

Il caso del debitore che, dopo aver concesso ipoteca su un proprio bene a garanzia di un debito, aliena ad un terzo la nuda o piena proprietà

All'asta i beni del "terzo" proprietario

► Immobili vincolati a garanzia del credito. Revoca di atti in frode del creditore

L'INTERVENTO

L'art. 2910 del codice civile, richiamando l'art. 602 del codice di procedura civile, in ossequio del principio per cui l'esecuzione forzata di un diritto è nel contempo mezzo e risultato, stabilisce che il creditore, per conseguire quanto gli è dovuto, possa fare espropriare oltre ad i beni del debitore anche, in particolari ipotesi, quelli di un terzo", spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari. "Ricorrono tali fattispecie - continua l'avvocato Sposato - quando: 1) i beni del terzo proprietario sono vincolati a garanzia del credito; 2) ovvero quando sono oggetto di un atto che sia stato revocato perché compiuto in pregiudizio, o in frode del creditore".

ACQUIRENTE DI IMMOBILI IPOTECATI

Corrispondono al primo caso l'ipotesi del terzo acquirente di immobili ipotecati, che si verifica quando il debitore, dopo aver concesso ipoteca su un proprio bene

a garanzia di un suo debito, aliena ad un terzo la nuda, o piena proprietà, ovvero l'enfiteusi, o la superficie del medesimo bene, restando espressamente escluse le altre ipotesi di costituzione di diversi diritti reali limitati. "Esempio tipico - osserva ancora l'avvocato Sposato - è quello del venditore che alla stipula dell'atto di compravendita si obblighi, entro un termine stabilito, a far liberare l'immobile dalla formalità pregiudizievole relativa al mutuo contratto a sua esclusiva cura e spese, senza poi rispettare tale impegno, vedendosi così travolto il terzo acquirente "per contanti", per l'originario debito altrui".

CON SENTENZA N.4923 DEL 2000, LA CASSAZIONE HA STABILITO CHE IL TERZO PROPRIETARIO E' LEGITTIMATO ALLA OPPOSIZIONE AGLI ATTI ESECUTIVI



Avvocato Gianluca Sposato,
presidente dell'Associazione custodi giudiziari

SCISSIONE TRA DEBITO E RESPONSABILITÀ

Diversa è l'ipotesi del terzo proprietario che conceda volontariamente garanzia, a favore del creditore del debitore, mediante diritto d'ipoteca su un proprio bene. "In entrambi i casi - prosegue l'avvocato Sposato - si verifica una scissione tra debi-



to e responsabilità, limitatamente ai beni individuati nel patrimonio del terzo, non potendosi applicare il principio generico sancito dall'art. 2740 del codice civile, poiché la figura del terzo soggetto all'espropriazione per debito altrui esula da quella del fideiussore che, avendo invece prestato garanzia personale, risponde, anche se in via accessoria, con tutto il suo patrimonio. Il secondo caso previsto dall'articolo in commento ricorre, invece, quando sia stata esperita vittoriosamente l'azione revocatoria, o pauliana, da parte dei creditori contro il terzo proprietario, dovendosi ravvisare la giustificazione dell'estensione della responsabilità patrimoniale su beni già usciti dal patrimonio del debitore, nella necessità di tutelare i creditori da comportamenti viziati da dolo, diretti a sottrarre la garanzia del credito".

VALIDITÀ DEGLI ATTI

A riguardo, è opportuno precisare che, in termini di nullità, o annullabilità degli atti cui si riferisce, l'azione revocatoria non incide sulla loro validità, ma soltanto sull'efficacia dell'atto di disposizione, producendo il suo accoglimento una inefficacia relativa dell'atto pregiudizievole delle ragioni del creditore con conseguente possibilità di assoggettare ad espropriazione i beni del debitore, anche se entrati a far parte del patrimonio di un terzo avente causa. "Infine - conclude l'avvocato Sposato - bisogna ricordare che, come stabilito dalla Suprema Corte con sentenza n. 4923 del 2000, il terzo proprietario assoggettato ad espropriazione forzata, essendo direttamente interessato al regolare svolgimento del processo esecutivo, è legittimato all'opposizione agli atti esecutivi e pure a quella all'esecuzione, al fine di non restare pregiudicato dal compimento di atti non conformi alla legge, diversamente dal promissario acquirente di bene immobile gravato da ipoteca per debito altrui".

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 la 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, né 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.*

Tribunale di Roma

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ABITAZIONI E BOX

ESEC. IMM. n. 1274/08 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Simona Sansa. **Vendita senza incanto: 09/05/2013 ore 11.30** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma Via Del Muro Linari, 29/L.** Quota pari all'intero della piena proprietà di **appartamento** all'ultimo piano, interno 6, composto da ingresso, due camere da letto, soggiorno con angolo cottura, bagno e due terrazzi. Libero. **Prezzo base Euro 85.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 3.000,00.** Deposito offerte entro le ore 12.30 del 08/05/2013 in Cancelleria EE.II. **Eventuale vendita con incanto 20/06/2013 ore 10.30 allo stesso prezzo e medesimo aumento.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 19/06/2013. Custode: Avv. Piervanni Andreozzi tel. 06 997 053 54. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.astegiudiziarie.it (Cod. A155268).

ESEC. IMM. n. 965/09 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Simona Sansa. **Vendita senza incanto: 16/05/2013 ore 10.30** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma Via dei Sampieri, 30.** Piena proprietà di **immobile, villino C**, interno D, composto da abitazione sviluppantesi su tre piani: salone, cucina e circostante giardino, al piano terra; salone, tre camere, disimpegno, cucina, due bagni, vano scala e terrazzo, al piano primo; cantine e bagno di servizio, al piano interrato. Garage al piano interrato dell'edificio C, interno D. Libero. **Prezzo base Euro 1.000.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 10.000,00.** Deposito offerte entro le ore 12.30 del 15/05/2013 in Cancelleria EE.II. **Eventuale vendita con incanto 27/06/2013 ore 10.30 allo stesso prezzo e medesimo aumento.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 26/06/2013. Custode: Avv. Maria Grazia Berti tel. 338 35 34 151. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (Cod. A154440).

ESEC. IMM. n. 470/07 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Massimiliana Battagliese. **Vendita senza incanto: 10/05/2013 ore 10.00** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Villino sito in Roma, Via di Vigna Due Torri, 96, int. B,** piani terra, primo e secondo con annessa corte di pertinenza ed accessori di seguito descritti: - piano terra - abitazione: ingresso, quattro stanze, sala pranzo con lucernario, camera con servizi, disimpegni, soggiorno con camino, cucina e bagno. Allo stesso livello si trova giardino di mq. 3100 ca con annessi due locali adibiti a deposito ed un locale tecnico per la caldaia, due tettoie con lavatoio ed una zona pranzo all'aperto con forno; - piano primo - abitazione: camera con servizio, disimpegni, 2 saloni, chiostina esterna in comune per accesso alla terrazza del piano superiore; - piano coperture (catastalmente indicato piano secondo): terrazza ad uso esclusivo. Superficie abitabile complessiva di circa 580 mq. Occupato dal debitore, libero per la procedura. Realizzato in assenza di regolare concessione edilizia, sono state presentate 2 richieste di sanatoria su cui sono presenti delle difformità che possono essere sanate. **Prezzo base Euro 2.500.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 10.000,00.** Deposito offerte entro le ore 12.30 del 09/05/2013 in Cancelleria EE.II. **Eventuale vendita con incanto 06/11/2013 ore 10.00 allo stesso prezzo base e con il medesimo aumento minimo.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 05/11/2013. Custode: Dott. Marco Mancini tel. 06 71 587 822. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (Cod. A117082).

Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Devo recuperare un importante credito nei confronti di un albergo, disponendo dell'ipoteca sull'immobile, ho proceduto al pignoramento, ma ritengo che il valore non sia sufficiente. Il perito non ha inserito nella valutazione l'arredamento e i mobili in genere, è corretto l'operato del perito?

In merito al quesito posto dal lettore, è necessario premettere che, ai sensi dell'art. 556 c.p.c., il creditore può fare pignorare, insieme all'immobile, anche i mobili che lo arredano, quando appare opportuno che l'espropriazione avvenga unitamente. In tal caso l'ufficiale giudiziario forma atti separati per l'immobile e per i mobili, ma li deposita insieme nella cancelleria del tribunale. Si fa presente, inoltre, che, ai sensi dell'art. 2912 cod.civ., il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata. Occorre a questo punto stabilire se sussista automaticamente un vincolo di pertinenza degli arredi e i beni mobili in generale e l'immobile. Sul punto, si sono anche espresse la Corte di Cassazione e la giurisprudenza di merito, ritenendo che, nel caso di azienda composta da beni immobili e beni mobili, il vincolo di pertinenza non si instauri automaticamente, ma deve essere di volta in volta provato. (Cass. Sez.I 29.9.93 n. 9760). La Suprema Corte ritiene infatti che il rapporto che lega i vari beni organizzati in azienda, è, in linea di principio, di assoluta parità, nel senso che, per definizione, nessuno di essi assume la funzione di bene principale, restando a carico di chi intende giovare del particolare regime collegato alla pertinenza di tale vincolo. (Cass. 26.1.85 n.391).

Al fine di trovare, per i singoli beni, la sussistenza del vincolo di pertinenza, sarà necessario ricollegarsi a precise situazioni di fatto, quali la destinazione funzionale ed il rapporto di subordinazione. L'ipoteca iscritta sull'immobile aziendale (nella specie, azienda alberghiera) non si estende automaticamente ai mobili che lo arredano e pertanto il creditore ipotecario, anche in caso di espropriazione congiunta sull'immobile e sui mobili, non può pretendere di essere soddisfatto con prelazione anche sul ricavato dell'esecuzione forzata mobiliare. Ritengo, quindi, che il lettore, ove non ricorrano le condizioni di cui sopra, dovrà provvedere ad effettuare un distinto atto di pignoramento dei beni mobili.

a cura dell'avv. prof. **ALFREDO MORRONE**
studio legale **Bevilacqua Lener Morrone & Partners**

ESEC. IMM. n. 144/11 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Giovanna Russo. **Vendita senza incanto: 16/05/2013 ore 11.10** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. **Lotto Unico: Comune di Roma Via Vincenzo Cuoco, 20.** Piena proprietà di **villino bifamiliare** composto da 2 unità indipendenti con accessi separati al piano terreno dal giardino comune con sovrastante piscina e precisamente composto da: **1) abitazione in villino**, interno 1, ai piani terra, primo e seminterrato primo composto da 8 vani oltre vano centrale termica; **2) abitazione in villino**, interni 2/3 ai piani terra, primo e seminterrato primo composta da complessivi 15,5 vani; **3) box auto** al piano terra; **4) deposito** attrezzi al piano terra per tre lati e al seminterrato per un lato; **5) area urbana** di mq. complessivi 193. Libero, in quanto occupato dal debitore; Gli immobili ai punti 1 e 2 presentano difformità rispetto ai condoni e alle DIA presentate. **Prezzo base Euro 1.470.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 50.000,00.** Deposito offerte entro le ore 12.30 del 15/05/2013 in Cancelleria EE.II. **Eventuale vendita con incanto 06/06/2013 ore 10.15 allo stesso prezzo e medesimo aumento.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 05/06/2013. Custode: Avv. Antonio Calò tel. 06 37 28 128. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.astegiudiziarie.it (Cod. A221528).

ESEC. IMM. n. 1388/08 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Massimiliana Battagliese. **Vendita senza incanto: 15/05/2013 ore 10.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Roma, Via Carpineto, 10. Appartamento** al piano terra, interno 1, composto da tre ambienti ed accessori e corte esterna. **Prezzo base Euro 245.000,00.** In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00. Offerte entro 14/05/2013 ore 12.30. **Eventuale vendita con incanto in data 18/09/2013 ore 11.30, allo stesso prezzo base e con il medesimo aumento minimo.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 17/09/2013. Custode: Dott. Tommaso Mililli tel. 0636002868. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A200261).

ESEC. IMM. n. 395/11 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Giovanna Russo. **Vendita senza incanto: 16/05/2013 ore 11.00** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. apertura buste ore 09.30. **Lotto unico: Comune di Roma zona Trieste - Libia, Viale Etiopia, 34.** Piena proprietà di **appartamento**, palazzina B, scala A, interno 22, al piano ottavo, composto da ingresso, soggiorno, 2 camere, cameretta con wc, cucina bagno, disimpegno oltre tre balconi. Stato di occupazione: immobile locato con contratto registrato prima del pignoramento, ma stipulato a canone inferiore a quello di mercato (canone vile). **Prezzo base Euro 410.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 5.000,00.** Deposito offerte entro le ore 12.30 del 15/05/2013 in Cancelleria EE.II. **Eventuale vendita con incanto 06/06/2013 ore 10.00 allo stesso prezzo e medesimo aumento.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 05/06/2013. Custode: Dott. Nicola Carbone tel. 06 44 292 213. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.astegiudiziarie.it (Cod. A221588).

ESEC. IMM. n. 525/10 R.G.E.
G.O.T. Dott.ssa Sandra Cassoni. **Vendita senza incanto: 15/05/2013 ore 11.00** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Roma Via Ciro Ferri, 61/A.** Piena proprietà di **appartamento** su due piani, interno 11, composto da soggiorno, cucina, camera e balcone al piano terzo; due camere e bagno al piano quarto, con annessi due posti auto al piano terreno, uno scoperto e l'altro coperto, distinti rispettivamente con i numeri 11 e 21. Occupato non opponibile. **Prezzo base Euro 290.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 5.000,00.** Deposito offerte entro le ore 12.30 del 14/05/2013 in Cancelleria EE.II. **Eventuale vendita con incanto 29/05/2013 ore 12.30 allo stesso prezzo e medesimo aumento.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 28/05/2013. Custode: Avv. Alessandra Giuliani tel. 06 37 28 128 - 06 37 28 409. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.astegiudiziarie.it (Cod. A186655).