

Il diritto al ricorso prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione dei beni pignorati. L'assoggettabilità o meno all'azione esecutiva

# Aste, un "terzo" si oppone all'esecuzione

► La Cassazione: un "estraneo" non può impugnare la validità del titolo posto alla base della procedura

## L'INTERVENTO

L'articolo 619 del codice di procedura civile disciplina la forma dell'opposizione di terzo, ovvero di colui che essendo estraneo all'esecuzione, pretenda avere la proprietà o altro diritto reale sui beni pignorati, attribuendogli espressamente il diritto di proporre opposizione all'esecuzione con ricorso, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione di beni", spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari.

## Contestazione dell'azione esecutiva

"Tale mezzo - prosegue l'avvocato Sposato - rappresenta il rimedio per contestare l'esercizio dell'azione esecutiva sotto un profilo limitato: infatti, essendo il terzo estraneo al rapporto tra creditore precedente e debitore esecutato, non essendogli consentito oppugnare il diritto del primo a procedere ad esecuzione forzata, potrà soltanto dedurre che il pignoramento ha colpito un bene non rientrante nel patrimonio del debitore, reclamando la sua qualità di non responsabile".

## Bocciato chi solleva vizi di procedura

La giurisprudenza è concorde al riguardo nel ritenere che il terzo opponente, non essendo parte del processo esecutivo, è legittimato a far valere il proprio diritto reale sul bene oggetto dell'esecuzione forzata, ma non ad eccepire i vizi della relativa procedura, o ad impugnare la validità del titolo posto a base di essa (Cass. 16921/2009). "E' evidente - sottolinea ancora l'avvocato Sposato - l'affinità dell'istituto con l'opposizione all'esecuzione, disciplinata dall'art. 615 comma 2 dello stesso codice di rito, per effetto del quale, ad esempio, il terzo estraneo al titolo esecutivo ed al precetto, destinatario dell'attività esecutiva, non dovrà avvalersi del rimedio di cui all'art. 619,

## L'ARTICOLO 619 CODICE DI PROCEDURA CIVILE DISCIPLINA IL CASO DEL "TERZO", ESTRANEO ALL'ESECUZIONE, CHE PRETENDE LA PROPRIETÀ O ALTRO DIRITTO REALE SUI BENI PIGNORATI



Avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari

potendo tutelare la propria posizione giuridica mediante opposizione all'esecuzione". Qualificare l'opposizione proposta dal terzo come opposizione all'esecuzione, anziché quale opposizione di terzo all'esecuzione, è di rilevante importanza al fine di operare una distinzione sotto il profilo pratico, in quanto solo con l'opposizione all'esecuzione è possibile far valere la questione relativa all'impignorabilità del bene, oltre che proporre opposizione agli atti esecutivi.



## Motivazioni di merito, di rito o di legittimazione

"I motivi adottati a fondamento dell'opposizione all'esecuzione - osserva l'avvocato Sposato - possono essere, infatti, di merito, qualora si contesti l'esistenza del diritto sostanziale fatto valere dal creditore (per esempio per intervenuta transazione adempimento e prescrizione); di rito, allorché si contesti la qualità del titolo esecutivo, atto o documento sulla cui base si vuole agire o si sta agendo (per esempio allorché il creditore non vanti una sentenza di condanna, ma di mero accertamento); possono, infine, riguardare la contestazione della legittimazione attiva o passiva (per esempio qualora non vi sia stata accettazione di eredità da parte dell'intimato ad adempiere). Non può agire ai sensi dell'art. 619 anche chi, pur non essendo stato parte passiva né del rapporto obbligatorio né del titolo esecutivo, è divenuto destinatario del pignoramento; costui, infatti, in quanto destinatario degli atti espropriativi acquista di fatto la qualità di parte pas-

siva dell'esecuzione, con la conseguenza che potrà proporre ricorso in opposizione ai sensi dell'art. 615".

## Sbarrato il passo all'opposizione

"E' interessante anche osservare - conclude l'avvocato Sposato - come di recente la Cassazione, sconfessando il suo precedente orientamento, abbia affermato che nel caso di acquisto di immobile con atto trascritto successivamente al pignoramento, il terzo acquirente che intenda far valere l'esistenza o la nullità del pignoramento, sottraendo così il bene all'esecuzione, non possa proporre opposizione agli atti esecutivi, ma soltanto opposizione di terzo all'esecuzione (Cass. 1703/2009). La domanda di opposizione di terzo dà luogo ad un autonomo giudizio di cognizione al quale si applicano le norme di cui al libro II del codice di rito, volto ad accertare la proprietà, o altro diritto reale dell'opponente sui beni pignorati. Infine, in dottrina, prevale l'idea che la sentenza che decide l'opposizione di terzo non fa stato in ordine al diritto vantato dal ricorrente, ma solo riguardo all'assoggettabilità o meno dei beni pignorati all'azione esecutiva, procedendo il giudice esclusivamente all'accertamento del diritto del terzo in via incidentale, restando impregiudicata la questione della sua titolarità che, condividendo tale orientamento, potrà essere riproposta al di fuori del processo esecutivo".

## 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](http://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](http://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.*

## Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail [legalmente@piemmeonline.it](mailto:legalmente@piemmeonline.it)

"Sono interessato a partecipare all'asta del Tribunale di Roma per un appartamento. La perizia indica che il bene è stato confiscato dallo Stato ed è occupato da un ufficiale. La vendita viene chiesta da una Banca e mi chiedo come possa essere venduto in asta un immobile che è stato confiscato dallo Stato e che ora è addirittura occupato. Ci sono errori del Tribunale?"

Il caso proposto consente di esaminare gli effetti del provvedimento di confisca nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare nonché la tutela del creditore ipotecario. La confisca è una misura di sicurezza patrimoniale attraverso la quale la Pubblica Amministrazione acquisisce coattivamente determinati beni o l'intero patrimonio di chi ha commesso un reato. Il provvedimento di confisca è obbligatorio nel caso in cui abbia ad oggetto cose che "costituiscono il prezzo del reato, o la cui fabbricazione, uso, porto, detenzione, alienazione costituisca reato, anche se non è stata pronunciata condanna" (art. 240 c.p.); negli altri casi il giudice è tenuto a valutare la pericolosità della cosa, presupposto della misura, non tanto basandosi sulla potenzialità di danno insita nell'oggetto, ma sull'idoneità della res ad influenzare il comportamento futuro del reo.

Nell'ultimo decennio il Legislatore ha iniziato ad utilizzare la misura della c.d. confisca per equivalente, provvedimento disposto su somme di denaro, beni o altre utilità di cui il reo abbia la disponibilità per un valore corrispondente al prezzo, al prodotto e al profitto del reato, qualora i beni provenienti da esso non facciano più parte (almeno apparentemente) del patrimonio del reo.

L'effetto del provvedimento di confisca è quello di far acquisire allo Stato, il diritto di proprietà del bene, a titolo derivativo e non originario, non potendosi, in tal modo, prescindere dal rapporto preesistente tra il condannato e il bene.

Tanto premesso, la giurisprudenza consolidata ritiene che il soggetto terzo, titolare di un diritto reale di garanzia, sui beni oggetto del provvedimento ablativo, debba essere garantito dagli effetti di quest'ultimo, infatti "nessuna forma di confisca può determinare l'estinzione dei diritti reali di garanzia costituiti sulla cosa, in puntuale sintonia con il principio generale di giustizia distributiva per cui la misura sanzionatoria non può ritorcersi in ingiustificati sacrifici delle posizioni giuridiche soggettive di chi sia rimasto estraneo all'illecito" (Cass. Sez. Unite 8.6.99 n. 9).

Constatata, quindi, la tutela del diritto reale, costituito anteriormente al provvedimento ablativo, è bene individuare lo strumento cui possa fare ricorso il terzo, per conservare la garanzia del proprio credito.

Sul punto si segnala che un recente orientamento della giurisprudenza di legittimità (v. Cass. Civ. Sez. III, 5.10.2010 n. 20664) nel riaffermare che il provvedimento di confisca pronunciato ai sensi dell'art. 2-ter della legge n. 575/1965 "non può pregiudicare i diritti reali di garanzia costituiti sui beni oggetto del provvedimento ablativo, in epoca anteriore all'instaurazione del procedimento di prevenzione, in favore di terzi estranei ai fatti che abbiano dato luogo al procedimento medesimo", riconosce la medesima tutela, davanti al giudice civile, all'aggiudicatario acquirente di un bene in sede di procedura esecutiva forzata immobiliare. Ne deriva che il procedimento di prevenzione e la relativa confisca del bene ex lege n. 575/1965 non incidono sulla sussistenza e la relativa tutela del diritto di garanzia reale.

Tale ultima soluzione, appare idonea a soddisfare l'esigenza di salvaguardare sia l'interesse dello Stato, sia quello del creditore; infatti, per effetto del regime di pubblicità dei beni immobili, nel momento in cui è stato emesso il provvedimento di sequestro (art. 2 ter, co 2, L. 575/65) cui ha fatto seguito la confisca, sono conoscibili sia l'esistenza del diritto reale di garanzia, sia la pendenza della procedura esecutiva (limitativa della disponibilità del bene).

In dipendenza di quanto sopra, appare, dunque, fondato ritenere che lo Stato possa intervenire nella procedura esecutiva già pendente, quale successivo acquirente del bene, ed eventualmente avvalersi dello strumento dell'opposizione all'esecuzione (art. 615 c.p.c.), qualora intenda contestare la buona fede del creditore ipotecario.

La procedura di espropriazione cui fa riferimento il lettore, ha avuto, quindi, un regolare svolgimento.

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