

Graziano Castello

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RIFORMA DEL PROCESSO ESECUTIVO, COMPITI DELL'ESPERTO
DEL GIUDICE E NUOVE FIGURE PROFESSIONALI**



SOFTWARE INCLUSO

FORMULARIO ESSENZIALE, SCHEMA DI REPORT DELL'ESPERTO,
SCHEMA DEGLI ADEMPIMENTI DEL DELEGATO DEL GIUDICE E DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Glossario (principali termini tecnico-normativi), **F.A.Q.** (domande e risposte sui principali argomenti),
Test iniziale (verifica della formazione di base), **Test finale** (verifica dei concetti analizzati)




GRAFILL

Graziano Castello
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ISBN 13 978-88-8207-586-6
EAN 9 788882 075866

Manuali, 166
Prima edizione, dicembre 2014

Castello, Graziano <1956->
Esecuzioni immobiliari / Graziano Castello. – Palermo : Grafill, 2014.
(Manuali ; 166)
ISBN 978-88-8207-586-6
1. Immobili – Espropriazione forzata.
347.45077 CDD-22 SBN Pal0275396
CIP – Biblioteca centrale della Regione siciliana "Alberto Bombace"

Il volume è **disponibile anche in versione eBook** (formato *.pdf) compatibile con **PC, Macintosh, Smartphone, Tablet, eReader**.
Per l'acquisto di eBook e software sono previsti pagamenti con conto corrente postale, bonifico bancario, carta di credito e paypal.
Per i pagamenti con carta di credito e paypal è consentito il download immediato del prodotto acquistato.

Per maggiori informazioni inquadra con uno smartphone o un tablet il codice QR sottostante.



I lettori di codice QR sono disponibili gratuitamente su Play Store, App Store e Market Place.

© **GRAFILL S.r.l.**

Via Principe di Palagonia, 87/91 – 90145 Palermo
Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313
Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail grafill@grafill.it

Finito di stampare nel mese di dicembre 2014
presso **Tipolitografia Luxograph S.r.l.** Piazza Bartolomeo Da Messina, 2/e – 90142 Palermo

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

INDICE

INTRODUZIONE	p.	1
» PARTE PRIMA		
LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE		
1. LA RESPONSABILITÀ		
PATRIMONIALE DEL DEBITORE	"	5
1.1. Dalla responsabilità personale a quella patrimoniale	"	5
1.2. La garanzia patrimoniale e le cause di prelazione	"	8
1.3. I mezzi di conservazione della garanzia patrimoniale.....	"	13
1.4. Le ipoteche.....	"	15
2. IL PROCEDIMENTO ESECUTIVO		
RELATIVO AGLI IMMOBILI	"	21
2.1. L'espropriazione forzata immobiliare.....	"	21
2.2. Il titolo esecutivo	"	22
2.3. La formula esecutiva.....	"	23
2.4. Il precetto	"	24
2.5. L'espropriazione degli immobili indivisi.....	"	26
2.6. L'espropriazione del terzo proprietario	"	27
3. IL PIGNORAMENTO	"	28
3.1. Il pignoramento immobiliare	"	28
3.2. Il vincolo d'indisponibilità.....	"	30
3.3. La scelta dei beni da pignorare	"	31
3.4. L'istanza congiunta	"	32
3.5. Inefficacia e durata della trascrizione del pignoramento	"	32
3.6. Modalità procedurali	"	33
3.7. La conversione del pignoramento.....	"	34
3.8. Riduzione, estensione e cessazione del pignoramento	"	35
4. INTERVENTO DI TERZI E LA PUBBLICITÀ	"	36
4.1. Intervento di altri creditori.....	"	36
4.2. La pubblicità	"	37
4.3. Problemi relativi alla privacy dei debitori e dei terzi.....	"	38

» PARTE SECONDA

L'ASTA GIUDIZIARIA

5. LE PROCEDURE DELL'ASTA GIUDIZIARIA	p.	43
5.1. La vendita forzata e l'assegnazione	"	43
5.2. La riforma della vendita forzata.....	"	45
5.3. La vendita senza incanto.....	"	47
5.4. La vendita con incanto.....	"	51
5.5. L'offerta dopo l'incanto	"	56
5.6. L'assegnazione.....	"	56
5.7. L'asta deserta e il ribasso	"	57
6. FORMALITÀ E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'ASTA	"	59
6.1. Pagamento del prezzo e delle spese.....	"	59
6.2. La decadenza dall'aggiudicazione	"	61
6.3. La sospensione della vendita per prezzo ingiusto.....	"	61
6.4. Pagamento del prezzo tramite finanziamento	"	64
6.5. Il decreto di trasferimento.....	"	66
6.6. Cancellazione delle formalità pregiudizievoli	"	71
6.7. La sanatoria degli illeciti edilizi.....	"	73
6.8. I reati durante le aste.....	"	77
7. RISCHI PER L'AGGIUDICATARIO	"	79
7.1. La nullità della vendita	"	79
7.2. Vendita volontaria e vendita forzata	"	79
7.3. Beni culturali e diritto di prelazione	"	81
7.4. Evizione, garanzia per vizi e vendita <i>aliud pro alio</i>	"	83
8. LA DISTRIBUZIONE	"	86
8.1. Cosa rappresenta la distribuzione	"	86
8.2. Procedure della distribuzione.....	"	87
8.3. Controversie nella distribuzione	"	92
9. ALTRE VENDITE GIUDIZIARIE	"	94
9.1. Vendita nella procedura concorsuale	"	94
9.2. Ipoteca e asta esattoriale	"	97
9.3. Vendite all'incanto senza debito	"	99
» PARTE TERZA		
L'ESPERTO DEL GIUDICE		
10. L'ESPERTO DEL GIUDICE NELLE ASTE GIUDIZIARIE	"	103
10.1. Il CTU nelle aste giudiziarie.....	"	103
10.2. Da CTU a EdG.....	"	106

10.3.	La nomina e i termini per il deposito della relazione	p.	109
10.4.	Il deposito telematico della relazione	"	111
10.5.	Gli argomenti della relazione	"	113
10.6.	La mancata consegna alle parti della relazione	"	115
10.7.	L'avviso di sopralluogo e difficoltà di accesso	"	116
11.	LA DUE DILIGENCE DELL'ESPERTO		
	E LA RELAZIONE	"	119
11.1.	La due diligence e la relazione dell'esperto	"	119
11.2.	La raccolta documentale	"	122
11.2.1.	Visure catastali	"	123
11.2.2.	Soprintendenza o uffici di tutela regionale del paesaggio	"	124
11.2.3.	Provvedimenti edilizi e urbanistici e vincoli comunali	"	125
11.2.4.	Stato degli impianti	"	128
11.2.5.	Prestazione energetica	"	129
11.2.6.	Contratti di locazione	"	130
11.2.7.	Spese condominiali	"	130
11.3.	Il sopralluogo	"	132
11.4.	L'esame della documentazione: toponomastica e catasto	"	135
11.5.	L'esame della documentazione: trascrizioni e iscrizioni	"	136
11.6.	L'esame della documentazione: formalità e vincoli	"	137
11.7.	L'esame della documentazione: stato di possesso	"	139
11.8.	L'esame della documentazione: conformità edilizia	"	144
11.9.	L'esame della documentazione: conformità impianti e APE	"	147
11.10.	L'esame della documentazione: rapporti con il condominio	"	148
11.11.	Data room di due diligence e report dell'esecuzione	"	149
12.	LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE	"	152
12.1.	I livelli di mercato e loro equazione del valore	"	152
12.1.1.	Livello edilizio	"	156
12.1.2.	Livello urbano	"	157
12.1.3.	Livello immobiliare	"	158
12.1.4.	Livello reddituale	"	159
12.1.5.	Livello speculativo	"	160
12.2.	Il valore di mercato nella vendita forzata	"	161
12.3.	Stime per comparazione: stima monoparametrica	"	163
12.4.	Stime per comparazione: Market Comparison Approach	"	166
12.5.	Stime per comparazione: sistema estimativo	"	169
12.6.	Stime per comparazione: sistema di ripartizione	"	170
12.7.	Stime per comparazione: analisi di regressione	"	171
12.8.	Metodo finanziario: capitalizzazione diretta	"	171
12.9.	Metodo finanziario: capitalizzazione finanziaria	"	175
12.10.	Metodo finanziario: analisi del flusso di cassa scontato	"	176
12.11.	Metodo dei costi: analisi dei costi d'immobili strumentali	"	179

13. COMPENSI SPETTANTI ALL'ESPERTO

E PROPOSTA PARCELLA	p.	188
13.1. La proposta di parcella dell'esperto	"	188
13.2. La costruzione della proposta	"	191
13.2.1. Determinazione dell'importo base su cui calcolare l'onorario	"	193
13.2.2. Scomposizione dell'importo base in scaglioni	"	194
13.2.3. Scelta tra la percentuale minima e massima e sua applicazione ...	"	195

PARTE QUARTA**LE ALTRE FIGURE NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

14. IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA	"	203
14.1. Professionisti delegabili	"	203
14.2. Le operazioni delegabili	"	205
14.3. Ordinanza e adempimenti successivi	"	207
14.4. Le operazioni di vendita delegate	"	209
14.5. Operazioni successive alla vendita	"	212
14.6. Il decreto di trasferimento e distribuzione	"	212
14.7. Compensi spettanti al professionista delegato	"	214
15. IL CUSTODE GIUDIZIARIO	"	216
15.1. Nomina del custode	"	216
15.2. Accesso all'immobile	"	218
15.3. Amministrazione del bene custodito	"	221
15.4. Visite al bene custodito	"	222
15.5. Liberazione dell'immobile	"	223
15.6. Compensi del custode giudiziario	"	224
APPENDICE 1: FASI PROCEDURALI ESSENZIALI NELLE ESECUZIONI ...	"	227
APPENDICE 2: FORMULARIO ESSENZIALE	"	237
APPENDICE 3: SCHEMA REPORT DELL'ESPERTO	"	255
APPENDICE 4: SCHEMA ADEMPIMENTI DEL DELEGATO DEL GIUDICE	"	281
APPENDICE 5: SCHEMA ADEMPIMENTI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO	"	287
16. INSTALLAZIONE DEL SOFTWARE ALLEGATO	"	291
16.1. Introduzione	"	291
16.2. Requisiti hardware e software	"	291
16.3. Download del software e richiesta della password di attivazione	"	292
16.4. Installazione ed attivazione del software	"	292
BIBLIOGRAFIA	"	293
SITOGRAFIA	"	295

INTRODUZIONE

Questo testo è dedicato sostanzialmente alle procedure espropriative dei beni offerti in garanzia, a fronte di un'obbligazione in denaro, e conseguenti al mancato pagamento di tale debito, vale a dire ciò che nel settore è complessivamente definito come ambito delle “*aste giudiziarie*”.

Il testo è affrontato in maniera esaustiva, ma con taglio prevalentemente operativo e con un linguaggio comprensibile sia al tecnico per ciò che attiene i contenuti meramente procedurali e sia al legale o, persino, al giudice per ciò che attiene i contenuti estimativi.

Il testo senz'altro è principalmente rivolto all'*esperto del giudice*¹, il quale essendo estraneo per formazione professionale alle procedure legate alle “*vendite forzate*” è sicuramente colui che ha più necessità di conoscere gli aspetti normativi. Occorre, tuttavia, anche precisare che gli esperti in valutazione sono soliti utilizzare i moderni standard internazionali di stima (IVS) solo per le perizie richieste dalle istituzioni finanziarie: sia perché in questo campo comincia a esserci già una nutrita letteratura e sensibilità di merito e sia perché le stesse istituzioni finanziarie tendono a rivolgersi a esperti qualificati in tale senso. Nel campo delle aste giudiziarie, invece, nonostante una recente e, peraltro, proficua riforma procedurale² il problema degli standard di valutazione ancora non è stato adeguatamente affrontato. La riforma per quest'aspetto si è addegnata soltanto su questioni che prima erano completamente rimessi alle richieste formulate dal giudice dell'esecuzione come quelli della cosiddetta *due diligence*, vale a dire l'analisi degli aspetti di regolarità edilizia, urbanistica, catastale e i vincoli esistenti sul bene che, comunque, non saranno cancellati dalla stessa procedura. Per ciò che attiene agli aspetti di valutazione, invece, la legge rimanda, come accadeva nel passato, direttamente all'esperienza del perito quasi come se l'assimilazione degli standard internazionali fosse un dato di fatto. Così, purtroppo, non è, pertanto, sicuramente la legge andrà nuovamente rivista poiché non è difficile rinvenire nei vari tribunali d'Italia una marea di perizie di stima, se non la quasi totalità, basate su uno standard mono parametrico e completamente privo di riscontro reale con il mercato. Al momento, sino a quando la legge non provvederà direttamente emanando delle linee guida, come hanno

¹ L'esperto un tempo era genericamente definito come *Consulente Tecnico d'Ufficio*, oggi tale ruolo è riservato all'intervento del perito nei casi per cui si ha l'effettiva necessità di un parere tecnico. Per ciò che attiene il campo della valutazione estimativa, invece, il legislatore con la riforma ha preferito introdurre la nuova figura dell'esperto del Giudice.

² La riforma del processo di esecuzione forzata avvenuta con la Legge n. 80/2005 (conversione del D.L. n. 35/2005), ma anche con le leggi n. 263/2005, 52 e n. 52/2006, rappresenta senza dubbio l'intervento più vasto e incisivo dell'intera novella al diritto processuale civile, questa coinvolge non soltanto istituti generali quali il titolo esecutivo, le opposizioni, la sospensione e l'estinzione del processo esecutivo, ma anche istituti particolari come il pignoramento, l'intervento dei creditori, la vendita, l'assegnazione, l'esperto del giudice, la delega a vendere, il custode giudiziario, la risoluzione delle controversie in sede di riparto, il modo del rilascio e l'estinzione del procedimento per consegna o rilascio.

già fatto numerose istituzioni finanziarie nelle valutazioni legate al credito, bisogna affidarsi agli studi di alcune istituzioni private.

Il testo però, ha la pretesa di essere utile a tutte le figure che ruotano attorno al processo di espropriazione immobiliare, ovviamente escludendo la figura del giudice dell'esecuzione. Con la riforma, infatti, sono entrate in gioco altre due figure importanti per l'efficienza ed efficacia dei procedimenti di vendita all'asta: il *professionista delegato* e il *custode giudiziario*. Il professionista delegato assiste il giudice dell'esecuzione e lo sostituisce nello svolgimento delle sole fasi operative della vendita vera e propria, mentre il custode giudiziario assiste offerenti e aggiudicatario nelle fasi di analisi del bene in vendita e nella sua effettiva liberazione.

Il testo è suddiviso in quattro parti, la prima analizza le procedure esecutive dovute al mancato adempimento degli obblighi debitori approfondendo esclusivamente, quindi, solo i debiti contratti per i quali è stata rilasciata una garanzia immobiliare. La seconda parte descrive il più compiutamente possibile la procedura di vendita e gli adempimenti conseguenti. Analizza in altre parole l'asta di vendita dell'immobile offerto in garanzia. La terza si sofferma sul nuovo ruolo riservato ai tecnici valutatori che da consulenti del Giudice assumono la nuova veste, proceduralmente più rapida, di *esperti*. Nuova veste che senz'altro richiede nuove competenze e minor leggerezza nell'esecuzione delle stime e nel reperimento dei dati necessari alla vendita del bene. L'ultima parte, infine, analizza le nuove figure del processo esecutivo e ne analizza gli adempimenti essenziali oltre a valutarne le responsabilità cui questi vanno incontro.

In appendice, infine, sono previsti degli schemi riassuntivi delle diverse procedure e alcune schede riguardanti gli adempimenti da seguire a parte delle varie figure che ruotano attorno al processo esecutivo.

PARTE PRIMA
LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

LA RESPONSABILITÀ PATRIMONIALE DEL DEBITORE

1.1. Dalla responsabilità personale a quella patrimoniale

Vediamo in primo luogo di analizzare da cosa derivano le cosiddette “esecuzioni immobiliari”. Per fare ciò dobbiamo compiere un passo indietro e chiarire il concetto di *responsabilità*. Per responsabilità sappiamo s’intende *la condizione di dover rendere conto di atti, avvenimenti o situazioni in cui si è la parte attiva*. La responsabilità sta, dunque, in quel “rendere conto”, vale a dire l’onore un impegno preso verso gli altri; tuttavia non sempre le cose vanno come si crede debbano andare e a volte non si è davvero in grado di fare o dare quanto promesso. In tal caso si “paga” per la propria incapacità di far fronte alle responsabilità assunte.

Uno dei problemi essenziali della “razza umana” è sempre stato il possesso e la gestione del surplus di beni economici a disposizione o in possesso di alcuni individui rispetto ai propri bisogni reali in relazione ad altri, invece, in ammanco di beni.

Questo squilibrio ha sempre determinato un flusso di cessione dei beni da chi ne possedeva, appunto, in surplus a chi ne era in ammanco. Una cessione definitiva attraverso lo scambio sul mercato degli stessi beni in cambio di un titolo di credito pagabile a vista¹ quale il denaro. La cessione però poteva essere anche provvisoria, mediante una cessione d’uso del bene. Cessione per un certo periodo (con pagamento di un canone per la cessione medesima) e il ritorno del bene alla fine del periodo fissato dal contratto. Tra i beni ceduti, non rientravano, quindi, i soli beni materiali o immateriali, ma anche lo stesso denaro. Costituendo, infatti, il denaro, la misura universale del valore dei beni espressa mediante il titolo stesso costituito dall’ammontare di unità di moneta, la cessione dei beni non era più necessaria avvenisse mediante il passaggio materiale di un bene preciso, ceduto provvisoriamente ad altri, ma semplicemente attraverso il passaggio del denaro.

Questa prassi ha determinato la nascita del contratto finanziario data dalla cessione di asset patrimoniali in eccesso in cambio di un prezzo d’uso. L’obbligazione del cedente è soddisfatta con il mettere a disposizione di un altro soggetto ricevente del denaro, mentre l’obbligazione di quest’ultimo è data dal restituirlo alla fine del periodo previsto con un prezzo per aver, appunto, avuto questa disponibilità. Per il vero il prezzo d’uso può essere pagato all’inizio di tale periodo, oppure il denaro può anche essere restituito a rate. Ma non è questo il problema di cui discutere in questa sede. Cosa conta è che il ricevente ha assunto con tale contratto una “*responsabilità*”, quella di essere capace di rendere conto delle proprie obbligazioni, cioè saper restituire tutto il denaro dovuto.

Nasce, quindi, un diritto “soggettivo” da parte del cedente di vedere il suo credito interamente soddisfatto sia per parte capitale e sia per parte interessi (cioè il prezzo per l’uso del

¹ Il “pagamento a vista” rimane tuttavia una convenzione, poiché il contro valore in oro si è perso ormai da molto tempo e il denaro rimane un titolo con valore di scambio puramente convenzionale.

denaro). Tale diritto soggettivo è garantito direttamente dallo Stato, giacché così non fosse, cioè non vi fosse una tutela coattiva da parte dello Stato circa l'adempimento, le obbligazioni assunte dal debitore sarebbero solo degli intenti da parte sua e delle semplici aspettative da parte del creditore².

La protezione di tale diritto soggettivo da parte dello Stato ha però, assunto nel tempo diverse connotazioni rispetto alle responsabilità del debitore, passando dalla "responsabilità personale" alla "responsabilità patrimoniale".

La responsabilità personale presuppone che l'individuo il quale non faccia fronte alle obbligazioni assunte con gli altri singoli individui, o con la società nel suo insieme, "paghi" per questa mancanza attraverso la propria persona. La responsabilità patrimoniale, invece, sposta il "pagamento" sul patrimonio della persona che non abbia fatto fronte ai suoi impegni o doveri. In pratica il mancato pagamento di un debito, nella responsabilità penale si traduce in un reato contro il patrimonio, mentre nella responsabilità patrimoniale, fatte salve aggravanti di altra specie che configurano comunque sempre un crimine, non si ha alcun illecito rispetto al codice penale, ma soltanto una responsabilità in sede civile.

Nell'antichità la responsabilità pare prevedesse persino la morte del debitore in caso d'insolvenza. Le dodici tavole che costituiscono la prima redazione scritta delle leggi dell'antica Roma parlavano, infatti, della procedura esecutiva alla terza tavola, dove per un debito riconosciuto non saldato dopo trenta giorni, senza nessuna garanzia da parte di terzi, si dava la possibilità al creditore di portare via il debitore insolvente e di ridurlo in schiavitù e persino di sopprimerlo nel caso la sua insolvenza perdurasse. In generale nel diritto romano la responsabilità per l'adempimento di un'obbligazione era riferita alla persona debitrice giacché titolare di un patrimonio e, in assenza di questo, quale persona fisica. Le due responsabilità convivevano: prima la soddisfazione del debito avveniva attraverso il patrimonio del creditore e, nel caso questo percorso non fosse stato possibile, la soddisfazione del debito avveniva attraverso la riduzione, la penosa umiliazione e, persino, la distruzione della persona fisica insolvente.

La strada per arrivare all'abolizione della responsabilità personale per debiti insoddisfatti è stata davvero parecchio lunga e tortuosa poiché ancora nel codice civile del 1865 era previsto l'arresto per talune circostanze debitorie. Arresto solo parzialmente abrogato nel 1877 e completamente eliminato come concetto giuridico solo con il codice civile del 1942, il quale costituisce l'impianto dell'attuale legislazione.

Di là degli eccessi del diritto romano la diatriba sul piano del diritto si è progressivamente spostata sul contrasto tra il dovere dello stato di garantire il diritto soggettivo del creditore di veder tornare nelle proprie il capitale ceduto e l'inciviltà di arrestare una persona per comportamenti privi di pericolosità sociale, senza dolo o danno colposo o intenzionale.

Senza entrare nel merito della diatriba oggi la responsabilità di fronte a delle obbligazioni in denaro, assunte da un soggetto nei confronti di un altro, è assolutamente ed esclusivamente patrimoniale. La possibilità di non tornare in possesso del proprio capitale rappresenta un rischio e, quindi, un onere da mettere "in conto" da parte del creditore cedente, giacché sarà suo compito misurare la solvibilità della persona su cui fa affidamento, conscio del fatto che lo Stato interverrà in favore del suo diritto soggettivo solo attraverso l'aggressione del patrimonio del debitore.

² Di Majo, *La tutela civile dei diritti*, Milano, 2003.

Nel caso questo non posseda nulla di aggredibile patrimonialmente, egli non potrà far altro che perseverare e tenere la situazione costantemente sotto controllo oppure fare le opportune ricerche e non cedere nulla a soggetti privi di affidabilità.

Esistono comunque situazioni che si pongono al limite del principio di civiltà prima rammentato, tipo gli assegni di mantenimento del coniuge o dei figli disposto dal tribunale in caso di separazione tra coniugi o, peggio ancora, in caso di divorzio. Situazioni in cui per l'inadempimento è previsto il reato penale, giacché si suppone il danno verso una persona in difficoltà, vale a dire un *quid pluris* rispetto alla semplice obbligazione non onorabile. In tutte le altre situazioni l'ordinamento italiano prevede esclusivamente la responsabilità patrimoniale del debitore.

In base all'attuale e vigente normativa la responsabilità patrimoniale del debitore è sancita dall'art. 2470 del Codice Civile³ dove si stabilisce che *il debitore risponde dell'adempimento delle sue obbligazioni con tutti i beni da egli posseduti* o che potrà possedere nel futuro. Si parla, dunque, soltanto dei "beni economici" posseduti o che potranno essere anche posseduti in un secondo momento dal debitore. Si tratta, dunque, di beni di ogni genere che possono essere in qualche modo ricondotti in capo al debitore. Nel nostro caso ciò che interessa, sono i beni immobiliari e siccome tali, sono di più facile identificazione poiché si tratta di beni registrati soggetti a pubblicità immobiliare degli atti traslativi o dei vincoli sorti su di loro, pertanto, la loro identificazione è senz'altro più immediata.

In questa breve (e apocrifia) valutazione della responsabilità del debitore è stata volutamente tralasciata tutta la materia giuridica da cui la predetta responsabilità deriva, vale a dire: le obbligazioni, le categorie di obbligazioni, la modificazione dei soggetti, l'estinzione delle obbligazioni e via dicendo, rimandando per tutte queste nozioni a testi specializzati.

Quanto interessa, nei fini di questo testo sulle esecuzioni immobiliari, è sapere che *il nostro ordinamento prevede, quando il creditore rimanga insoddisfatto a causa dell'inadempimento del debitore, che accanto all'obbligo originario della prestazione prevista dal contratto venga ad affiancarsi* – quando la stessa prestazione è ancora possibile – *oppure venga a sostituirsi* – quando, invece, l'obbligazione è divenuta impossibile – *l'obbligo del risarcimento del danno*, diretto a compensare il creditore dei danni subiti per effetto del mancato o ritardato adempimento⁴.

Qualora il debitore rimanga ancora inadempiente rispetto all'obbligo connesso alla sua accertata responsabilità, diviene infine operativa la garanzia generica costituita dal suo patrimonio, che consente al creditore di soddisfare in via coattiva il suo interesse, attraverso l'applicazione delle norme sul processo di esecuzione oggetto specifico del presente testo.

Il principio della responsabilità patrimoniale del debitore sancito dall'art. 2740 prevede quindi in senso stretto che questi debba rispondere delle obbligazioni assunte verso il creditore con

³ Art. 2740 Codice Civile: "*Il debitore risponde dell'adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri. Le limitazioni della responsabilità non sono ammesse se non nei casi stabiliti dalla legge.*".

⁴ Art. 1218 Codice Civile: "*Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile*". A proposito di questo articolo vale la pena sottolineare che l'impedimento di cui trattasi deve essere *assoluto* tale da non consentire in alcun modo di adempiere. Nel caso sia abbiano i caratteri di mera difficoltà, non si può parlare di assoluta. L'impedimento deve anche essere *oggettivo*, vale a dire riguardare la prestazione in sé e non, invece, le vicende soggettive del debitore; in sostanza deve essere impossibile astrattamente per qualsiasi soggetto e non solo per il debitore, cioè per chiunque si fosse trovato nelle sue stesse condizioni.

tutti i suoi beni, presenti e futuri. I beni assolvono, dunque, a una funzione di garanzia generica a tutela dell'interesse del creditore, rimanendo soggetti all'azione esecutiva da questi promossa.

I rimedi a tal fine esperibili dal creditore sono:

- l'*esecuzione forzata in forma specifica*, da seguire solo per le obbligazioni di consegnare, di fare e di non fare; questa consiste nel conseguire coattivamente quanto indicato contrattualmente in prestazione, in modo da realizzare l'identità tra il bene dovuto, quello aggredito e quello conseguito;
- l'*esecuzione forzata* (semplicemente tale), da seguire nel caso di obbligazioni pecuniarie oppure quando non sia realizzabile l'esecuzione in forma specifica; questa consiste nella vendita coattiva dei beni del debitore, in modo da ricavare quanto necessario per soddisfare, in attuazione della garanzia generale, in tutto o in parte il creditore.

Le esecuzioni di nostro interesse sono evidentemente quelle generali e, appunto, nello specifico: le esecuzioni immobiliari.

Prima di addentrarci ancora in concetti generici riguardo alla garanzia patrimoniale e il suo esercizio in caso d'inadempimento occorre precisare che presupposto processuale per procedere a un'esecuzione forzata è il possesso da parte del creditore di un titolo esecutivo, solo questo, infatti, consente di promuovere la relativa azione. È comunque, altresì, necessario precisare che *costituiscono un titolo esecutivo*:

- in primis una *sentenza del giudice che disponga la condanna a un pagamento*. La condanna può anche essere di primo grado, tuttavia in questo caso si potrà chiedere – alla presenza di gravi e fondati motivi – la sospensione dell'esecutività;
- un *decreto ingiuntivo non opposto o dichiarato provvisoriamente esecutivo* dallo stesso giudice che l'ha emesso;
- le ordinanze di condanna del giudice al pagamento di somme e interinali, le condanne provvisoriale e provvedimenti cautelari;
- i verbali di conciliazione giudiziale o stragiudiziale dichiarati esecutivi dal giudice.

Accanto a questi titoli esecutivi detti "giudiziali" poiché derivano da un dispositivo derivante da un giudizio, esistono i cosiddetti titoli esecutivi stragiudiziali come:

- le *cambiali*;
- gli *assegni bancari e circolari*;
- le *scritture private autenticate* limitatamente alle obbligazioni in denaro in esse contenute;
- un *atto ricevuto da un notaio* o altro pubblico ufficiale autorizzato a farlo.

Dall'elenco ne deriva che in assenza di uno dei titoli appena descritti, il creditore dovrà prima procedere al reperimento dello stesso. Un professionista, ad esempio, che abbia emesso delle fatture alla clientela non pagate, non potrà procedere alla procedura esecutiva prima di aver ottenuto dal giudice un decreto ingiuntivo non opposto oppure provvisoriamente esecutivo o una sentenza di primo grado che condanni il debitore al pagamento delle somme richieste.

1.2. La garanzia patrimoniale e le cause di prelazione

La garanzia patrimoniale conseguente alla responsabilità assunta dal debitore coincide, quindi, con tutti beni che questi possiede. In caso d'impossibilità da parte del creditore di veder

soddisfatto il proprio diritto nel presente, i beni cui si fa riferimento sono anche quelli che, eventualmente, il debitore potrà acquisire negli anni a venire. Tutto, ovviamente, con la condizione che il creditore curi diligentemente il diritto e non lo faccia, pertanto, cadere in prescrizione⁵.

Sono beni del debitore tutti gli asset positivi con i quali questi abbia a che fare, come: stipendi o pensioni, rendite diverse, titoli, eccetera oltre, naturalmente, agli immobili che costituiscono la garanzia patrimoniale classica e che, posta la capienza di valore che essa offre, assicurano in maggior misura la possibilità di veder soddisfatto interamente il credito e i danni provocati dall'inadempienza.

Si definisce come garanzia patrimoniale generale quella offerta su tutti i beni e i crediti del debitore e prevista dall'art. 2470 del C.C..

Rispetto alla garanzia generale non sono ammesse limitazioni, se non nei casi specificamente fissati dalla legge.

Esistono, quindi, delle limitazioni della garanzia. Fondamento di tali limitazioni è una valutazione di efficacia normativa che avvantaggia il diritto del debitore a conservare comunque il bene rispetto a quello del creditore di veder soddisfatto il suo credito. Le limitazioni, posto quanto affermato dal primo comma dell'art. 2470 del C.C., non possono dunque essere molte, ma solo alcune ipotesi ben circostanziate. Andiamole a esaminare brevemente.

Il primo gruppo di queste limitazioni è legato alla natura o alla funzione dei beni appartenenti al debitore. Non sono, infatti, aggredibili beni o crediti che si riferiscano a cose e diritti con funzione alimentare oppure di prevalente valore morale o personale, crediti di lavoro o, infine, anche ipotesi specifiche contenute nella legge fallimentare e nel codice civile.

Non sono evidentemente espropriabili i beni pubblici demaniali o facenti del patrimonio indisponibile dello Stato o delle Regioni, oppure quelli destinati allo svolgimento di funzioni pubbliche. Un'altra categoria di limitazioni si ha nelle norme di legge legate alla responsabilità patrimoniale nelle previsioni a favore dell'erede, del legatario e del donatario. Questi soggetti possono accettare l'eredità *intra vires*, vale a dire solamente sino all'occorrenza del patrimonio ereditato. Per i debiti del *de cuius* che eccedono la consistenza patrimoniale la garanzia passata all'erede, con l'accettazione dell'eredità, non produce più effetti sul patrimonio dell'erede medesimo. Anche i vincoli di destinazione, cioè i legami che destinano uno o più beni a una precisa finalità producono una limitazione alla garanzia giacché i beni oggetto del vincolo sono sottratti, di fatto, all'esecuzione forzata. Negli ultimi anni si è aggiunta, poi, una nuova deroga alla responsabilità patrimoniale, vale a dire quella prevista dai cosiddetti trust⁶ introdotti dalla Legge 364 del 1989 per il cui significato e modi di costituzione rimandiamo a testi specialistici in materia.

Il nostro ordinamento, nonostante vi siano numerose deroghe stabilite dalla stessa legge, considera tutti i creditori sullo stesso piano. Il tutto in base al cosiddetto principio della *par condicio creditorum* o, meglio, il cosiddetto concorso dei creditori.

⁵ La prescrizione è causa generale di estinzione di un diritto per la mancanza, prolungata nel tempo, del suo esercizio. Il termine di prescrizione ordinario è di 10 anni, ma sono previste dal codice civile prescrizioni anche più brevi.

⁶ Il Trust è un istituto giuridico con cui una o più persone detti "disponenti" trasferiscono beni e diritti nella disponibilità di un altro soggetto detto "trustee". Questo assume dunque i beni con l'obbligo di amministrarli nell'interesse di uno o più soggetti detti "beneficiari" con uno specifico scopo precisato nello stesso contratto.

Tale principio è espresso dall'art. 2741 del C.C.⁷ dove, al primo comma, afferma che *tutti* i creditori hanno uguale diritto di veder soddisfatto il proprio credito sui beni del debitore. Abbiamo appena detto però, che esistono numerose eccezioni a tale principio, le quali però, nel caso specifico, sono dettagliatamente precisate dalla norma.

Sia l'art. 2740 e sia l'art. 2741 del C.C. avendo incidenza sulla tutela della persona, trovano una copertura costituzionale in difesa dei diritti sia del debitore e sia del creditore, il tutto in nome del principio costituzionale espresso dall'art. 2 della Carta Fondamentale.

L'art. 2741 del C.C. parla dunque di cause legittime di prelazione, vale a dire eventi che provocano la preferenza di un creditore rispetto a un altro nel veder soddisfatto il proprio credito. La norma ben specifica che queste cause, in deroga al principio della *par condicio creditorum*, devono essere legittime. La presenza, quindi, di tali cause determina la preferenza del creditore titolare di tale diritto a veder soddisfatto il proprio credito rispetto a eventuali altri creditori pretendenti.

La legge individua come cause legittime di prelazione da parte di alcuni creditori rispetto ad altri: i *privilegi*, il *pegno* e le *ipoteche*.

Anche il principio del concorso dei creditori conosce, dunque, delle eccezioni. Il codice civile del 1865 qualificava come cause legittime di prelazione solo i privilegi e le ipoteche, disciplinando in altro titolo il pegno. L'attuale codice, invece, ha previsto unitariamente i tre istituti sopra indicati nell'ambito del titolo III del libro sesto, dedicato alla tutela dei diritti. Il legislatore ha voluto quindi porre in rilievo il profilo funzionale unitario delle tre figure. In virtù di tale configurazione esse si sostanziano nella legittima pretesa del creditore verso gli organi del processo esecutivo a vedere soddisfatte le sue pretese con preferenza rispetto agli altri creditori, non muniti di tali cause di preferenza, detti perciò *chirografari*, e a vedere rispettata la graduatoria stabilita dalla legge tra gli stessi creditori preferiti. La prelazione si attiva, pertanto, alla contestuale presenza del concorso tra creditori e di un'insufficiente capacità del patrimonio aggredibile del debitore a soddisfare i medesimi in maniera integrale.

La legge si preoccupa di stabilire oltre alle cause di prelazione anche l'ordine da seguire tra questo tipo di creditori stabilendo un ordine tra le diverse cause di prelazione. Lo fa quando antepone il creditore pignoratorio a quello speciale oppure anche quando antepone quest'ultimo a quello ipotecario come accade all'articolo 2748⁸ del C.C. e lo fa parimenti anche quando antepone un privilegio preferito al pegno su un privilegio da posporre al pegno, ancorché registrato in data anteriore, come accade, invece, all'articolo 2781⁹ del C.C.. La legge stabilisce, inoltre, anche un dettagliato ordine della preferenza nell'ambito della stessa causa di prelazione di cui agli articoli 2777 e seguenti del C.C. e agli articoli 2852 e seguenti del C.C..

⁷ Art. 2741 Codice Civile: “*I creditori hanno eguale diritto di essere soddisfatti sui beni del debitore, salvo le cause legittime di prelazione. Sono cause legittime di prelazione i privilegi, il pegno e le ipoteche.*”.

⁸ Art. 2748 Codice Civile: “*Se la legge non dispone altrimenti, il privilegio speciale sui beni mobili non può esercitarsi in pregiudizio del creditore pignoratorio. I creditori che hanno privilegio sui beni immobili sono preferiti ai creditori ipotecari se la legge non dispone diversamente.*”.

⁹ Art. 2781 Codice Civile: “*Qualora con crediti assistiti dal privilegio speciale concorra un credito garantito con pegno e uno dei privilegi debba essere preferito rispetto al pegno, tale privilegio prevale su quegli altri che devono essere posposti al pegno, anche se anteriori di grado.*”.