

Se un soggetto terzo presenta al giudice una domanda giudiziale, ciò non comporta pregiudizio né per l'acquirente-aggiudicatario, né per il creditore procedente

# Prevale il diritto dell'aggiudicatario

Gli atti e le domande inopponibili ai creditori lo sono anche nei confronti dell'acquirente. La soluzione di un conflitto

## L'INTERVENTO

L'avvocato Antonio De Simone, del Foro di Napoli, con il suo intervento fa chiarezza su una questione tecnicamente molto complessa e poco dibattuta. Ecco le sue parole: «Il conflitto tra l'aggiudicatario e l'attore che ha trascritto una domanda giudiziale anteriormente al pignoramento ma successivamente all'iscrizione di ipoteca è risolto a favore del primo, perché la posizione dell'acquirente, nella vendita forzata, riflette quella del creditore procedente e dei creditori intervenuti all'esecuzione, in forza di quanto statuisce l'art. 2919, ultimo periodo cc, con la conseguenza che gli atti e domande inopponibili ai creditori lo sono anche nei confronti dell'acquirente nella vendita forzata. Ciò significa che, nel caso in cui il creditore procedente sia anche creditore ipotecario, la posizione delineata riguardo a quest'ultimo - desumibile anche dalle disposizioni in materia di ipoteche - contribuisce a determinare quella dell'aggiudicatario - acquirente, rispetto ai gravami inopponibili al primo, per cui se il creditore procedente ipotecario non può, per specifica disposizione di legge, risentire pregiudizio dalla trascrizione della domanda giudiziale, nessun pregiudizio può risentire neanche l'aggiudicatario-acquirente.

Il principio generale è che, se l'ipoteca è iscritta anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale, la prevalenza è del

creditore ipotecario, che è chiarita dall'art. 2808 comma 1 cc, che dispone che l'ipoteca "attribuisce al creditore il diritto di espropriare, anche in confronto del terzo acquirente, i beni vincolati a garanzia del suo credito e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dall'espropriazione".

In altri termini, il creditore ipotecario (purché munito di un titolo esecutivo) può pignorare l'immobile ipotecato; l'espropriazione forzata procede fino all'aggiudicazione e, quindi, al trasferimento della proprietà al terzo aggiudicatario e al successivo riparto della somma ricavata a favore del medesimo creditore ipotecario, con prevalenza sia di tale creditore sia dell'aggiudicatario-acquirente rispetto a chiunque ha trascritto atti o domande successivamente all'iscrizione dell'ipoteca. In giurisprudenza la Corte di Cassazione, già con la sentenza n. 564/60, ha chiarito che il creditore ipotecario può espropriare i beni vincolati a garanzia del credito nei confronti del terzo acquirente, ancorché pendano azioni dichiarative di simulazione assoluta dell'acquisto, o azioni revocatorie per frode, o azioni per rescissione.

La forma dell'esecuzione è quella diretta contro il debitore; la Cassazione, infatti, con la sentenza n. 2641/1970 ha statuito che il creditore ipotecario non deve procedere esecutivamente ex art. 602 cpc nei confronti dei colui che dopo l'iscrizione ipotecaria ma prima del pignoramento abbia trascritto la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di trasferimento dell'immobile)>>.

