

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
27/07/2014

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

LA VERIFICA DA PARTE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE E' FUNZIONALE ALLA FISSAZIONE DELL'UDIENZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA

Procedura esecutiva, decisiva la documentazione

Il deposito dei certificati e delle trascrizioni relative all'immobile è fondamentale per accertare il diritto dell'esecutato sul bene

Ai sensi dell'art. 567 comma 2 codice procedura civile, nel termine di 120 giorni dal deposito dell'istanza di vendita il creditore deve depositare l'estratto del catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, che possono essere sostituiti da un certificato notale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Il deposito della documentazione - spiega l'avvocato Giorgia Viola del Foro di Napoli - consente al Giudice dell'Esecuzione di effettuare i controlli preliminari e funzionali alla fissazione dell'udienza di autorizzazione della vendita e precisamente verificare: se il bene appartiene al debitore, verificando l'inesistenza di trascrizioni "contro"

l'esecutato relative ad atti traslativi della proprietà o costitutivi di diritti reali limitati sul bene medesimo e l'esistenza della trascrizione "a favore" dello stesso esecutato di cui al titolo di acquisto; -se il bene è correttamente intestato dal punto di vista catastale; -se è rispettato il principio della continuità delle trascrizioni, che realizza l'esigenza di stabilità dell'acquisto che informa l'intero

SE IL DEBITORE NON È TITOLARE DEL BENE, IL TERZO PROPRIETARIO PUÒ RIVENDICARLO ANCHE DOPO LA CHIUSURA DEL PROCESSO ESECUTIVO

sistema dell'espropriazione immobiliare; -se esistono eventuali atti trascritti o iscritti opponibili alla procedura esecutiva e destinati ad essere travolti dall'effetto purgativo della vendita forzata e che, dunque, devono essere avvisati;

-se esistono eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, che, pure, devono essere avvisati.

L'esame della documentazione - conclude l'avvocato Viola - è determinante ai fini del corretto svolgimento della procedura, per cui se dalla documentazione in atti non emerge la prova dell'intestazione del diritto sul bene pignorato in capo al debitore, allora il Giudice non può che estinguere la procedura.

È, infatti, da tener presente che il conflitto tra il terzo proprietario e l'aggiudicatario

FOCUS

Obiettivo, la tutela dei terzi nell'acquisto

La documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 codice procedura civile riveste un'importanza decisiva nella vendita forzata, dal cui esame deve emergere la prova dell'intestazione della proprietà del diritto espropriato in capo all'esecutato e tanto anche nello spirito della tutela dei terzi all'acquisto all'asta, uno degli obiettivi più ambiziosi della riforma.

della cosa non appartenente all'esecutato è risolto sempre a favore del primo.

Ciò significa che se la vendita è condotta contro un soggetto che non è il proprietario del bene ma nei confronti del quale è trascritto prima il pignoramento e poi il decreto

di trasferimento, il terzo proprietario può rivendicare il bene nei confronti dell'aggiudicatario anche dopo la chiusura del processo esecutivo senza che possa operare alcuna sanatoria.