



ROMA tel. 06.3770.81
MILANO tel. 02.75709258
NAPOLI tel. 0812473309
LECCE tel. 0832.2781

Legalmente

www.legalmente.net

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

PROSSIMO
APPUNTAMENTO

Domenica
24/12/2017

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'oggetto dell'espropriazione è un bene gravato da pegno o da ipoteca per un debito altrui. Il "terzo" è legittimato a presentare offerte per l'acquisto del bene pignorato

L'espropriazione contro il terzo proprietario

Il ruolo del "responsabile senza debito", principale (anche se non unico) destinatario degli atti esecutivi

L'INTERVENTO

“**A** subire l'espropriazione forzata può essere anche un soggetto diverso dal debitore "diretto" del creditore procedente. È il caso di quella che il codice di procedura civile definisce "espropriazione contro il terzo proprietario", disciplinata dagli artt. 602-604", spiega l'avvocato Walter Giacomo Caturano, del Foro di Napoli.

Espropriazione per un debito altrui

“Le ipotesi tipiche sono quelle in cui - riprendendo il dettato codicistico - oggetto dell'espropriazione - continua l'avvocato Caturano - è un bene gravato da pegno o da ipoteca per un debito altrui, oppure un

bene la cui alienazione da parte del debitore è stata revocata per frode (si pensi alla fattispecie in cui il creditore intenda procedere esecutivamente all'esito dell'esercizio vittorioso dell'azione revocatoria), ma la dottrina e la giurisprudenza hanno esteso la disciplina ad una serie di altri casi analoghi.

La peculiarità del procedimento

E' data dalla circostanza che il debitore diretto non è legittimato passivo dell'azione esecutiva e il pignoramento va notificato e trascritto esclusivamente nei confronti del terzo, perché ha come unico oggetto il bene di proprietà di quest'ultimo. Naturalmente ciò non accade per il precetto che preannuncia l'esecuzione forzata, il quale va notificato tanto al debitore quanto al terzo proprietario, al fine di consentire

(soprattutto al primo) l'adempimento spontaneo, con la necessaria indicazione del bene che si intende espropriare ed il titolo in forza del quale il creditore ha facoltà di aggredire il bene del terzo.

Così come il precetto, anche il titolo esecutivo deve essere notificato sia al debitore diretto che al terzo. Ovviamente si tratta del titolo formato nei confronti del debitore principale, essendo il terzo estraneo al debito assunto”.

Ma qual è il ruolo del debitore?

“Se è vero che il terzo proprietario è il principale (se non unico) destinatario degli atti esecutivi, la Cassazione ha ribadito più volte (da ultimo con ordinanza n. 6836 del 16 marzo 2017) che il debitore diretto resta parte necessaria del procedimento esecutivo, cui partecipa a titolo diverso da quello

FOCUS

I rimedi previsti

Il terzo proprietario può definirsi "responsabile senza debito". Attesa la particolarità della sua posizione l'ordinamento appronta diversi rimedi per consentire a questi di sottrarsi all'azione esecutiva. Gli istituti tipici sono: il pagamento dei creditori iscritti, il rilascio dei beni ipotecati e la liberazione dalle ipoteche. A differenza del debitore esecutato, il terzo-esecutato è legittimato a presentare offerte per l'acquisto del bene pignorato, per espressa deroga stabilita dall'art. 604 c.p.c.

del terzo proprietario, ed in tale veste - conclude l'avvocato Caturano - deve essere sentito ogni volta che le norme regolatrici del procedimento prevedano questa garanzia nei suoi confronti.

Il debitore deve inoltre reputarsi parte necessaria nelle opposizioni all'esecuzione proposte nei confronti del creditore, anche se promosse dal terzo proprietario, in

quanto tali giudizi mirano ad accertare la sussistenza dello stesso "diritto a procedere esecutivamente" e pertanto non possono che investire contemporaneamente tutti e tre i soggetti, non ammettendosi statuizioni contrastanti. Diverso è il caso delle opposizioni c.d. agli atti esecutivi, che riguardano i destinatari degli effetti dei singoli atti esecutivi (compiuti nei confronti del terzo)".

Le Vendite Giudiziarie

Le vendite giudiziarie a Napoli sono promosse dalla V^a e V^a bis Sezione Espropri e dalla VII^a Fallimentare. Tutti possono partecipare, ad eccezione del debitore. Le notizie relative all'immobile sono reperibili nella perizia di stima di cui il professionista delegato cura la pubblicazione sui siti internet indicati nell'ordinanza di delega. Le notizie relative a ciascuna vendita sono indicate nel cd."avviso di vendita". Nei termini stabiliti e nel luogo indicato nell'avviso, l'interessato dovrà presentare l'offerta di acquisto in busta chiusa completamente in bianco (senza alcuna annotazione). All'atto del deposito della busta, il professionista delegato ovvero la persona da lui designata provvederà ad annotare all'esterno la data e l'ora del deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione e del delegato alla vendita, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome di chi provvede materialmente al deposito, previa identificazione. L'offerta deve contenere le generalità complete dell'offerente, il numero della procedura alla quale si riferisce, i dati identificativi dell'immobile o del Lotto per il quale si intende partecipare; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia; il termine del pagamento del prezzo e delle spese

(queste ultime nella misura che sarà indicata dall'avvocato delegato), non superiore a giorni centoventi giorni dalla aggiudicazione ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta; l'indicazione della somma da versare a cauzione che non può essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria e notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile. In caso di presentazione di unica offerta valida: -se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta; -se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nei limiti del quarto, l'offerta sarà accolta, salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc. In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara ex art. 573 cpc sulla base dell'offerta più alta (individuata tenendo conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa) mediante rilanci verbali con le modalità di cui all'art. 581

cpc. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc, il bene verrà definitivamente aggiudicato al miglior offerente oppure in caso di offerte dello stesso valore a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo. L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, o entro il più breve termine da lui indicato, il saldo del prezzo e l'importo delle spese. Il Giudice emanerà il decreto di trasferimento e l'ordine di cancellazione delle pregiudizievoli gravanti l'immobile. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario, il Giudice dichiara la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione. Se l'immobile risulta in violazione delle norme urbanistiche, l'aggiudicatario potrà presentare, a sua cura e spese, domanda di concessione in sanatoria, entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento.

CONSORZIO AREA SVILUPPO INDUSTRIALE CASERTA

Vendita offerta segreta: 11/01/2018 ore 10:00 nella sala "levoli" del Consorzio Asi di Caserta.
Lotto 1 - Comune di Caserta (CE) Viale Enrico Mattel n. 36 - Sede Consortile. Immobile su più

corridoio, 3 camere (di cui una matrimoniale con piccolo ripostiglio) e, oltre 2 balconi. Occupato dall'esecutato. Vi sono difformità meglio descritte in avviso. Prezzo Base Euro 77.000,00 (Offerta minima Euro 57.750,00). Prof. delegato Avv. Martina Petretta. Vendita senza incanto: 21/02/2018 ore 10:30 c/o Tribunale di Napoli Nord, in Aversa (CE) Piazza Trieste e Trento presso "Castello Aragonese". Info presso delegato nonché custode giudiziario

Base rib. Euro 25.320,00 (Offerta Minima Euro 18.990,00) Prof. delegato e Custode Avv. Gloria Ronco. - Vendita senza incanto: 14/02/2018 ore 10:30 c/o Tribunale di Napoli Nord, in Aversa alla Piazza Trieste e Trento "Castello Aragonese". Info presso delegato tel. 081/666443 - mail: ufficiovenditegiudiziarie@hotmail.it, su www.tribunale.napolinord.giustizia.it, www.corteappello.napoli.it e www.astegiudiziarie.it(Cod. A382571).

ste e Trento "Castello Aragonese". Info presso delegato tel. 081/666443 - mail: ufficiovenditegiudiziarie@hotmail.it, s. www.tribunale.napolinord.giustizia.it e www.corteappello.napoli.it e www.astegiudiziarie.it (Cod. A382513, A382514)

ESEC. IMM. n. 83/2015
Lotto Unico - Sant'Arpino (CE), Via Don Minzoni n°15,