ROMA tel. 06.3770.8493
MILANO tel. 02.7570958
NAPOLI tel. 081.473309
LECCE tel. 0832.2781

Legalmente www.legalmente.net
a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it
Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

PROSSIMO APPUNTAMENTO
Domenica 17/07/2011

Il caso/Nei confronti del diretto creditore l'estinzione dell'obbligazione fa decadere anche la garanzia ipotecaria

Vendite all'asta, la prescrizione dell'ipoteca

L'iscrizione perde effetto dopo venti anni se non viene rinnovata prima della scadenza

"L'articolo 2847 del codice civile stabilisce che l'iscrizione ipotecaria conserva il suo effetto per venti anni dalla sua data, cessando il suo effetto in mancanza di rinnovazione prima della scadenza di questo termine", spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari. E aggiunge: "Se entro la data di scadenza il creditore non rinnova l'iscrizione, l'ipoteca perde di efficacia, anche se il debito sottostante, a garanzia del quale l'ipoteca è stata originariamente iscritta, non sia stato ancora estinto".

La norma pone il termine perentorio con riferimento alla durata di efficacia dell'iscrizione, ma la dottrina è concorde nel ritenere che data la funzione costitutiva di tale forma di pubblicità, la sua perdita di efficacia comporti anche l'estinzione del diritto reale di garanzia. "Infatti - aggiunge l'avvocato Sposato - per quanto l'iscrizione ipotecaria perda automaticamente efficacia con il decorso del termine e, quindi, il creditore non possa più utilizzarla per soddisfarsi sui beni del debitore fintanto che l'iscrizione non venga cancellata il vincolo ipotecario continua a sussistere formalmente e ad apparire nei registri immobiliari".

La giurisprudenza ritiene che la durata ventennale prevista per l'iscrizione ipotecaria riguardi solo gli effetti della pubblicità e vada distinta sia dal termine d'iscrizione del diritto d'ipoteca, sia dal termine di prescrizione del diritto di credito garantito, "essendo escluso che l'efficacia per venti anni dell'iscrizione ipotecaria impedisca il decorso del termine di prescrizione di quest'ultimo (Cass. 1586/2002) e affermando che la cancellazione resti un atto dovuto per quanto l'ipoteca si sia nel frattempo sostanzialmente estinta (Cass. 1505/1994)", prosegue l'avvocato Sposato: "Lo stesso può dirsi per le ulteriori cause di estinzione dell'ipoteca indicate nell'articolo 2878 del codice civile; in particolare il pagamento totale del debito a garanzia del quale è stata originariamente iscritta l'ipoteca, pur causando l'estinzione dell'obbligazione che giustifica l'iscrizione ipotecaria, non fa automaticamente venire meno il vincolo ipotecario che continua formalmente a sussistere fino a cancellazione, con la conseguenza che il bene sul quale è stata iscritta l'ipoteca continua ad apparire vincolato. Questa situazione comporta, quindi, notevoli difficoltà al proprietario che desideri vendere l'immobile, per esempio, a terzi o concederlo in garanzia per ottenere un nuovo finanziamento.

A riguardo, la Suprema Corte con sentenza numero 6958 del 1994 ha dichiarato che, mentre nei confronti del diretto creditore l'estinzione dell'obbligazione estingue anche la garanzia ipotecaria che l'assiste, nei confronti dei terzi è necessaria anche la cancellazione formale dell'ipoteca. Per evitare l'effetto estintivo correlato con il trascorrere del termine ventennale occorre, dunque, rinnovare l'iscrizione che ha come effetto quello di conservare l'iscrizione originaria con tutte le sue caratteristiche. La mancata rinnovazione produce l'estinzione dell'iscrizione ipotecaria, ma non certo del titolo ipotecario così come del credito garantito".

Le risposte ai vostri dubbi

I genitori possono procedere all'acquisto di beni a titolo oneroso e dunque, partecipare ad un pubblico incanto facendosi autorizzare dal giudice tutelare ai sensi dell'art. 320 del Codice Civile?

Trattasi di atto di straordinaria amministrazione che dottrina e giurisprudenza prevalenti ritengono rientrante in quella categoria di atti che devono essere autorizzati dal giudice tutelare, pur non essendo espressamente previsto dalla formulazione della norma in questione. Occorre comunque distinguere in base alla provenienza del denaro impiegato nell'acquisto. L'acquisto di un bene immobile effettuato impiegando denaro del minore è sempre atto di straordinaria amministrazione e deve essere autorizzato alla stregua di qualsiasi altro impiego di capitali. Se, invece, il denaro con cui si deve procedere all'acquisto non si trova nel patrimonio del minore ma viene dato da terzi, è necessario procedere ad una duplice operazione economica: l'acquisizione del denaro e il suo impiego e il conseguente acquisto del bene. Si possono presentare diverse situazioni: 1) denaro proveniente da un terzo a titolo oneroso (es. mutuo bancario), i genitori dovranno richiedere l'autorizzazione sia per contrarre il mutuo ed assumere in nome e per conto del figlio minore l'obbligo di restituire il capitale e corrispondere gli interessi, sia per impiegare il denaro mutuato. 2) denaro proveniente da terzi a titolo gratuito (es. donazione, legato, successione) dove occorre l'autorizzazione per perfezionare l'acquisto gratuito, a meno che l'esiguità della somma non faccia rientrare queste donazioni nelle regalie d'uso o nelle donazioni di modico valore. Si può infine ipotizzare, come nel caso proposto dal lettore, che i genitori vogliano dare il denaro al figlio affinché proceda all'acquisto. In tal caso i genitori pongono in essere un atto di liberalità nei confronti del figlio per cui si applicherà la disciplina della donazione dai genitori al figlio minore.

Si presenta di frequente l'ipotesi in cui i genitori, per evitare doppie tassazioni, desiderino intestare il bene al minore, pagando con denaro proprio. In tale circostanza la via più corretta, qualora la donazione del denaro da utilizzare per l'aquisto o la partecipazione in asta avvenga in unica soluzione, è quella di formalizzare la donazione con atto pubblico. Tuttavia se, come spesso avviene, il denaro perviene nel patrimonio del minore attraverso donazioni di modico valore avvenute negli anni detta formalità non si rende più necessaria. Il procedimento per mezzo del quale viene concessa l'autorizzazione è un procedimento di volontaria giurisdizione che si svolge secondo le regole previste agli artt. 737 e seg. C.P.C. Al fine di partecipare all'incanto per conto di un figlio minore, i genitori esercenti la patria potestà, congiuntamente, dovranno proporre ricorso al giudice tutelare del luogo in cui ha la residenza il minore. Il ricorso può essere sottoscritto da un legale, munito di procura alle liti, o direttamente dai genitori senza l'assistenza di un avvocato in quanto possono stare in giudizio personalmente. Nel ricorso deve emergere l'utilità evidente dell'operazione da compiere, le modalità della stessa, l'indicazione della procedura e la data dell'incanto nonché l'entità delle offerte in aumento con predeterminazione dell'entità dell'impiego di capitali del minore. Ciò in dipendenza della circostanza che oggetto di autorizzazione deve essere una situazione concreta e definita e deve riguardare un atto individualmente determinato. In sintesi, occorrerà fornire al giudice tutelare tutti gli elementi idonei per una valutazione dell'operazione al fine di consentirgli di esercitare il controllo e valutare la corrispondenza dell'atto agli interessi del minore. Giova ribadire che l'istanza al giudice tutelare e la conseguente autorizzazione sono propedeutici alla partecipazione dell'asta.

(a cura dell'Avv. Prof. ALFREDO MORRONE)

Le Vendite Giudiziarie

Le vendite giudiziarie effettuate dalla quarta sezione civile del Tribunale di Roma (esecuzioni immobiliari: Viale Giulio Cesare, 54/B, primo piano) sono aperte a tutti gli interessati. Per parteciparvi non è richiesta l'assistenza di un legale o di altro professionista. Gli immobili sono stati valutati nel corso della procedura da un perito stimatore nominato dal giudice e la relazione peritale (con allegata documentazione) è consultabile sul sito internet del Tribunale di Roma (**www.tribunale.roma.it,** settore Aste Giudiziarie). Oltre al prezzo sono dovuti i soli oneri fiscali, con possibilità di avvalersi delle agevolazioni per la prima casa. Il trasferimento della proprietà e la consegna dell'immobile avvengono con l'emissione del decreto di trasferimento, previo versamento del saldo prezzo entro i termini stabiliti. Il decreto di trasferimento prevede l'ordine di rilascio dell'immobile, se ancora occupato dal debitore esecutato o da altri. In caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria del Tribunale di Roma (ufficio depositi giudiziari – Viale Giulio Cesare 54/b) entro le ore 12, 30 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta deve essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, nè numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta. In caso di vendita con incanto, ogni offerente deve depositare presso la Cancelleria del Tribunale di Roma (ufficio depositi giudiziari – Viale Giulio Cesare 54/b), entro le ore 12, 30 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, la domanda di partecipazione corredata di un assegno bancario non trasferibile intestato a "Tribunale Ordinario di Roma – Settore esecuzioni immobiliari", di importo pari al 10% del prezzo base d'asta a titolo di cauzione. In entrambi i casi, ulteriori e più dettagliate informazioni e sono riportate nell'ordinanza di vendita relativa alla singola procedura, (consultabile sul sito internet del Tribunale di Roma: **www.tribunale.roma.it**, settore aste giudiziarie) e possono essere assunte direttamente in Cancelleria *I più importanti istituti bancari sono disponibili a fornire finanziamenti finalizzati agli acquisti.*