



ROMA tel. 06.3770.8493
MILANO tel. 02.7570958
NAPOLI tel. 081.2473309
LECCE tel. 0832.2781

Legalmente

www.legalmente.net

a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

PROSSIMO
APPUNTAMENTO

Domenica
19/01/2014

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

LA MISURA DI PREVENZIONE DEL GIUDICE PENALE NELLA LOTTA ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA

Iscrizione ipotecaria e confisca del bene

Nel procedimento di esecuzione immobiliare prevale l'interesse pubblico su quello del privato

Non è infrequente che nel corso del processo esecutivo immobiliare, si apprenda che il bene immobile sottoposto ad esecuzione, sia stato oggetto di misure di prevenzione da parte del Giudice Penale.

«È il caso - spiega l'avvocato Emanuele Palmieri - dell'applicazione del sequestro penale e della successiva confisca di immobili, nell'ambito dei reati commessi dalla criminalità organizzata».

Così come delineata l'ipotesi che ci occupa, appare evidente e singolare la circostanza che un bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare sia anche sottoposto alle descritte misure di sicurezza, tese a privare della disponibilità e proprietà (conseguita con la condotta criminale) il soggetto titolare del diritto in favore dello Stato.

Appare immediato e stridente il contrasto tra l'interesse del creditore pignorante e solitamente ipotecario e l'interesse dello Stato (interesse pubblico).

«La convivenza di due siffatti e contrastanti procedimenti - interviene l'avvocato Maria Luigia Ienco - è stata affrontata dalla Giurisprudenza, che riteneva opponibile l'ipoteca precedentemente acquisita alla confisca, conservando al creditore (in buona fede) il diritto di espropriare i beni oggetti di precedente garanzia».

Questo descritto orientamento, non è poi stato condiviso dalla Suprema Corte di Cassazione, che a Sezioni Unite ha risolto il contrasto tra ipoteca e confisca, facendo prevalere la salvaguardia dell'interesse Pubblico, quale bene preminente da tutelare, rispetto all'interesse del singolo (ipoteca).

La conseguenza è che l'immobile pignorato, viene acquisito dallo Stato (con la confisca) libero da pesi - oneri - trascrizioni - iscrizioni pregiudizievoli acquisiti anteriormente alla misura di prevenzione (sequestro penale e successiva confisca) e la procedura esecutiva immobiliare in corso, verrà dichiarata improcedibile.

La salvaguardia di un interesse pubblico, quale appunto la confisca di beni sottratti alla criminalità organizzata, - spiega ancora l'avvocato Ienco - giustifica il sacrificio a cui è sottoposto il terzo di buona fede che, anche se titolare di un diritto reale di godimento o di garanzia sui beni confiscati, non può avviare alcuna azione esecutiva, a pena di nullità, ma piuttosto può essere ammesso ad una tutela di tipo risarcitorio.

Secondo la giurisprudenza i titolari di diritti di credito che siano garantiti da diritti reali di garanzia, trascritti anteriormente al sequestro, possono agire in sede civile, sempre che venga dimostrata da un lato la buona fede e dall'altro l'inconsapevole affidamento nella concessione del credito. Ecco dunque come l'interesse dello Stato a contrastare il fenomeno mafioso prevale sull'interesse del singolo, al quale è comunque riconosciuto un diritto, seppure con tutte le limitazioni di cui si è detto, a far valere le proprie pretese ove sia in grado di dimostrare la propria estraneità alla vicenda criminale.

Per cui, ai fini dell'opponibilità del diritto di garanzia reale, non è sufficiente che l'ipoteca sia stata costituita mediante l'iscrizione nei pubblici registri immobiliari anteriormente alla trascrizione del seque-

stro ma è, altresì, richiesta l'inderogabile condizione che il creditore ipotecario si sia trovato in una situazione di buona fede e di affidamento incolpevole.

Con la pronuncia in esame, dunque, la Corte a sezioni unite ha risolto il quesito relativo ai rapporti tra confisca ed ipoteca nel senso della prevalenza della misura di prevenzione patrimoniale sull'ipoteca, indipendentemente dal dato temporale. In ogni caso la confisca prevarrà sull'ipoteca. La confisca è stata così equiparata - conclude l'avvocato Ienco - ad una delle cause di estinzione dell'ipoteca elencate dall'articolo 2878 del codice civile. Da tanto ne consegue che l'acquisto del bene confiscato, da parte dello Stato, si configura come a titolo originario e non più derivativo».

Le Vendite Giudiziarie

Le vendite giudiziarie a Napoli sono promosse dalla V^a Sezione Espropri e dalla VII^a Fallimentare. Tutti possono partecipare, ad eccezione dei soli esecutati. Ogni immobile è stimato dal Consulente del Tribunale con perizia depositata nel fascicolo della procedura, perizia consultabile in Tri-

Tribunale di Napoli

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ABITAZIONI/BOX

ESEC. IMM. n. 219/2012

G.E. dott. Francesco Abete. Il delegato e custode Dott. ... il 03/03/2014 ore 16.00 c/o lo studio in

quisto in bollo e copia del documento in busta chiusa contenente A/C non trasferibile all'ordine del delegato alla vendita non inferiore al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione) e 15% a titolo di acconto spese andranno presentate presso lo studio del delegato entro il 11/03/2014 dalle ore 10.30 alle 13.30. Eventuale vendita con incanto il 13/03/2014 stesso prezzo base e luogo con aumenti minimi di 2000,00 euro, deposito domande entro il 13/03/2014 dalle ore 10.00 alle 13.30 presso lo studio del delegato, orario inizio operazione per la vendita stesso giorno 13/03/2014 ore 16.30. Ordinanza e avviso di vendita e relazione di stima su www.astegiudiziarie.it

Le offerte di acquisto in bollo e copia del documento in busta chiusa contenente A/C non trasferibile all'ordine del delegato alla vendita non inferiore al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione) e 15% a titolo di acconto spese andranno presentate presso lo studio del delegato entro il 12/03/2014 dalle ore 10.30 alle 13.30. Eventuale vendita con incanto il 14/03/2014 stesso prezzo base e luogo con aumenti minimi di 2000,00 euro, deposito domande entro il 14/03/2014 dalle ore 10.00 alle 13.30 presso lo studio del delegato, orario inizio operazione per la vendita stesso giorno 14/03/2014 ore 16.30. Ordinanza e avviso di vendita e relazione di stima su