



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
8/02/2015

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

NECESSARIO VALUTARE L'ACQUISTO PREVENTIVAMENTE POICHÉ NEL CASO DI VIZI O DI MANCANZA DI QUALITÀ L'AGGIUDICATARIO NON HA TUTELE

Vendita forzata, esclusa la garanzia per vizi

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova all'atto del trasferimento

Nel caso in cui il bene venduto in sede esecutiva sia affetto da vizi, il trasferimento coattivo è immutabile, in quanto ai sensi dell'art. 2922 cc l'aggiudicatario non può far valere la garanzia per vizi, né esperire l'azione di rescissione per lesione. La vendita avviene, quindi, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto, ed è a corpo e non a misura, con la conseguenza che eventuali differenze non possono dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo", spiega l'avvocato Antonio De Simone.

L'esclusione di ogni forma di tutela dell'aggiudicatario per i vizi del bene, sottoposto ad esecuzione, ha posto il problema se la medesima esclusione valga anche per le ipotesi assimilabili ma strutturalmente diverse, non specificamente disciplinate dalla disposizione in esame, quali la mancanza di qualità e la vendita di aliud pro alio.

"La mancanza di qualità è disciplinata dall'art. 1497 cc e si verifica - continua l'avvocato De Simone - nel caso in cui la cosa manchi di quegli elementi sostanziali che ne caratterizzano la funzionalità, l'attualità o il pregio e che sono tali da determinare la specie cui il bene appartiene

L'orientamento tradizionale esclude che tale fattispecie rientri nella previsione dell'art. 2922 cc, ritenendo che la disciplina della risoluzione per mancanza di qualità della cosa sia riferibile alla vendita forzata, pur se non mancano pronunce in senso contrario.

L'ipotesi di vendita di aliud pro alio si configura qualora l'alienazione coattiva abbia ad oggetto un bene diverso da quello per cui è stata disposta l'ordinanza di vendita o perché la cosa appartiene ad un genere differente da quello definito nell'ordinanza medesima o perché risulta carente delle caratteristiche necessarie ad assolvere alla sua funzione economico-sociale".

FOCUS

Distinguo tra vendita volontaria e coattiva

L'avvocato Antonio De Simone spiega che "la vendita forzata, attuando un trasferimento coattivo, non può essere equiparata alla vendita volontaria, con la conseguenza che le norme codicistiche che equiparano per taluni aspetti l'una all'altra, avendo carattere eccezionale, non possono applicarsi oltre i casi e i tempi in esse considerati".

"La giurisprudenza - conclude l'avvocato De Simone - ha ritenuto meritevole di tutela tale ipotesi, in quanto comporta a carico dell'aggiudicatario danni notevoli e conseguenze gravi, ma non ha raggiunto conclusioni certe sull'individuazione del rimedio esperibile se attraverso l'azione di nullità

poiché, con la consegna di un bene diverso da quello ottenuto in sede di aggiudicazione, viene meno il nucleo essenziale e l'oggetto stesso del trasferimento, ovvero l'azione di risoluzione ed il conseguente annullamento della vendita".