrilevante il successivo, eventuale deposito di un atto d'intervento fondato sullo stesso o su un diverso credito (dello stesso procedente o di altro creditore), né occorrendo che l'esecutato proponga opposizione avverso ciascun atto dell'esecuzione, stante il principio della nullità derivata; restano tuttavia salvi l'aggiudicazione del bene e il relativo decreto di trasferimento, ove non sia applicabile l'eccezione prevista dall'art. 2929 c.c.». L'eccezione a cui allude la Cassazione è, ovviamente, quella costituita dalla accertata collusione tra acquirente e creditore procedente. Visto che il significato dell'inciso finale dell'art. 2929 c.c. (sulla collusione) può apparire sfuggente, la giurisprudenza ha opportunamente puntualizzato che per configurarsi una collusione tra creditore procedente e terzo acquirente è necessario che, oltre alla consapevolezza della nullità, vi sia una vera e propria preordinazione concorde, in danno del debitore esecutato, della loro attività, non essendo sufficiente a integrare una collusione la semplice negligenza del terzo acquirente, che abbia ommesso di compiere gli opportuni controlli che usualmente precedono un acquisto (Cass., 20 ottobre 2021, n. 29018; Cass., 27 agosto 2014, n. 18312; Cass., 1 aprile 2010, n. 7991; Cass., 10 gennaio 2003, n. 193).

47Cass., 13 ottobre 2009, n. 21682.

48«La nullità di un atto processuale si estende a quello successivo soltanto nel caso in cui quest'ultimo sia dipendente dall'atto nullo, nel senso che il primo atto sia non solo cronologicamente anteriore, ma anche indispensabile per la realizzazione di quello che segue, non essendo sufficiente, ai fini della propagazione del vizio, che il primo provvedimento, affetto da nullità, abbia creato soltanto l'occasione per l'emissione di altro provvedimento, in tal caso essendo configurabile esclusivamente una ingiustizia nel merito del provvedimento successivo, perché fondato su una valutazione di fatto condizionata da un provvedimento nullo» (Cass., 12 luglio 2001, n. 9419).

49Cass., 30 dicembre 2014, n. 27526; Cass., 19 dicembre 2014, n. 26930; Cass., 9 giugno 2010, n. 13824; Cass., 30 aprile 2009, n. 10109. E Cass., 27 febbraio 2004, n. 3970 ha chiarito che «nel processo di espropriazione forzata così come nel fallimento (entrambi articolati in una pluralità di fasi, ciascuna delle quali si chiude con un atto esecutivo, rispetto al quale gli atti precedenti della medesima fase hanno funzione preparatoria) la fase della vendita (che inizia dopo l'ordinanza con cui sono stabilite le modalità e la data della vendita forzata e si conclude con il provvedimento di trasferimento coattivo del bene che segue l'aggiudicazione) comprende atti preparatori la cui mancanza o irregolarità vizia di nullità lo stesso atto finale che si pretende di trasferimento. Da ciò consegue l'inapplicabilità della disposizione di cui all'art. 2929 c.c.».

50Cass., 9 giugno 2010, n. 13824.



esecutato⁵¹. Altresì, è stato ritenuto insanabilmente nullo il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. adottato in difetto del versamento del prezzo⁵². Al contrario, non ha alcuna conseguenza sulla vendita forzata il mancato assolvimento dell'onere di avvisare i creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.⁵³.

Alle invalidità di matrice più schiettamente processuale, vanno ad aggiungersi quelle di natura sostanziale. In particolare, quelle derivanti dalla violazione dei divieti posti dagli artt. 323, 378, 411 e 424 e 1471 c.c., 579 c.p.c., a cui va aggiunta la regola di diritto pretorio relativa alla nullità della vendita forzata di un *aliud pro alio*. Occorre, tuttavia, distinguere tra invalidità che provocano l'annullabilità della vendita e quelle che ne determinano la nullità. In particolare, gli artt. 323, 378, 411 e 424 c.c. prescrivono che i genitori, i tutori, i protutori e gli amministratori di sostegno non possano rendersi acquirenti – neppure all'asta pubblica, né per interposta persona – dei beni dei figli o, comunque, delle persone soggette alla loro tutela. E, in caso di violazione di tali divieti, la vendita è annullabile su istanza del minore, del tutelato o dei suoi aventi causa. Anche l'art. 1471 c.c., dettato in materia di compravendita contrattuale, prevede alcuni divieti di acquisto, la cui violazione vizia lo stesso atto di acquisto. La disposizione, infatti, esclude che una serie di categorie di soggetti possano rendersi acquirenti, sia direttamente sia per interposta persona, di alcuni beni. E – come per i genitori e gli esercenti l'ufficio tutelare – il divieto di acquisto riguarda anche le vendite all'asta pubblica. In questo caso è precluso l'acquisto agli amministratori di beni pubblici rispetto a quegli stessi beni, ai pubblici ufficiali rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero⁵⁴, agli amministratori di beni altrui rispetto ai beni che amministrano e ai mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere (fatta salva la specifica autorizzazione a contrattare con sé stessi ex art. 1395 c.c.). Ma il medesimo art. 1471 c.c. precisa, al secondo comma, che gli acquisti effettuati in violazione del divieto dagli amministratori di beni pubblici e dai pubblici ufficiali sono insanabilmente nulli. In tutti gli altri casi (cioè nei casi di acquisto da parte del genitore, del tutore, dell'amministratore di beni privati altrui e di mandatario) l'acquisto è annullabile.

51Cass., 19 dicembre 2014, n. 26930. In precedenza, e con chiarezza, Cass., 5 marzo 2009, n. 5341, aveva stabilito che «pur in assenza di un vero e proprio obbligo giuridico di notificazione dell'ordinanza di vendita, sono nulle la vendita immobiliare e la successiva aggiudicazione in caso di omessa notifica al debitore dell'ordinanza di fissazione della vendita, posto che detta omissione impedisce all'esecutato di richiedere la conversione del pignoramento e viola il diritto al contraddittorio, desumibile anche dall'art. 111 Cost., che va salvaguardato nel processo esecutivo ogni qualvolta detto diritto sia funzionale all'esercizio di facoltà sostanziali o processuali da parte dell'esecutato». In senso apparentemente non del tutto conforme si è espressa Cass., 13 ottobre 2009, n. 21682, che ha ritenuto rilevante il vizio solo perché l'aggiudicatario era uno dei creditori precedenti.

52Cass., 9 agosto 2007, n. 17460.

53Cass., 27 agosto 2014, n. 18336; Cass., 23 febbraio 2006, n. 4000. Entrambi i provvedimenti convergono nel ritenere che l'omissione dell'avviso non comporti alcuna nullità della vendita o dell'assegnazione, ma produce la responsabilità aquiliana del creditore precedente per le conseguenze dannose subite dagli altri creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. a seguito del provvedimento di vendita o di assegnazione emesso in difetto dell'avviso, perché tale omissione costituisce violazione di un obbligo imposto da una norma giuridica, ed integra un'ipotesi di illecito extracontrattuale.

54La giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di chiarire che in tema di espropriazione forzata, il divieto di acquisto previsto, a pena di nullità, per il pubblico ufficiale relativamente ai beni venduti per suo ministero «si applica ai soggetti che istituzionalmente concorrono o possono concorrere allo sviluppo della procedura esecutiva e, pertanto, tra gli altri, al giudice dell'esecuzione designato per la procedura e ai suoi sostituti istituzionali od occasionali – ossia ai magistrati appartenenti allo stesso ufficio che gli siano subentrati o possano subentrargli per uno o più atti della procedura stessa o per le azioni di cognizione ad essa collegate in forza di previsioni di legge o di tabella di organizzazione che chiaramente e univocamente li identifichino –, ma non si estende ai magistrati che, ancorché in servizio presso il tribunale che procede alla vendita, a meno di specifiche previsioni tabellari o di peculiari vicende in fatto, non siano stati, né potrebbero essere coinvolti o comunque interferire nel procedimento, così che la partecipazione all'asta da parte di questi ultimi, pur assumendo rilevanza ai fini della responsabilità disciplinare, non incide sulla validità dell'acquisto» (Cass., 13 febbraio 2019, n. 4149).

Ad integrazione dei divieti posti dal codice civile, l'art. 579 c.p.c. consente a tutti, fuorché al debitore esecutato, di fare offerte di acquisto del bene subastato. Anche in questo caso, l'eventuale acquisto (anche per interposta persona) da parte del debitore esecutato è da ritenersi nullo, così come nullo sarebbe qualsiasi accordo, intervenuto tra il medesimo debitore esecutato e un terzo, finalizzato ad aggirare il divieto⁵⁵.

Un'ulteriore ipotesi di invalidità della vendita forzata riguarda il caso di acquisto di un bene «che appartenga ad un genere del tutto diverso da quello indicato nella ordinanza di vendita, ovvero manchi delle particolari qualità necessarie per assolvere alla sua naturale funzione economico-sociale», ovvero «quando risulti del tutto compromessa la destinazione della cosa all'uso che, preso in considerazione nell'ordinanza di vendita, abbia costituito elemento determinante per l'offerta di acquisto»⁵⁶. Si tratta della vendita dell'*aliud pro alio* che la giurisprudenza da molto tempo ha sottratto alla disciplina dell'art. 2922 c.c. – disposizione che esclude sia la garanzia per i vizi della cosa subastata sia le azioni per gli squilibri sinallagmatici⁵⁷ – assumendo che la vendita forzata «non può equipararsi alla vendita volontaria, attuando essa un trasferimento coattivo in virtù di un provvedimento giurisdizionale, rispetto al quale la domanda dell'aggiudicatario si pone soltanto come presupposto, ed alla stessa, pertanto, sono inapplicabili le regole giuridiche riguardanti non solo la garanzia per vizi della cosa o mancanza di qualità, ma anche quelle sulla risoluzione del contratto per inadempimento, con particolare riferimento all'ipotesi di vendita di *aliud pro alio*. Quando, tuttavia, la cosa oggetto della vendita risulta, successivamente al trasferimento, essere diversa da quella sulla quale è caduta l'offerta dell'aggiudicatario, nonché da quella indicata negli atti del procedimento ed in particolare nell'atto finale di trasferimento, viene meno il nucleo essenziale e l'oggetto stesso della vendita forzata, quale risulta specificato e determinato dall'offerta dell'aggiudicatario e dalla stessa volontà dell'organo giurisdizionale, conseguendone la sostanziale nullità della vendita ed il diritto dell'aggiudicatario a ripetere quanto indebitamente versato»⁵⁸.

Sulle modalità con cui far valere l'*aliud pro alio*, la Cassazione ha recentemente avuto modo di precisare che «l'aggiudicatario del bene pignorato, in quanto parte del processo di esecuzione, ha l'onere di far valere l'ipotesi di *aliud pro alio* con il solo rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi, che va esperita – nel limite temporale massimo dell'esaurimento della fase satisfattiva dell'espropriazione, costituito dalla definitiva approvazione del progetto di distribuzione – comunque entro il termine perentorio di venti giorni dalla legale conoscenza dell'atto viziato, ovvero

55«Nel caso di vendita con incanto nel procedimento di espropriazione forzata immobiliare, l'accordo tra il debitore esecutato ed un terzo, che dal primo sia stato incaricato di acquistare per suo conto l'immobile, configurando un negozio diretto ad eludere il divieto ex art. 579 c.p.c. gravante sul debitore di effettuare offerte all'incanto, è nullo anche con riguardo all'eventuale patto con cui il terzo, prima dell'aggiudicazione, si obblighi a retrocedere (*pactum de retrovendendo*) l'immobile espropriato al debitore» (Cass., 10 giugno 1988, n. 3952).

56Cass., 24 gennaio 2023, n. 2064. Analogamente, Cass., 29 gennaio 2016, n. 1669.

57«Infatti, normativamente si esclude, allo scopo di attribuire stabilità al trasferimento coattivo compiuto con la vendita forzata, con l'art. 2922 c.c. la stessa applicabilità delle regole dettate per la compravendita in tema di tutela dell'acquirente: è, in particolare, esclusa l'operatività delle norme sulla garanzia per i vizi della cosa (art. 1490 c.c.) e sulla rescissione per lesione (art. 1448 c.c.) e sono espressamente precluse pure sia l'*actio redhibitoria*, di risoluzione del contratto, sia l'*actio quanti minoris*, di riduzione del prezzo (art. 1492 c.c.), sia l'azione di risarcimento del danno (art. 1494 c.c.)» (così, in motivazione, Cass., 2 aprile 2014, n. 7708).

58Cass., 3 dicembre 1983, 7233. Successivamente, in conformità con questo orientamento, Cass., 3 ottobre 1991, n. 10320; Cass., 21 dicembre 1994, n. 11018; Cass., 9 ottobre 1998, n. 10015; Cass., 25 febbraio 2005, n. 4085; Cass., 14 ottobre 2010, n. 21249. Più di recente, Cass., 29 gennaio 2016, n. 1669 ha stabilito che «la differenza strutturale tra la vendita forzata e quella negoziale è ostativa all'adozione, per la prima, di una nozione lata di *aliud pro alio*, con la conseguenza che la nullità del decreto di trasferimento è ravvisabile solo in caso di radicale diversità del bene oggetto di vendita forzata ovvero se ontologicamente diverso da quello sul quale è incolpevolmente caduta l'offerta dell'aggiudicatario, oppure perché, in una prospettiva funzionale, dopo il trasferimento risulti definitivamente inidoneo all'assolvimento della destinazione d'uso che, presa in considerazione nell'ordinanza di vendita, ha costituito elemento determinante per l'offerta dell'aggiudicatario».



dal momento in cui la conoscenza del vizio si è conseguita o sarebbe stata conseguibile secondo una diligenza ordinaria»⁵⁹.

Ora, anche se in caso di invalidità della vendita non è tecnicamente appropriato parlare di evizione (perché l'aggiudicatario non soccombe al cospetto della rivendicazione di un terzo, diverso dal debitore esecutato), la giurisprudenza sembra incline ad applicare alla nullità della vendita forzata (e al recupero del bene da parte del debitore esecutato) la disciplina posta dall'art. 2921 c.c. È stato infatti stabilito che «la dichiarazione di nullità del decreto di trasferimento dell'immobile pignorato, in accoglimento dell'opposizione agli atti esecutivi, facendo venir meno il trasferimento coattivo, e quindi la causa del prezzo pagato dall'aggiudicatario, consente a quest'ultimo, in applicazione del principio codificato dall'art. 2921, primo comma, c.c. per l'ipotesi di evizione, l'esercizio dell'azione di ripetizione, la quale, nel caso in cui la nullità sia dichiarata a seguito della cassazione della sentenza di merito che abbia rigettato l'opposizione, può essere proposta anche nel giudizio di rinvio, ove il processo esecutivo sia ormai chiuso, nei confronti del creditore procedente per la somma riscossa e del debitore per il residuo eventualmente attribuitogli, non essendovi alcuna ragione per onerare l'aggiudicatario dell'instaurazione di un autonomo processo di cognizione, avuto riguardo al suo incolpevole affidamento sull'intangibilità della vendita giudiziale ed alla consapevolezza da parte del creditore e del debitore che il denaro pagato non è più giustificato dallo scambio con il bene»⁶⁰.

5. *L'evizione dell'aggiudicatario per l'acquisto della proprietà a titolo originario da parte di un terzo.* Da molti anni si è consolidato l'orientamento in virtù del quale l'acquisto a titolo originario in capo ad un terzo prevale sempre sull'acquisto a titolo derivativo. E ciò determina la soccombenza dell'acquirente a titolo derivativo, tanto se il titolo del suo acquisto sia un atto negoziale quanto se esso sia un provvedimento di aggiudicazione in una procedura esecutiva singolare o concorsuale.

Tale impostazione, con riferimento esplicito all'usucapione maturata in capo a un terzo, è stata più volte ribadita dalla giurisprudenza, sia di legittimità sia di merito. Nel 1985 la Cassazione ha avuto modo di stabilire che «il principio che nel regime ordinario del codice civile il conflitto tra l'acquisto a titolo derivativo e l'acquirente per usucapione, è sempre risolto a favore dell'usucapiente, indipendentemente dalla trascrizione della sentenza che accerta l'usucapione e della anteriorità della trascrizione di essa o della relativa domanda rispetto alla trascrizione dell'acquisto a titolo derivativo, trova applicazione anche in relazione all'acquisto di un bene per aggiudicazione in sede di esecuzione forzata, trattandosi di acquisto non originario bensì a titolo derivativo in quanto trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato»⁶¹. Questo principio è ancora oggi incontrastato e applicato dalla giurisprudenza, come risulta da una recente pronuncia della corte d'appello di Bari. La corte del capoluogo pugliese, infatti, premette «che l'ordinamento prevede, in tema di usucapione, la trascrizione della sentenza di accertamento della stessa (art. 2651 c.c.), ma, com'è noto, con effetti soltanto di pubblicità notizia; mentre non prevede la trascrizione della domanda di

⁵⁹Cass., 2 aprile 2014, n. 7708; Cass., 11 maggio 2017, n. 11729. Questo principio è stato successivamente ritenuto di validità generale, per tutte le ipotesi di contestazioni attinenti alla regolarità della vendita coattiva. «Esso si applica, quindi, non solo in caso di totale inefficacia della vendita per la ricorrenza di un'ipotesi di *aliud pro alio* ma altresì – anzi, a più forte ragione – nell'ipotesi in cui venga in discussione l'entità del prezzo di aggiudicazione, trattandosi in ogni caso di contestazioni attinenti alla regolarità di atti della procedura esecutiva e, segnatamente, della fase della liquidazione e del trasferimento dei beni pignorati (ciò è a dirsi tanto nel caso in cui siano dedotti vizi che abbiano inciso sulla determinazione del prezzo base della vendita, quanto nel caso in cui si contesti la regolarità dell'aggiudicazione o del suo prezzo, ovvero l'illegittimità del decreto di trasferimento)» (Cass., 20 ottobre 2020, n. 22854).

⁶⁰Cass., 9 giugno 2010, n. 13824.

⁶¹Cass., 28 gennaio 1985, 443.

accertamento dell'intervenuto acquisto per usucapione». La circostanza, quindi, rende ininfluyente il fatto che la sentenza di usucapione sia stata trascritta prima o dopo la trascrizione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. (meglio: del pignoramento), perché «il conflitto tra l'acquisto a titolo derivativo e l'acquirente per usucapione è sempre a favore dell'usucapiente, indipendentemente dalla trascrizione della sentenza che accerta l'usucapione e della anteriorità della trascrizione di essa o della relativa domanda rispetto alla trascrizione dell'acquisto a titolo derivativo». E questo principio «trova applicazione anche in relazione all'acquisto di un bene – per aggiudicazione – in sede di vendita fallimentare, trattandosi di acquisto non originario bensì a titolo derivativo»⁶². Anche il tribunale di Lamezia Terme ha recentemente ritenuto pacifico che l'usucapione, in quanto acquisto a titolo originario, sia opponibile a chi abbia acquistato il bene per effetto di una vendita forzata in una procedura esecutiva concorsuale o singolare⁶³. Occorre qui dar conto di un recentissimo orientamento giurisprudenziale che potrebbe ispirare importanti ripensamenti al consolidato modo di intendere gli effetti purgativi degli acquisti a titolo originario (la cosiddetta *usucapio libertatis*, positivamente disciplinata per le sole cose mobili dall'art. 1153, secondo comma, c.c.)⁶⁴. Nei primi giorni del 2025, infatti, la Cassazione⁶⁵, ha stabilito che l'acquisto per usucapione non ha un effetto estintivo dell'ipoteca precedentemente iscritta e, quindi, non determina necessariamente la caducazione del diritto reale di garanzia, perché l'ipoteca non è incompatibile con le caratteristiche del possesso del bene ipotecato e del conseguente acquisto della proprietà da parte dell'usucapiente. La pronuncia di legittimità trae la propria linfa vitale dalla sentenza con cui, nel 2024, la Consulta ha dichiarato l'illegittimità costituzionale degli artt. 7, terzo comma, l. n. 47/1985, e 31, terzo comma, DPR n. 380/2001, nella parte in cui non fanno salva l'ipoteca iscritta a favore del creditore, non responsabile dell'abuso edilizio, in data anteriore alla trascrizione dell'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire (la cosiddetta confisca edilizia, che determina in capo al comune l'acquisto a titolo originario del bene su cui è stata eseguita un'opera edilizia in assenza di un titolo edificatorio, ovvero in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto allo stesso titolo)⁶⁶. Il Giudice delle leggi ha espressamente preso posizione a favore della possibilità che l'ipoteca non si estingua dinanzi all'acquisto per usucapione, assumendo che «la sorte di un diritto reale minore non è in sé pregiudicata dalla natura originaria dell'acquisto, bensì dipende dalla funzione di quest'ultimo e da come viene regolamentato dal legislatore. Emblematico, in tal senso, è il dibattito che si è storicamente sviluppato intorno alla fattispecie acquisitiva dell'usucapione e che ha visto, da parte di numerosi interpreti, dubitare della configurabilità della cosiddetta *usucapio libertatis*. La sorte dei diritti reali minori dipende – nella fattispecie acquisitiva dell'usucapione ordinaria – dalle caratteristiche concrete del possesso e dal suo essere incompatibile o meno con la permanenza di diritti reali minori (si pensi a ipoteche o a servitù), nonostante l'estinzione del pregresso diritto

⁶²App. Bari, 7 febbraio 2025.

⁶³Trib. Lamezia Terme, 8 ottobre 2024.

⁶⁴L'orientamento consolidato afferma che «l'usucapione ultraventennale di un bene ipotecato e sottoposto ad esecuzione forzata determina l'estinzione del diritto reale di garanzia e l'acquisto in capo al terzo del diritto di proprietà nella sua pienezza, atteso che la concessione dell'ipoteca non interrompe la continuità del possesso, necessaria al perfezionamento della fattispecie acquisitiva a titolo originario» (Cass., 18 settembre 2012, n. 15698). Il detto orientamento è stato fin qui condiviso anche dalla giurisprudenza di merito. Sintomatico è quanto deciso da Trib. Rimini, 5 agosto 2009, e da Trib. Sansepolcro, 4 febbraio 2009, che hanno stabilito che l'effetto purgativo dell'usucapione, essendo in grado di pregiudicare i creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto un pignoramento sul bene oggetto di usucapione, legittima a promuovere, contro la sentenza che accerta l'usucapione, l'opposizione di terzo revocatoria, ex art. 404, comma secondo, c.p.c., il creditore pregiudicato, allorché la detta sentenza sia frutto di dolo o collusione a suo danno.

⁶⁵Cass., 9 gennaio 2025, n. 565.

⁶⁶Corte cost., 3 ottobre 2024, n. 160.

dominicale (art. 1158 del codice civile). Analogamente, nell'usucapione abbreviata, il destino dei diritti reali minori è condizionato da quanto si evince dal titolo astrattamente idoneo al trasferimento, che può far salvi diritti reali minori, benché venga meno il precedente titolo dominicale (art. 1159 cod. civ.)».

Queste pronunce interrompono un secolare insegnamento giurisprudenziale⁶⁷ in grazia del quale l'usucapione estingue le ipoteche iscritte contro il precedente proprietario, non in virtù della cosiddetta *usucapio libertatis* (non espressamente prevista nell'ordinamento italiano per i diritti reali immobiliari), ma grazie all'efficacia retroattiva reale dell'usucapione stessa. Anche perché, se si ammettesse che gli atti dispositivi compiuti dal proprietario in pendenza del termine per usucapire fossero validi a interrompere il possesso, dovrebbe dirsi che la prescrizione acquisitiva potrebbe compiersi solo se il proprietario resti il medesimo per tutto il tempo occorrente al maturarsi dell'usucapione⁶⁸. Più di recente, ribadendo che l'ipoteca viene estinta dall'usucapione, si è affermato che la sentenza di accertamento dell'usucapione, resa all'esito di giudizio instaurato solo nei confronti del titolare formale del diritto di proprietà, non può fare stato nei confronti del creditore ipotecario nella opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c. promossa dall'acquirente a titolo originario. In quella sede, infatti, la detta sentenza potrà essere valutata soltanto come una prova dell'intervenuta usucapione, in relazione alla cui sussistenza occorrerà però dare corso all'istruzione della causa⁶⁹.

Non si è in grado di stabilire se l'orientamento giurisprudenziale tradizionale possa essere davvero messo in crisi da queste due pronunce. Ma, se venisse effettivamente innescato un processo di revisione dell'attuale diritto vivente in tema di usucapione, l'acquisto a titolo originario potrebbe risultare inopponibile al creditore ipotecario, salvando dall'evizione, in virtù di quanto disposto dall'art. 2919 c.c., anche l'aggiudicatario.

Va infine ricordato, ma solo per completezza di informazione, che – prima delle pronunce della Corte europea dei diritti dell'uomo che nel 2000 hanno messo in dubbio la legittimità della occupazione acquisitiva della pubblica amministrazione⁷⁰ – la Cassazione aveva stabilito che «nel caso di occupazione appropriativa (comportante l'estinzione del diritto del proprietario sul suolo occupato) avvenuta anteriormente alla vendita forzata del suolo in danno del precedente suo titolare, il diritto al risarcimento del danno, conseguente all'irreversibile destinazione dell'immobile alle finalità dell'opera pubblica, non si trasferisce all'acquirente del bene subastato, ai sensi dell'art. 2919, primo comma, c.c., atteso che un tale trasferimento è previsto, come effetto della vendita forzata, con riguardo ai soli diritti che “sulla cosa” spettavano all'esecutato, mentre la pretesa risarcitoria è un diritto personale dell'ex proprietario verso l'amministrazione occupante. In siffatta ipotesi, all'aggiudicatario del bene erroneamente subastato, che viene a

⁶⁷Inaugurato, infatti, da Cass. 15 maggio 1925 (citata in Cass., 28 giugno 2000, n. 8792).

⁶⁸In questi termini Cass., 28 giugno 2000, n. 8792.

⁶⁹Così, testualmente, Cass., 26 giugno 2023, n. 18185. Nello stesso senso Cass., 13 novembre 2019, n. 29325; Cass., 18 settembre 2012, n. 15698.

⁷⁰La vicenda dell'occupazione acquisitiva (spesso indicata come accessione invertita) si era sviluppata in via pretoria a partire dai primi anni Ottanta del Novecento (Cass. 26 febbraio 1983, n. 1464), malgrado le perplessità manifestate dalla dottrina (si vedano le osservazioni di SANDULLI, *Manuale di diritto amministrativo*¹⁵, Napoli, 1989, 872), che riteneva inappagante la soluzione che era stata confezionata dalla giurisprudenza. L'occupazione, infatti, si configurava, da una parte come un illecito istantaneo (che imponeva all'amministrazione di risarcire il danno al privato di fatto espropriato per effetto della realizzazione di un'opera pubblica sul suo fondo) e dall'altra integrava un titolo di acquisto della proprietà per la pubblica amministrazione autrice dell'illecito. Proprio sulla scorta di tali caratteri, la CEDU, con due sentenze del 30 maggio 2000, ha dichiarato l'occupazione acquisitiva in contrasto con la Carta europea dei diritti dell'uomo. Successivamente, con l'art. 43, DPR 327/2001, è stata prevista l'acquisizione sanante del bene immobile utilizzato senza titolo per scopi di interesse pubblico. Ma la disposizione è stata dichiarata incostituzionale (Corte cost. 8 ottobre 2010, n. 293) e successivamente rimpiazzata dall'art. 42-bis, DPR 327/2001, che ha ridisegnato l'istituto dell'utilizzazione *sine titulo* di un bene immobile per scopi di pubblico interesse. Sul tema sia consentito rinviare a CHIEPPA – GIOVAGNOLI, *Manuale di diritto amministrativo*⁵, Milano, 2020, 1191.



trovarsi nella posizione sostanziale di un acquirente *a non domino*, è applicabile per analogia la disposizione dell'art. 2921 c.c., con la conseguenza che egli “può ripetere il prezzo non ancora distribuito e, se la distribuzione è già avvenuta, può ripetere da ciascun creditore la parte che ha riscosso”⁷¹.

6. *L'evizione dell'aggiudicatario in conseguenza del regime di pubblicità immobiliare.* Le circostanze che più intensamente ricorrono nei casi di evizione dell'aggiudicatario sono riconducibili alla disciplina della trascrizione. Se è vero che il pignoramento immobiliare è atto soggetto a trascrizione per renderlo opponibile *erga omnes* e consolidarne gli effetti, è altrettanto vero che la trascrizione del pignoramento va armonizzata con il regime generale della pubblicità immobiliare. Come, infatti, si ricava dal combinato disposto degli artt. 2913 e 2919 c.c., la trascrizione giova (o nuoce, come si dirà tra breve) non solo al creditore procedente, ma anche ai creditori intervenuti e all'acquirente.

In prima battuta, la questione che immediatamente si può porre nel corso di un processo di espropriazione immobiliare riguarda il possibile difetto di continuità delle trascrizioni. Come è stato chiarito in precedenza, la vendita forzata ha efficacia traslativa e realizza, in capo all'aggiudicatario, un acquisto derivativo che soggiace, quindi, alle ordinarie regole di circolazione giuridica dei beni. Orbene, giacché l'art. 2650 c.c. impone che le trascrizioni degli atti di acquisto non producano effetto se non sia stato debitamente trascritto anche l'atto anteriore di acquisto, è importante – a garanzia dell'aggiudicatario – che all'atto di provenienza del bene in capo al debitore esecutato (e agli altri atti che lo precedono nella sequenza dei trasferimenti dominicali) sia stata data la prescritta pubblicità. Si tratta di un problema che si pone usualmente allorché venga aggredito esecutivamente un bene acquistato (da chi subisce l'espropriazione forzata) in forza di una successione ereditaria: benché, infatti, gli eredi possano avere regolarmente assolto all'onere tributario della presentazione della dichiarazione di successione, è piuttosto frequente che manchi la trascrizione dell'atto di accettazione (tacita) dell'eredità. Ma la trascrizione dell'accettazione dell'eredità – ai fini della continuità delle trascrizioni – è essenziale, giusta quanto espressamente previsto dall'art. 2648 c.c.

La giurisprudenza di legittimità – dopo qualche intervento da parte dei giudici di merito⁷² – ha stabilito che «in materia di espropriazione immobiliare, qualora sia sottoposto a pignoramento un diritto reale su un bene immobile di provenienza ereditaria e l'accettazione dell'eredità non sia stata trascritta a cura dell'erede debitore esecutato, il creditore procedente, se il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità, può richiedere, a sua cura e spese, la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da atto pubblico o da scrittura privata autenticata od accertata giudizialmente, anche dopo la trascrizione del pignoramento, ripristinando così la continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, comma secondo, c.c., purché prima dell'autorizzazione alla vendita ai sensi dell'art. 569, c.p.c. Se, invece, il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità ma questo non sia trascrivibile, perché non risulta da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, ovvero se si assume che l'acquisto della qualità di erede sia seguito *ex lege* ai fatti di cui agli artt. 485 o 527 c.c., non risultando questo acquisto dai pubblici registri, la vendita

⁷¹Cass., 20 ottobre 1994, n. 8554.

⁷²Si veda, ad esempio, quanto stabilito da Trib. Verbania, 7 febbraio 2003, secondo il quale «quando il bene oggetto di pignoramento si assume essere stato acquistato dall'esecutato per successione *mortis causa* a titolo universale, e dalla documentazione ipocatastale depositata a corredo dell'istanza di vendita non emerge un'accettazione espressa o tacita dell'eredità, non può considerarsi provata la proprietà dei beni pignorati in capo all'esecutato medesimo (avendo la trascrizione del certificato di denunciata successione valenza esclusivamente tributaria), e non sussistono i presupposti per l'accoglimento dell'istanza di vendita, con la conseguenza che l'esecuzione deve essere dichiarata improcedibile e deve essere cancellato il pignoramento».



coattiva del bene pignorato ai danni del chiamato presuppone che la qualità di erede del debitore esecutato sia accertata con sentenza»⁷³.

A distanza di circa un decennio da questo importante chiarimento giurisprudenziale, la suprema Corte di cassazione è intervenuta nuovamente per chiarire che «se è pignorato un diritto reale di provenienza ereditaria, ai fini della verifica della titolarità del diritto staggito in capo al debitore è irrilevante che la trascrizione dell'accettazione dell'eredità manchi al momento del pignoramento, purché essa intervenga prima della liquidazione del cespite». Con la stessa pronuncia è stato, tuttavia, puntualizzato che «la vendita forzata eseguita senza che sia stata trascritta l'accettazione dell'eredità non è né invalida, né inefficace, ma eventualmente assoggettabile a evizione (con gli effetti dell'art. 2921 c.c.), e fatta sempre salva, senza limite temporale alcuno, la possibilità di ripristino della continuità delle trascrizioni (con effetto retroattivo ex art. 2650, secondo comma, c.c.)»⁷⁴.

Ne consegue che, in caso di vendita forzata – perfezionatasi con la pronuncia del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. – di un bene immobile acquistato dall'esecutato in virtù di un atto non trascritto, un terzo potrà far valere nei riguardi dell'aggiudicatario il suo diritto reale poziore sul bene staggito, con la conseguente evizione dell'aggiudicatario. La circostanza può ben verificarsi proprio per quanto disposto dall'art. 2650, secondo comma, c.c., dove si prevede che quando si darà pubblicità all'atto anteriore (che non era stato originariamente trascritto), anche le successive trascrizioni (tra cui quella del pignoramento e del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.) produrranno i loro effetti secondo il loro rispettivo ordine. La disposizione testé citata, però, per risolvere possibili conflitti tra acquirenti dal medesimo dante causa, fa salvo il disposto dell'art. 2644 c.c.⁷⁵ Perciò, se prima del ripristino della continuità delle trascrizioni qualcun altro abbia trascritto il proprio atto di acquisto, l'aggiudicatario potrà risultare soccombente dinanzi alla rivendica del bene da parte di questo terzo acquirente.

Un secondo caso in cui l'acquirente dall'esecuzione forzata può risultare evitto lo si può ipotizzare allorché l'atto con cui l'esecutato ha, a sua volta, acquistato il bene subastato sia stato assoggettato a condizione risolutiva e della stessa condizione sia stata fatta espressa menzione nella nota di trascrizione (in ossequio a quanto previsto dall'ultimo

⁷³Cass., 26 maggio 2014, n. 11638.

⁷⁴Cass., 13 febbraio 2023, n. 4301. In continuità con quest'ultima pronuncia, la Cassazione ha – da una parte – ribadito che «il giudice dell'esecuzione non può disporre la vendita in caso di discontinuità delle trascrizioni e il creditore ha l'onere, prescritto a pena di improcedibilità, di ripristinare la continuità e di integrare la documentazione ipotecaria prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., ma – se la vendita è ciononostante disposta – la stessa non è affetta da alcun vizio implicante la sua invalidità o inefficacia e, una volta addivenuti all'aggiudicazione, né il giudice dell'esecuzione potrebbe dichiarare nulli (o revocare) gli atti di liquidazione già compiuti, né le parti potrebbero fondatamente proporre un'opposizione avverso detti atti o contro il decreto di trasferimento», d'altra parte – e in questo si ravvisa una novità rispetto alla giurisprudenza consolidata – «poiché il controllo sulla continuità delle trascrizioni è funzionale alla massima tutela dell'aggiudicatario e al suo affidamento qualificato sull'esito della vendita giudiziaria, nell'ambito dei suoi poteri discrezionali, il giudice dell'esecuzione – a fronte del manifestato disinteresse dell'interessato a perfezionare l'acquisto del bene aggiudicato, con correlata assunzione a proprio carico del rischio di evizione o dei costi del ripristino della continuità – ha la potestà di revocare *ex officio* l'aggiudicazione qualora il mancato rilievo di circostanze idonee a minare la stabilità della vendita, non preventivamente segnalate, né altrimenti note ai potenziali acquirenti (come anche nelle ipotesi di difformità tali da integrare l'alienazione di *aliud pro alio* oppure di lesione dello *ius ad rem* a causa di sopravvenuti e gravi danneggiamenti del bene aggiudicato), sia tale da incrinare l'affidabilità della liquidazione giudiziale» (Cass., 23 dicembre 2024, n. 34128).

⁷⁵Secondo Cass., 15 luglio 2011, n. 15703, il rinvio all'art. 2644 c.c. «non è che il richiamo della regola generale secondo cui, se altri abbia, prima della tardiva trascrizione da parte dell'acquirente di cui trattasi, trascritto a proprio favore l'acquisto del medesimo bene dal dante causa di quell'acquirente, fa proprio l'acquisto, con la conseguenza che restano travolti i diritti trasferiti a terzi dall'altro, quale che sia la data della loro trascrizione o iscrizione». In precedenza, si era espressa in termini analoghi Cass., 5 maggio 1962, n. 889.

comma dell'art. 2659 c.c.)⁷⁶. Qualora, infatti, si avveri il fatto dedotto in contratto come condizione risolutiva, l'esecutato (acquirente *sub condicione*) risulterà non essere stato mai proprietario del bene staggito senza salvezza dei diritti di coloro che abbiano *medio tempore* da lui acquistato. L'aggiudicatario, in questo caso, potrà trovarsi esposto all'azione di rivendica del terzo, dante causa (sotto condizione risolutiva) del debitore esecutato.

Effetti analoghi a quelli dell'avveramento della condizione risolutiva – ancorché in base a una disciplina differente – sono apparentemente prodotti dall'esercizio del riscatto nel caso in cui tra i contenuti di una compravendita immobiliare sia stato incluso il relativo patto a favore del venditore⁷⁷, in conformità di quanto previsto dagli artt. 1500 c.c. e ss. Anche se un pignoramento avente ad oggetto un bene acquistato dall'esecutato con patto di riscatto a favore del suo venditore appare un'ipotesi assai improbabile e più teorica che pratica, nulla sembra impedire che il creditore procedente possa pignorare un bene assoggettabile a riscatto e che il bene possa essere aggiudicato e trasferito prima della scadenza del termine pattuito per l'esercizio del riscatto⁷⁸. Tuttavia, a mente dell'art. 1504 c.c., l'esercente il diritto di riscatto ha diritto di recuperare il bene anche dai terzi aventi causa del suo compratore, a condizione che il patto sia ad essi opponibile⁷⁹ e che il riscatto sia esercitato tempestivamente. Tuttavia, se non ci si inganna, l'art. 1504, secondo comma, c.c. imponendo al titolare del diritto potestativo di esercitarlo verso il terzo acquirente intende anche dire che la dichiarazione di riscatto e l'offerta di corresponsione del rimborso dovuto debba essere indirizzata allo stesso terzo acquirente⁸⁰. Il quale, pertanto, non subisce una vera e propria evizione, ma – subentrando nel diritto del suo dante causa – si gioverà del diritto di ricevere il rimborso del prezzo. Ciò sembra escludere che il terzo che subisce il riscatto (recuperando interamente il prezzo versato) possa ricorrere alla disciplina dettata dall'art. 2921 c.c., visto che l'aggiudicatario – rimborsato della spesa sostenuta direttamente dall'esercente il riscatto – non può lucrare più di quanto ha speso. Inoltre, avendo subito il riscatto (in quanto a lui opponibile) non potrà neppure agire per far valere

⁷⁶Va ricordato, infatti, che la condizione risolutiva produce un effetto retroattivo reale, non limitato, cioè, alle sole parti contrattuali, come pacificamente riconosciuto sia in dottrina sia in giurisprudenza, in base a quanto previsto dagli artt. 1360, 2655 e 2659 c.c. Sul tema si vedano, riassuntivamente, TRABUCCHI, *Istituzioni di diritto civile*⁵¹, Padova, 2024, 245; TORRENTE, *Manuale di diritto privato*²⁴, Milano, 2019, 626; TRIMARCHI, *Istituzioni di diritto privato*¹⁹, Milano, 2011, 219; GAZZONI, *Manuale di diritto privato*¹³, Napoli, 2007, 935.

⁷⁷Sulle difficoltà di dare adeguato inquadramento dogmatico alla vendita con patto di riscatto e sulle possibili soluzioni offerte dalla dottrina, si rinvia, riassuntivamente, alle pagine di LUMINOSO, *La compravendita*,⁰ Torino, 1991, 146 e ss. e, più di recente, a FREZZA, *Trascrizione delle domande*, cit., 461 e ss.

⁷⁸Termine che, per il riscatto di beni immobili, non può eccedere nel massimo il quinquennio (art. 1501 c.c.).

⁷⁹Opponibilità che secondo FREZZA, *Trascrizione delle domande*, cit., 465, discende dalla intervenuta trascrizione del patto medesimo. E la soluzione a me sembra in linea con i principi generali. Sennonché, in dottrina, la questione è decisamente controversa e viene fatta dipendere in larga parte dalla natura che si intende riconoscere al patto di riscatto (sul punto si vedano le pagine di NICOLÒ, *La trascrizione*, cit., 210 e ss. e la documentata sintesi di CAVICCHI, *La trascrizione*, cit., 255 e ss.). In giurisprudenza è consolidata la ricostruzione del patto di riscatto come condizione risolutiva potestativa, «a mezzo della quale il venditore si riserva il diritto di risolvere il contratto entro un tempo determinato, così automaticamente riacquistando la proprietà del bene contro restituzione del prezzo e rimborso delle spese» (Cass., 18 novembre 2011, n. 24252; in precedenza, sullo stesso tenore, Cass., 6 dicembre 1986, n. 7260; Cass., 16 maggio 1975, n. 1895; Cass., 18 settembre 1974, n. 2498).

⁸⁰In un intervento non recente, Cass., 16 maggio 1975, n. 1895, ha stabilito che, «il patto di riscatto introduce nella vendita una condizione risolutiva potestativa, il cui avveramento è rimesso alla libera determinazione del venditore e produce l'immediato ritorno della proprietà della cosa al medesimo, senza bisogno di un'apposita manifestazione di volontà del compratore e, anzi, anche contro la sua volontà [...] e se trascritto può essere fatto valere anche nei confronti dei successivi acquirenti della cosa a norma dell'art. 1504 c.c.». Perciò «la disposizione del secondo comma dell'art. 1504 c.c. secondo cui, in caso di successive alienazioni della cosa, il riscatto dev'essere esercitato nei confronti del terzo acquirente se l'alienazione è stata notificata al venditore, non preclude l'esercizio del riscatto direttamente nei confronti del terzo acquirente nel caso in cui il venditore sia venuto a conoscenza della subalienazione attraverso un mezzo diverso dalla notificazione prevista da detta norma. La portata della disposizione in esame, infatti, in coerenza con la natura reale dell'istituto e i principi informativi di esso, è quella di tradurre in obbligo ciò che, in mancanza della notificazione, sarebbe stata semplice facoltà del venditore».



la responsabilità del creditore precedente e ottenerne il risarcimento dei danni: il patto di riscatto (per essere opponibile al terzo acquirente) deve essere rilevato e segnalato sia nella certificazione ipotecaria di cui all'art. 567 c.p.c. sia nelle relazioni redatte dal custode (ex art. 559, terzo comma, c.p.c.) e dall'esperto stimatore nominato a norma dell'art. 569, primo comma, c.p.c. L'aggiudicatario, pertanto, non può ritenere responsabile il creditore precedente per aver subito l'esercizio del riscatto. Sembra, invece, ragionevole ritenere che – nel caso in cui al riscatto faccia seguito il rimborso di una somma inferiore a quella sostenuta dall'aggiudicatario per acquistare dalla procedura esecutiva il bene – sia esperibile l'azione di ripetizione nei limiti della differenza tra prezzo versato e rimborso ricevuto, dedotte le spese. In questo caso, infatti, l'aggiudicatario subisce un'evizione parziale.

Giova, infine, evidenziare che l'art. 2653, n. 3, c.c. fornisce le coordinate anche temporali di esercizio del riscatto, disponendo che se la dichiarazione di esercizio del diritto potestativo fosse trascritta oltre i sessanta giorni dopo la scadenza del termine previsto per il riscatto, il riscatto stesso non pregiudicherebbe i terzi che avessero acquistato diritti sul bene con atto precedentemente trascritto.

7. *L'evizione dell'acquirente per effetto della trascrizione di domande giudiziali.* Un problema a parte, rispetto a quelli derivanti dal regime di pubblicità degli atti negoziali, è costituito dalla trascrizione delle domande giudiziali. Prima di circoscrivere il campo della casistica, per evitare fraintendimenti è necessario chiarire preliminarmente in che modo la disciplina positiva componga il conflitto tra aggiudicazione e trascrizione delle domande giudiziali. A tal fine si impone una brevissima digressione in ordine agli effetti sostanziali del pignoramento e alla soluzione dei conflitti tra creditore precedente e terzi. Infatti, come si è già accennato, la vendita forzata ha la caratteristica di retrodatare i propri effetti alla data del pignoramento, in modo che tutto ciò che accade dopo il pignoramento e che non pregiudica il creditore precedente e i creditori intervenuti non nuoccia neppure all'aggiudicatario. Al contrario, visto che l'aggiudicatario si trova nella stessa posizione del creditore pignorante (e dei creditori intervenuti), per una sorta di proprietà transitiva ciò che pregiudica il creditore precedente pregiudica anche l'acquisto dell'aggiudicatario.

Queste regole – che risultano contenute nell'art. 2919 c.c. – non sono tuttavia sufficienti a stabilire esattamente quali atti e quali domande non pregiudicano l'acquirente nella vendita forzata, perché non individuano quali atti possano essere pregiudizievoli per il creditore precedente e per gli eventuali creditori intervenuti. Occorre, quindi, risalire all'art. 2915, secondo comma, c.c., dove si stabilisce che non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante (e degli altri creditori che intervengono nella procedura esecutiva) gli atti e le domande per la cui efficacia rispetto ai terzi acquirenti è richiesta la trascrizione, sempre che siano trascritti dopo il pignoramento. Apparentemente, dunque, il potenziale conflitto tra terzo che agisce in giudizio (e trascrive la propria domanda) contro l'esecutato e aggiudicatario si dovrebbe risolvere in ogni caso a favore di quest'ultimo se la domanda sia stata trascritta dopo la trascrizione del pignoramento.

Ma, come è stato da più parti osservato, la formulazione dell'art. 2915 c.c. non risulta felicissima. Perciò l'art. 2915 c.c. deve intendersi nel senso che resta salva l'applicazione degli artt. 2652 e 2653 c.c. in materia di trascrizione delle domande giudiziali⁸¹. Considerata l'eterogeneità dei casi presi in esame nelle predette disposizioni codicistiche e le

⁸¹COLESANTI, *Fallimento e trascrizione delle domande giudiziali*, cit., 23 ss. e, in particolare, 74 ss., dove si conclude sostenendo – all'esito di una lunga e accurata disamina – l'equiparazione del creditore pignorante al terzo acquirente. Sulla stessa lunghezza d'onda di quanto attinto da Colesanti all'esito della propria indagine, si collocano anche BONSIGNORI, *L'esecuzione forzata*, cit., 107 ss.; CAPPONI, *Manuale di diritto dell'esecuzione forzata*, cit., 201 ss.; CAVICCHI, *La trascrizione delle domande*, cit., 198. Con l'intento di tracciare un profilo del terzo destinatario degli effetti pregiudizievoli della trascrizione delle domande giudiziali, FREZZA, *Trascrizione delle domande*, cit., 91 e ss., osserva correttamente



differenze tracciate dalle stesse disposizioni tra un caso e l'altro, sarebbe fuorviante sostenere che il pignoramento, una volta trascritto, goda di una sorta di immunità nei confronti di tutte le trascrizioni successive. Perché se è senz'altro vero che la trascrizione delle domande di risoluzione o di rescissione del contratto di acquisto del bene pignorato non pregiudicano l'esecutante che abbia trascritto il pignoramento antecedentemente alla trascrizione della domanda giudiziale⁸², nel caso in cui la domanda giudiziale abbia ad oggetto l'accertamento della simulazione del contratto con cui l'esecutato ha acquistato il bene pignorato, questa soluzione non appare essere in linea con quanto previsto dall'art. 2652, primo comma, n. 4, c.c. Questa disposizione, infatti, per rendere immune l'acquisto dell'avente causa dall'acquirente simulato richiede – oltre alla priorità della trascrizione del suo atto di acquisto (rispetto alla trascrizione della domanda di simulazione) – anche la buona fede del medesimo avente causa dall'acquirente simulato. E visto che la posizione del creditore pignorante è sostanzialmente equiparata a quella dell'avente causa dall'acquirente simulato, perché il pignoramento non ceda il passo all'eventuale accoglimento della domanda di simulazione è necessario che il creditore procedente sia in buona fede al momento dell'esecuzione del pignoramento⁸³. Se, infatti, una volta accertata la simulazione, fosse possibile provare che il creditore procedente era consapevole del fatto che l'acquirente simulato era tale, il pignoramento – malgrado l'anteriorità della trascrizione rispetto alla domanda di simulazione – non sarebbe opponibile all'alienante simulato e ai suoi creditori e pregiudicherebbe sia il pignoramento eseguito sia un eventuale acquirente alla vendita forzata. Quest'ultimo, pertanto, finirebbe per soccombere al cospetto di un'azione recuperatoria del bene staggito promossa contro di lui dall'alienante simulato.

Ma ancora diversa è la situazione che si presenterebbe nel caso in cui, dopo la trascrizione del pignoramento venisse trascritta, contro colui che subisce il pignoramento, una domanda volta ad accertare la nullità del suo atto di acquisto del bene pignorato. Se, infatti, la domanda – soggetta a trascrizione in virtù di quanto disposto dall'art. 2652, primo comma, n. 6, c.c. – fosse trascritta entro cinque anni dalla trascrizione dell'atto impugnato, l'eventuale sentenza di accoglimento della domanda di nullità pregiudicherebbe anche gli effetti delle trascrizioni antecedenti a quella della domanda giudiziale. Se, invece, la domanda di nullità fosse trascritta una volta decorso un quinquennio dalla trascrizione dell'atto impugnato, la trascrizione intervenuta prima di quella della domanda non sarebbe pregiudicata a patto che il terzo avente causa fosse in buona fede al momento dell'acquisto (esattamente come nel caso dell'avente causa dall'acquirente simulato). Anche in questo caso, dunque, il terzo acquirente nella vendita forzata potrebbe risultare pregiudicato dal meccanismo della trascrizione delle domande giudiziali e soccomberebbe dinanzi ad una rivendicazione promossa contro di lui dal dante causa dell'esecutato in virtù di un atto nullo⁸⁴.

che si tratta sempre dell'avente causa (o da un suo successivo subacquirente) dal convenuto nel giudizio la cui domanda è oggetto di formalità pubblicitaria. E l'Autore conclude che questo terzo, acquirente a titolo derivativo dal convenuto, risentirà degli effetti della trascrizione tanto nel caso in cui il suo acquisto sia stato volontario, quanto in caso di acquisto coattivo, come l'aggiudicatario (FREZZA, *op. cit.*, 102).

⁸²Lo stesso discorso vale per le domande di adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre (artt. 2932 e 2652, comma primo, n. 2, c.c.) e per le domande di verifica della scrittura privata (art. 2652, comma primo, n. 3, c.c. e 216, comma secondo, c.p.c.). In questi casi, la priorità temporale della trascrizione del pignoramento prevale, senz'altra condizione, sulla trascrizione della domanda giudiziale. Tale prevalenza beneficerà, di conseguenza, anche l'aggiudicatario nella vendita forzata, in forza di quanto previsto dal combinato disposto degli artt. 2915 e 2919 c.c.

⁸³NICOLÒ, *La trascrizione*, cit., 30, distingue il caso in cui sia in mala fede il creditore procedente da quello in cui sia in mala fede il creditore interveniente: se ad essere in mala fede è il procedente, l'aggiudicatario potrà subire l'evizione, mentre la mala fede dell'interveniente potrà, al massimo, incidere sulla sua esclusione dalla distribuzione del ricavato.

⁸⁴La stessa disposizione, testè illustrata con riferimento alla nullità, si applica anche al caso di annullabilità del contratto per incapacità legale di uno dei contraenti, mentre per tutti gli altri casi di annullabilità la posizione del terzo non è pregiudicata se l'acquisto è stato da lui effettuato in buona fede e a titolo oneroso (come del resto previsto, oltre che dall'art. 2652, primo comma, n. 6, c.c., anche dall'art. 1445 c.c.).

Un'altra evenienza che potrebbe porsi è quella del pignoramento che colpisca un bene acquistato dall'esecutato da chi l'abbia a sua volta acquistato per successione *mortis causa* o per donazione. L'art. 2652, nn. 7 e 8, c.c. si occupano rispettivamente delle azioni con cui si contesta il fondamento di un acquisto a causa di morte⁸⁵ e le azioni di riduzione delle donazioni e delle disposizioni testamentarie per lesione della quota riservata a uno o più legittimari. E anche in questi casi l'accoglimento della domanda trascritta entro cinque anni (per la contestazione del fondamento dell'acquisto *mortis causa*) e dieci anni (per la riduzione delle disposizioni lesive della legittima) dall'apertura della successione contestata travolge gli atti *medio tempore* trascritti.

Va opportunamente segnalato che la disciplina dell'azione di riduzione è stata recentemente (e opportunamente) modificata dalla l. 182/2025, che ha riscritto, tra l'altro, gli artt. 561 e 2652 c.c. La nuova disciplina, in vigore dal 18 dicembre 2025, distingue nettamente gli effetti dell'azione di riduzione delle donazioni da quelli della riduzione delle disposizioni testamentarie. Giova dire che, per le successioni aperte dopo l'entrata in vigore della riforma, l'azione di riduzione delle donazioni non potrà più pregiudicare i diritti acquistati dai terzi sui beni oggetto di donazione, se non in caso di anteriorità della trascrizione della domanda di riduzione rispetto alla trascrizione dell'atto di acquisto dell'avente causa dal donatario. Non solo, infatti, l'art. 561 c.c. (che regola l'azione di restituzione dei beni a seguito dell'accoglimento della domanda di riduzione e la conseguente inefficacia delle ipoteche iscritte) esclude dalla restituzione i beni oggetto di donazione, ma anche la revisione dell'art. 2652, n. 1, c.c. ha equiparato – ai fini della opponibilità ai terzi – la riduzione delle donazioni alla risoluzione contrattuale. La riforma, inoltre, ha introdotto (art. 2652, n. 8, c.c.) una sensibile riduzione del termine (che passa da dieci a tre anni dall'apertura della successione) entro il quale la trascrizione dell'azione di riduzione pregiudica i terzi che *medio tempore* si siano resi acquirenti a titolo oneroso di diritti dagli eredi o dai legatari colpiti dalla medesima azione di riduzione. La precedente disciplina resta, chiaramente, vigente per le successioni già aperte alla data del 18 dicembre 2025⁸⁶.

Anche nel caso in cui sia impugnata una sentenza con gli strumenti straordinari della revocazione (in uno dei casi codificati dall'art. 395, nn. 1, 2, 3 e 6, c.p.c.) o dell'opposizione di terzo revocatoria (art. 404, secondo comma, c.p.c.), la domanda giudiziale che introduce il procedimento di impugnazione deve essere trascritta in tutti i casi in cui la sentenza impugnata sia, a sua volta, soggetta a trascrizione. E, anche in questo caso per effetto di quanto previsto dall'art. 2652, n. 9, c.c., la trascrizione della domanda intervenuta entro cinque anni dalla trascrizione della sentenza impugnata pregiudica – in caso di accoglimento dell'impugnazione – i diritti acquistati *medio tempore* dai terzi. Se la domanda che introduce l'impugnazione fosse trascritta dopo il decorso di cinque anni dalla trascrizione della sentenza impugnata, l'accoglimento dell'impugnazione non travolgerebbe i diritti acquistati in buona fede in base a un atto trascritto antecedentemente alla trascrizione della domanda.

Perciò, in ogni caso in cui il regime della pubblicità immobiliare preveda che, a certe condizioni, la trascrizione di una domanda giudiziale possa prevalere su una trascrizione antecedente – vanificando i diritti sorti prima della proposizione (e trascrizione) della domanda – quel regime sarà applicabile anche all'esecuzione forzata. Sicché, una

⁸⁵Giova segnalare che è materia di dibattito in che modo si debba armonizzare quanto previsto dall'art. 2652, n. 7, c.c. con l'art. 534 c.c. in tema di azione di petizione dell'eredità contro l'erede apparente e i suoi aventi causa.

⁸⁶Tuttavia, anche per le successioni aperte in data anteriore all'entrata in vigore della riforma, la vecchia disciplina si applicherà solo per le domande di riduzione notificate e trascritte entro il 18 giugno 2026, oppure a condizione che i legittimari, entro il predetto termine, notifichino e trascrivano nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione. In difetto di notificazione e trascrizione della domanda di riduzione o dell'atto di opposizione entro il 18 giugno 2026, le nuove disposizioni troveranno applicazione anche alle successioni aperte prima del 18 dicembre 2025.



ISSN 2533-0632

Judicium

IL PROCESSO CIVILE IN ITALIA E IN EUROPA

**Pacini
Giuridica**

volta trascritto, un pignoramento immobiliare non prevarrà in ogni caso sulle trascrizioni successive, potendo essere sovrastato e vanificato dall'annotazione della sentenza di accoglimento di una delle domande giudiziali sopra menzionate, qualora queste siano state trascritte – entro certi termini e a certe condizioni – anche dopo la trascrizione del medesimo pignoramento. E poiché l'aggiudicatario si giova degli effetti prodotti dalla trascrizione del pignoramento, se il pignoramento subisce il travolgimento dei propri effetti da parte della successiva trascrizione della domanda (qualora sia stata accolta e la relativa sentenza annotata) a subire quel travolgimento sarà anche colui che abbia acquistato dalla procedura di espropriazione forzata. In questi casi – in conseguenza dell'armonizzazione delle regole sulla trascrizione del pignoramento (e quindi dell'aggiudicazione) e delle domande giudiziali – si concretizza la possibilità che l'acquirente dalla procedura esecutiva resti soccombente dinanzi alla rivendica del terzo, subendo l'evizione.