

PUBBLICAZIONI DEL DIPARTIMENTO DI SCIENZE GIURIDICHE
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI ROMA «LA SAPIENZA»

1. LEOPOLDO TULLIO (a cura di), *La nuova disciplina del trasporto aereo. Commento della Convenzione di Montreal del 28 maggio 1999*, 2006.
2. FABIO VECCHI, *Gli accordi tra potestà civili ed autorità episcopali*, 2006.
3. ANDREA LONGO, *I valori costituzionali come categoria dogmatica. Problemi e ipotesi*, 2007.
4. BEATRICE SERRA, *Arbitrium et aequitas nel diritto amministrativo canonico*, 2007.
5. GIANLUCA BASCHERINI, *Immigrazione e diritti fondamentali. L'esperienza italiana tra storia costituzionale e prospettive europee*, 2007.
6. LUIGI COLACINO CINNANTE, *Pubblica amministrazione e trasformazioni dell'ordinamento*, 2007.
7. G. CASSANDRO - A. LEONI - F. VECCHI (a cura di), *Arturo Carlo Jemolo. Vita ed opere di un italiano illustre. Un Professore dell'Università di Roma*, 2007.
8. ROBERTA CALVANO (a cura di), *Legalità costituzionale e mandato d'arresto europeo*, 2007.
9. LAURA RONCHETTI, *Il nomos infranto: globalizzazione e costituzioni. Del limite come principio essenziale degli ordinamenti giuridici*, 2007.
10. VINCENZO CERULLI IRELLI (a cura di), *Il procedimento amministrativo*, 2007.
11. FABIO FRANCESCHI, *La condizione degli enti ecclesiastici in Italia nelle vicende politico-giuridiche del XIX secolo*, 2007.
12. SILVIA SEGNALINI, *L'editto Carboniano*, 2007.
13. VINCENZO MARINELLI, *Studi sul diritto vivente*. Prefazione di Augusto Cerri, 2008.
14. PAOLA COCO, *L'imputazione del contributo concorsuale atipico*, 2008.
15. MAURA GARCEA, *I gruppi di società di persone*, 2008.
16. FRANCO MODUGNO - PAOLO CARNEVALE (a cura di), *Trasformazioni della funzione legislativa. IV. Ancora in tema di fonti del diritto e rapporti Stato-Regione dopo la riforma del Titolo V della Costituzione*, 2008.
17. MARCO GAMBARDELLA, *L'abrogazione della norma incriminatrice*, 2008.
18. GIUSEPPE CRICENTI, *I diritti sul corpo*, 2008.
19. DONATELLA BOCCHESI, *L'ipoteca sulla nave in costruzione*, 2008.
20. ELEONORA RINALDI, *Legge ed autonomia locale*, 2008.
21. LUCIA GIZZI, *Il getto pericoloso di cose*, 2008.
22. GIANLUCA CIAMPA, *Il delitto di riduzione o mantenimento in schiavitù o in servitù*, 2008.

23. ROMOLO DONZELLI, *La tutela giurisdizionale degli interessi collettivi*, 2008.
24. ELENA TASSI SCANDONE, *Leges Valeriae de provocatione. Repressione criminale e garanzie costituzionali nella Roma repubblicana*, 2008.
25. ALESSANDRO ZAMPONE, *Il rischio dell'impossibilità della prestazione nel contratto di passaggio*, 2008.
26. FABRIZIO MARONGIU BUONAIUTI, *Litispendenza e connessione internazionale. Strumenti di coordinamento tra giurisdizioni statali in materia civile*, 2008.
27. VALERIO MAIO, *Contratto collettivo e norme di diritto*, 2008.
28. LUIGI PRINCIPATO, *La pubblicità commerciale. Fondamento costituzionale e limiti*, 2008.
29. MASSIMILIANO PACIFICO, *Il danno nelle obbligazioni*, 2008.
30. FRANCO MODUGNO (a cura di), *Attuazione e integrazione della Costituzione*, 2008.
31. LEOPOLDO TULLIO (a cura di), *Nuovi profili di responsabilità e di assicurazione nel diritto aeronautico - Nuevos enfoques de la responsabilidad y del seguro en el derecho aeronáutico*, 2009.
32. ANDREA BARTOCCI, *Ereditare in povertà. Le successioni a favore dei Frati Minori e la scienza giuridica nell'età avignonese (1309-1376)*, 2009.
33. GIUSEPPE SANTORO-PASSARELLI (a cura di), *Francesco Santoro-Passarelli e l'autonomia collettiva. Prima e dopo*, 2009.
34. DANIELE PICCIONE, *Libertà costituzionali e giudice amministrativo*, 2009.
35. ROBERTA PELEGGI, *La compensazione: profili di diritto comparato e di diritto del commercio internazionale*, 2009.
36. BERARDINO LIBONATI (a cura di), *Giuseppe Ferri e il legislatore*, 2009.
37. ALESSANDRA MIGNOLLI, *L'azione esterna dell'Unione europea e il principio della coerenza*, 2009.
38. EMILIANO MARCHISIO, *Usi alternativi del gruppo di società. La regolazione dei gruppi tra disciplina del «governo» delle società e diritto settoriale delle imprese*, 2009.
39. AA.VV., *Studi in memoria di Gian Antonio Micheli*, 2010.
40. INES CIOLLI, *Il territorio rappresentato. Profili costituzionali*, 2010.
41. DOMENICO MEZZACAPO, *Dirigenza pubblica e tecniche di tutela*, 2010.
42. ALESSANDRO ODDI, *Il «giusto processo» dinanzi alla Corte dei conti*, 2010.
43. NICOLA VICECONTE, *La forma di governo nelle regioni ad autonomia ordinaria. Il parlamentarismo iper-razionalizzato e l'autonomia statutaria*, 2010.
44. GIUSEPPE SANTORO-PASSARELLI (a cura di), *Rappresentanza sindacale e contratto collettivo*, 2010.
45. MARIA CHIARA GERMANI, *La tutela penale delle dichiarazioni «testimoniali» rese nel corso di un procedimento penale*, 2010.
46. ROBERTA APRATI, *La notizia di reato nella dinamica del procedimento penale*, 2010.
47. LINDA CERASO, *I servizi di interesse economico generale e la concorrenza «limitata». Profili interni, comunitari e internazionali*, 2010.

48. LUIGI CAPOGROSSI COLOGNESI, *Scritti scelti*, 2010.
49. SILVIA SPINACI, *Libertà di circolazione, cittadinanza europea, principio di eguaglianza*, 2011.
50. IRENE SIGISMONDI, *Il principio del buon andamento tra politica e amministrazione*, 2011.
51. BARBARA MASTROPIETRO, *Destinazione di beni ad uno scopo e rapporti gestori*, 2011.
52. ROMOLO DONZELLI, *L'azione di classe a tutela dei consumatori*, 2011.
53. APAC (a cura di), *Prospettive per un governo dell'aviazione civile in Italia. Quale veste giuridica per l'ENAC* (Roma, 26 maggio 2010), 2011.
54. ERNESTO APA, *La pubblicità commerciale. Struttura, natura e referenti costituzionali*, 2011.
55. SIRO DE FLAMMINEIS, *Forme e specie della partecipazione nel medesimo reato*, 2011.
56. ANDREA MIGLIONICO, *La tutela del risparmio fra intervento pubblico e gestione privata*, 2011.
57. MARIA TERESA NAPOLI, *La Regia Monarchia di Sicilia. «Ponere falcem in alienam messem»*, 2012.
58. NICOLA MADÍA, *La tutela penale della libertà di concorrenza nelle gare pubbliche*, 2012.
59. AA.VV., *Per Gaetano Lo Castro. Omaggio degli allievi*, 2012.
60. AA.VV., *Il lavoro nei call center: profili giuridici*, 2012.
61. DANIELA DI OTTAVIO, *Ricerche in tema di «querela inofficiosi testamenti». I. Le origini*, 2012.
62. ERSI BOZHEKU, *L'infanticidio. Spunti e rilievi di parte generale*, 2012.
63. GIOVANNI BONATO, *La natura e gli effetti del lodo arbitrale. Studio di diritto italiano e comparato*, 2012.
64. PASQUALINA FARINA, *L'aggiudicazione nel sistema delle vendite forzate*, 2012.

PASQUALINA FARINA

L'AGGIUDICAZIONE
NEL SISTEMA
DELLE VENDITE FORZATE



JOVENE EDITORE
NAPOLI 2012

INDICE

PARTE PRIMA

L'AGGIUDICAZIONE NEL PROCESSO ESECUTIVO

CAPITOLO PRIMO

SULLA NATURA GIURIDICA DELLA VENDITA FORZATA. LE RAGIONI DI UNA RICERCA

1. Brevi cenni sulla natura giuridica della vendita forzata	p.	3
2. Il regime della vendita forzata nei codici del 1865	»	7
3. La rivendita forzata ed il momento traslativo della proprietà	»	13
4. Il nuovo regime della vendita forzata nei codici del 1940	»	16
5. Il momento traslativo della proprietà dopo la riforma del 1940 ...	»	19
6. L'efficacia reale dell'aggiudicazione	»	23
7. L'aggiudicazione come momento di chiusura della fase liquidativa	»	27
8. Le ragioni di una ricerca	»	31

CAPITOLO SECONDO

LA STABILITÀ DELLA VENDITA FORZATA NELL'IMPIANTO CODICISTICO DEL 1940

1. La stabilità della vendita forzata nel codice di rito del 1940	»	39
2. L'operatività dell'art. 2929 c.c. nelle ipotesi di nullità formali anteriori all'ordinanza di vendita	»	43
3. I rilievi mossi dalla dottrina all'interpretazione (rigorosamente) letterale dell'art. 2929 c.c.	»	46
3.1. Lo sbarramento delle nullità formali nel processo di espro- priazione ad opera degli artt. 569 e 617 c.p.c.	»	47
3.2. Stabilità della vendita forzata e nullità sostanziali	»	51
4. Stabilità della vendita forzata e tutela del terzo incolpevole	»	53
5. Il nuovo art. 187 <i>bis</i> disp. att. c.p.c. come norma di interpreta- zione autentica dell'art. 2929 c.c.	»	58
6. L'accordo fraudolento tra aggiudicatario e creditore procedente	»	61

7. Le nullità dell'aggiudicazione e l'opposizione <i>ex art. 617 c.p.c.</i>	p.	65
8. Opposizione agli atti esecutivi e decreto di trasferimento	»	69
9. La revoca del decreto di trasferimento	»	71
10. I vizi del bene	»	74

CAPITOLO TERZO

LA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA FORZATA

1. La pubblicità della vendita	»	81
2. Il termine per l'attuazione	»	84
3. I vizi	»	87
4. L'avviso della vendita	»	90

CAPITOLO QUARTO

LA VENDITA FORZATA MOBILIARE

1. La vendita con incanto	»	95
2. La vendita senza incanto	»	98
3. La vendita dei mobili registrati	»	102
4. La vendita infruttuosa e l'assegnazione	»	106

CAPITOLO QUINTO

LA FASE AUTORIZZATIVA NEL PROCEDIMENTO
DI VENDITA IMMOBILIARE: DAL DEPOSITO DELL'ISTANZA
EX ART. 567 C.P.C. ALL'ORDINANZA DI VENDITA

1. Premessa	»	113
2. L'esperienza delle prassi virtuose	»	116
3. L'iniziativa di parte	»	118
3.1. Il deposito della documentazione	»	120
3.2. La proroga del termine per il deposito della documenta- zione	»	123
3.3. L'inefficacia del pignoramento in caso di omesso o incom- pleto deposito della documentazione	»	125
4. La fase c.d. <i>autorizzativa</i> . La nomina dell'esperto	»	127
4.1. Il contenuto della relazione di stima	»	129
4.2. La determinazione del valore dell'immobile	»	134
5. L'udienza <i>ex art. 569 c.p.c.</i>	»	136
6. Il contenuto dell'ordinanza di autorizzazione a vendita	»	139
6.1. Le modalità della vendita e la preferenza del legislatore per quella senza incanto	»	144
6.2. La necessaria (e contestuale) regolamentazione della vendita senza incanto e di quella, successiva ed eventuale, con in- canto	»	146

CAPITOLO SESTO

IL PROCEDIMENTO PER LA SELEZIONE DELL'ACQUIRENTE
NELLA VENDITA FORZATA IMMOBILIARE
E LA STABILITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE

1. La vendita senza incanto: pubblicità dell'avviso e legittimazione ad offrire	p. 147
1.1. Le modalità per la proposizione dell'offerta	» 149
1.2. Inefficacia ed irrevocabilità dell'offerta	» 152
1.3. La deliberazione sull'offerta unica e la gara tra gli offerenti	» 154
2. La sospensione concordata ed il rinvio della vendita	» 156
3. La vendita con incanto: la reiterazione della pubblicità e il contenuto della domanda di partecipazione	» 161
3.1. La nuova disciplina della cauzione	» 163
3.2. Lo svolgimento dell'incanto	» 166
3.3. La cessazione della vendita forzata	» 168
4. La stabilità dell'aggiudicazione nel vecchio regime	» 171
5. La stabilità dell'aggiudicazione nell'attuale regime. Il termine finale per la conversione del pignoramento	» 172
5.1. L'art. 187 <i>bis</i> disp. att. c.p.c.: l'estinzione e la chiusura anticipata del processo esecutivo	» 177
5.2. Arresto della procedura esecutiva e prosecuzione del subprocedimento di vendita <i>ex art.</i> 584 c.p.c.	» 181
5.3. L'ordine di liberazione successivo all'aggiudicazione	» 185
6. La gara in aumento	» 191
6.1. La legittimazione a partecipare alla gara e l'aggiudicazione definitiva	» 196
6.2. La diserzione dalla gara	» 201

CAPITOLO SETTIMO

GLI ESITI DELLA VENDITA FORZATA IMMOBILIARE

1. Il versamento del prezzo	» 205
2. Il subentro dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) nel contratto di mutuo fondiario	» 208
3. Il finanziamento per l'acquisto dell'immobile	» 212
4. L'inadempimento dell'aggiudicatario	» 215
5. La sospensione della vendita a prezzo ingiusto	» 218
5.1. I fatti e gli elementi idonei a revocare l'aggiudicazione	» 222
5.2. Il procedimento per la revoca dell'aggiudicazione	» 225

6. L'assegnazione	p. 226
6.1. L'istanza di assegnazione	» 228
6.2. Il provvedimento di assegnazione	» 232
7. Le determinazioni del giudice ai sensi dell'art. 591 c.p.c.	» 234
8. L'amministrazione giudiziaria	» 237
9. Il contenuto soggettivo ed oggettivo del decreto di trasferimento	» 240
9.1. Gli altri elementi del decreto di trasferimento	» 244
10. L'effetto purgativo della vendita forzata	» 247
10.1. L'ordine di cancellazione delle formalità successive alla tra-	
scrizione del pignoramento	» 249
11. Le spese per la cancellazione delle formalità	» 252
12. La bozza del decreto di trasferimento predisposta dal professio-	
nista delegato	» 254
13. L'ordine di liberazione nel decreto di trasferimento	» 261

PARTE SECONDA

L'AGGIUDICAZIONE NEL FALLIMENTO

CAPITOLO PRIMO

IL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE ED IL RUOLO DEGLI ORGANI DELLA PROCEDURA

1. La liquidazione dell'attivo nella legge fallimentare del 1942	» 267
2. Breve sintesi della disciplina della liquidazione dell'attivo dopo la riforma	» 272
3. Il programma di liquidazione: linee generali	» 277
4. La redazione del programma di liquidazione	» 282
5. Il termine per la predisposizione del programma	» 285
6. Il supplemento al programma	» 288
7. Il ruolo degli organi nella fase di liquidazione. L'approvazione del comitato dei creditori	» 290
8. Il conflitto tra curatore e comitato dei creditori	» 292
9. Il sindacato del giudice delegato	» 295
10. L'autorizzazione degli atti esecutivi da parte del giudice delegato	» 299
11. Le eccezioni al programma di liquidazione	» 300
12. La <i>derelictio</i> dei beni	» 301
13. Il programma di accertamento negativo	» 303

CAPITOLO SECONDO

IL CONTENUTO DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

1. Breve premessa	p. 309
2. L'esercizio provvisorio	» 312
3. L'affitto d'azienda	» 316
3.1. Il diritto di prelazione dell'affittuario	» 320
4. La sussistenza di proposte di concordato	» 322
5. Le azioni risarcitorie, revocatorie o recuperatorie e le esigenze di riservatezza del programma	» 324
6. La vendita unitaria dell'azienda	» 325
6.1. Il contenuto e le forme del contratto di trasferimento coattivo d'azienda (o di un suo ramo)	» 329
7. La cessione di beni e rapporti giuridici individuabili in blocco e quella di attività e passività	» 332
8. La disciplina delle cessioni aggregate e gli effetti del trasferimento d'azienda nei confronti dei lavoratori alle dipendenze del fallito	» 334
9. La responsabilità dell'acquirente nella vendita forzata dell'azienda	» 337
10. La cessione di attività e passività non collegate funzionalmente ...	» 342
11. La cessione di crediti	» 346
12. La cessione di crediti fiscali	» 350
13. Il mandato per la riscossione dei crediti	» 353
14. La cessione delle partecipazioni in società	» 354
15. La cessione delle azioni revocatorie	» 356
15.1. L'oggetto della cessione dell'azione revocatoria e gli effetti della sentenza di revoca	» 361

CAPITOLO TERZO

LA NATURA COATTIVA DELLA LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO
E LA SUA COMPATIBILITÀ
CON LA DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA

1. La natura coattiva della liquidazione dell'attivo nella legge fallimentare del 1942	» 368
2. La (permanente) natura coattiva delle vendite fallimentari	» 370
3. L'effetto purgativo come conferma della natura coattiva delle vendite fallimentari	» 374
4. L'operatività, in sede fallimentare, delle norme sugli effetti sostanziali della vendita forzata	» 375
5. L'operatività, in sede fallimentare, delle norme processuali sulla vendita forzata	» 377

6. La «competitività» delle vendite fallimentari di cui all'art. 107 l.fall.	p. 380
6.1. La pubblicità	» 382
6.2. L'attuazione delle operazioni di vendita da parte di soggetti specializzati	» 384
6.3. Le operazioni di stima e la visita dell'immobile	» 387
7. La selezione dell'acquirente: la vendita senza incanto	» 390
7.1. La vendita ai pubblici incanti	» 394
7.2. La licitazione privata	» 395
7.3. La vendita a trattativa privata e l'assegnazione del bene ai creditori	» 396
8. Il verbale delle operazioni di vendita ed il deposito della documentazione in cancelleria	» 399
9. Le vendite effettuate dal giudice delegato secondo il codice di rito	» 401
10. La tutela dell'aggiudicatario nella liquidazione dell'attivo	» 403
10.1. La proposta di concordato fallimentare successiva all'aggiudicazione	» 405
10.2. L'aggiudicazione nella vendita a trattativa privata	» 407
10.3. L'inadempimento dell'aggiudicatario	» 410
11. I rimedi esperibili avverso le determinazioni degli organi del fallimento	» 412
12. Il potere del curatore di sospendere le operazioni di vendita	» 414
13. L'onere del curatore di informare delle operazioni di vendita i creditori privilegiati	» 418
14. La sospensione della vendita fallimentare disposta dal giudice delegato	» 424
14.1. La sospensione della vendita eseguita per un prezzo ingiusto	» 427
14.2. La sospensione della vendita per gravi e giustificati motivi ...	» 430
15. Il versamento del prezzo e le altre modalità di pagamento	» 434
16. L'effetto purgativo della vendita fallimentare	» 436

CAPITOLO QUARTO

CONCORSO TRA AZIONE ESECUTIVA INDIVIDUALE E DICHIARAZIONE DI FALLIMENTO

1. I rapporti tra il fallimento e l'esecuzione forzata	» 439
1.1. Le eccezioni all'art. 51 l.fall.	» 443
2. L'ambito di applicazione del vecchio art. 107 l.fall.	» 449
3. La sostituzione del curatore al creditore precedente	» 451
4. La subordinazione al fallimento della vendita forzata eseguita nella procedura singolare	» 457

5. Il terzo comma del vecchio art. 107 l.fall. e la stabilità dell'esecuzione	p. 459
6. La facoltà di subentro del curatore ai sensi del sesto comma del vigente art. 107 l.fall.	» 461
7. Il subentro del curatore nell'espropriazione in corso e gli effetti sostanziali del pignoramento	» 466
8. L'istanza per la dichiarazione di improcedibilità e l'inerzia del curatore	» 470
9. La sopravvenienza del fallimento all'aggiudicazione provvisoria ...	» 474
10. Il subentro del curatore nella fase di distribuzione	» 477
11. La stabilità dell'ordinanza di distribuzione	» 481
12. Il subentro del curatore e la nomina del custode	» 484

PARTE TERZA

LIMITI ESTERNI
ALLE VENDITE FORZATE

CAPITOLO PRIMO

ESPROPRIAZIONE FORZATA E DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Premessa	» 489
2. Espropriazione forzata e diritto di prelazione	» 490
3. Il diritto di prelazione dello Stato sui beni culturali	» 492
4. Prelazione dello Stato e vendita forzata	» 495
5. La prelazione riconosciuta al promissario acquirente dall'art. 9 del d.lgs. n. 122 del 2005	» 497
6. Esercizio della prelazione e beneficio della escussione della fideiussione	» 499
7. Presupposti soggettivi ed oggettivi	» 501
8. Prelazione del promissario acquirente e vendita forzata	» 504
9. Effetti dell'esercizio della prelazione	» 506
10. Illegittimo esercizio della prelazione e tutela dell'aggiudicatario ..	» 509
11. Mancato rispetto della prelazione e possibili rimedi del promissario acquirente	» 511

CAPITOLO SECONDO

ESPROPRIAZIONE FORZATA
E MISURE DI PREVENZIONE ANTIMAFIA

1. L'espropriazione dei beni confiscati nel regime precedente al codice antimafia	» 517
---	-------

2. Le incertezze della giurisprudenza e la ferma reazione della dottrina	p. 520
3. La tutela dell'aggiudicatario di buona fede nell'ipotesi di misura di prevenzione successiva all'ordinanza di vendita secondo la giurisprudenza di legittimità	» 526
4. La tutela dei (terzi) creditori nel codice antimafia introdotto dal d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159	» 528
5. Le condizioni stabilite dal primo comma dell'art. 52 per la tutela dei diritti di credito	» 532
6. I limiti della garanzia patrimoniale fissati dall'art. 53 ed il procedimento di accertamento dei crediti regolato dagli artt. 57 ss.	» 535
7. La prevalenza delle ragioni penalpubblicistiche della procedura di prevenzione sull'esecuzione singolare... ..	» 536
8. (<i>Segue</i>) ...e su quella concorsuale	» 537
9. Le misure di prevenzione sopravvenute all'aggiudicazione dell'immobile	» 539

CAPITOLO TERZO

ESPROPRIAZIONE FORZATA ED USUCAPIONE

1. L'usucapione dell'immobile oggetto d'espropriazione	» 543
2. La prevalenza dell'acquisto a titolo originario sulla vendita forzata nell'interpretazione della Suprema Corte	» 548
3. Il conflitto tra il terzo usucapiente ed il creditore ipotecario	» 550
4. Le indicazioni provenienti dalla Consulta	» 553
5. I limiti al principio dell' <i>usucapio libertatis</i> e la prevalenza delle ragioni del creditore ipotecario su quelle del possessore	» 555
6. La irretroattività dell'usucapione	» 558
7. La tutela dei creditori e dell'aggiudicatario	» 561
<i>Bibliografia</i>	» 565