

## **I beni subastati e la tutela dei diritti dei soggetti in buona fede**

*Anche l'acquisto di un bene all'asta può riservare delle sorprese, come nel caso in cui risultino esserci due aggiudicatari*

*Parte I – il conflitto tra aggiudicatari*

### **Definizioni – natura giuridica del decreto di trasferimento – momento traslativo della proprietà**

Per beni subastati si intendono i beni che hanno costituito oggetto di procedura espropriativa a conclusione della quale sono stati trasferiti a chi se ne è reso aggiudicatario.

Attingendo alla relazione presentata al Consiglio Superiore della Magistratura dal dott Giancarlo Giusti in occasione dell'incontro di studio del 26 Aprile 2004<sup>1</sup> va subito osservato che *“Per quanto riguarda la natura giuridica del decreto di trasferimento, si deve tenere conto che la vendita forzata non ha natura negoziale (Cass. 3 dicembre 1983, n. 7233, GI, 1985, I, 1225); inoltre, il provvedimento di cui trattasi non ha carattere decisorio perché lo stesso non è emesso al fine di comporre contrapposte pretese soggettive fatte valere in contraddittorio davanti al giudice, bensì come strumento conclusivo di una fase dell'esecuzione forzata e precisamente della fase espropriativa intesa a convertire in danaro l'immobile espropriato (Cass. 22 novembre 1978, n. 5466).*

*L'acquisto dell'immobile da parte dell'aggiudicatario non può ovviamente considerarsi derivato dal debitore espropriato (pur avendo natura derivativa e non originaria) che non è il dante causa del primo (Cass. 30 luglio 1980, n. 4899). Esso è piuttosto l'effetto (traslativo: art. 2919 c.c.) di un'autonoma fattispecie legale e processualmente complessa intesa ad un trasferimento coattivo che si perfeziona con un provvedimento giudiziale (Cass. 5 aprile 1977, n. 1299). (Corsaro e Bozzi 1996, 384)”.*

L'effetto traslativo del diritto di proprietà dei beni sottoposti a procedura espropriativa si verifica al momento dell'emanazione, da parte del giudice dell'esecuzione, del decreto di trasferimento.

Ciò emerge chiaramente dall'articolo 586 cpc che riferisce all'emissione del decreto l'atto “col quale (il giudice) trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato”.

E' sempre con il decreto in esame che, poi, viene ordinata la cancellazione delle trascrizioni, dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, con la sola eccezione di quelle che si riferiscono alle obbligazioni assunte dall'aggiudicatario ai sensi dell'art 508 cpc.<sup>2</sup>

E', infine, il decreto di trasferimento che costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio (art. 586, 3° comma cpc).

### **Un caso emblematico**

Prima di proseguire e per introdurre il tema di questo mio intervento voglio ora raccontare un episodio di vita vissuta.

---

<sup>1</sup> Incontro di studi sul tema “L'esecuzione forzata” – Roma 26-28 aprile 2004

<sup>2</sup> L'art. 2, comma 3, lett. e), D.L. 14 marzo 2005, n. 35, convertito in legge, con modificazioni, con L. 14 maggio 2005, n. 80, ha poi aggiunto, a decorrere dal 1° marzo 2006, l'ultimo periodo del primo comma dell'art. 586 cpc che così prevede “Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento”.

Circa vent'anni or sono mi capitò di cercare un immobile da acquistare nella zona di Palazzo di Giustizia di Milano, da destinare a studio legale.

Scorrendo tra gli annunci di settore ne rinvenni uno riferito ad un bene che, per dimensione e posizione, poteva fare al caso mio.

Telefonai, quindi, al numero indicato nel trafiletto del quotidiano e contattai il proprietario, che mi disse di avere acquistato l'appartamento di mio interesse a seguito di aggiudicazione avvenuta nel corso di una procedura esecutiva immobiliare promossa a carico del precedente proprietario, rimasto moroso nel pagamento di una serie di debiti precedentemente contratti.

Lì per lì la notizia mi giunse gradita in quanto, se l'appartamento fosse stato di mio gradimento e l'avessi poi acquistato, avrei beneficiato, in via derivata, della speciale valenza del titolo di provenienza del mio dante causa. E si sa che chi "compra all'asta", riceve il bene "libero da pesi vincoli e gravami di sorta" nel modo più assoluto possibile.

Questa, almeno, era la mia convinzione in allora, confermata peraltro all'opinione comune e, come si dice, alla miglior dottrina.

Dopo aver visitato l'immobile il mio interesse crebbe.

Data la mia specifica attività professionale non mi costò nulla accedere alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari e chiedere di visionare il fascicolo della procedura espropriativa della quale l'aggiudicatario-proprietario mi aveva comunicato gli estremi.

Un eccesso di zelo, nulla di più.

Partii dal decreto di trasferimento, andando a ritroso sino all'atto di pignoramento che aveva dato origine all'esecuzione, senza trascurare l'esame dei vari titoli esecutivi rinvenuti.

Quello che scoprii fu, ad un tempo, sconcertante e la mia salvezza (parlare di salvezza forse è eccessivo, diciamo che mi convinse ad indirizzare altrove le mie ricerche per lo studio).

L'immobile in discussione era un bene originariamente in comunione legale dei coniugi che l'avevano destinato a loro abitazione.

I debiti a seguito dei quali era stata attivata la procedura espropriativa erano stati contratti dal solo marito, nell'esercizio della sua attività di impresa individuale.

Erroneamente era stato trascritto il pignoramento sull'intera quota di proprietà dell'appartamento anziché su quella corretta del 50%. L'errore venne recepito in sede di perizia e di provvedimento di vendita all'incanto, nonostante la documentazione ipocatastale evidenziasse la situazione reale.

Il debitore e, soprattutto, la di lui moglie non eccepirono nulla, così si giunse all'asta, all'aggiudicazione ed all'emissione del decreto di trasferimento.

-----

**I beni subastati e la tutela dei diritti dei soggetti in buona fede**

*Parte I – il conflitto tra aggiudicatari*

Maurizio Sala © Milano marzo 2007

Contattai l'aggiudicatario-proprietario, gli esposi la situazione e lo invitai a fare le verifiche del caso.

La risposta che ricevetti fu sconcertante nella sua semplicità suonò, più o meno, così: "io ho un decreto di trasferimento emesso dal Tribunale che mi dice che sono proprietario dell'appartamento, che quindi posso vendere senza problema alcuno, non deve verificare proprio niente".

Inutile dire che per quanto mi riguardò la trattativa finì prima ancora di cominciare e della cosa non me ne occupai più, ne seppi cosa accadde dopo.

La vicenda personale di cui ho appena riferito non ha lo solo scopo di evidenziare errori che, in quanto umani, possono essere compiuti solo da chi svolge una qualsiasi attività, quanto di rappresentare a chi mi legge che anche per gli acquisti che più di altri il senso comune ritiene "sicuri" possono sorgere dei problemi.

### **Conflitto tra aggiudicatari**

Un caso, presumibilmente più frequente di quello appena esposto, è quello del concorso della procedura espropriativa ordinaria con quella speciale esattoriale disciplinata dal DPR 602 del 29 settembre 1973 (Disposizioni sulla riscossione delle imposte sul reddito).

Ai sensi dell'art. 49 del citato DPR:

*1. Per la riscossione delle somme non pagate il concessionario procede ad espropriazione forzata sulla base del ruolo, che costituisce titolo esecutivo; il concessionario può altresì promuovere azioni cautelari e conservative, nonché ogni altra azione prevista dalle norme ordinarie a tutela del creditore.*

*2. Il procedimento di espropriazione forzata è regolato dalle norme ordinarie applicabili in rapporto al bene oggetto di esecuzione, in quanto non derogate dalle disposizioni del presente capo e con esso compatibili; gli atti relativi a tale procedimento sono notificati con le modalità previste dall'articolo 26.*

*3. Le funzioni demandate agli ufficiali giudiziari sono esercitate dagli ufficiali della riscossione.*

I rapporti tra le due esecuzioni, ordinaria ed esattoriale, sono quindi regolamentati in parte dal DPR 602/73 e per quanto ivi non previsto dal diritto comune.

Ben può accadere che un bene (non necessariamente solo immobile, anche se in questa sede mi occuperò di questa tipologia) sia sottoposto a pignoramento ordinario e successivamente a pignoramento esattoriale, così come il contrario.

Che un medesimo bene possa costituire oggetto di più pignoramenti non è cosa abnorme, sussistendo, in proposito, la norma generale dell'art 493 cpc secondo la quale:

*Più creditori possono con unico pignoramento colpire il medesimo bene.*

*Il bene sul quale è stato compiuto un pignoramento può essere pignorato successivamente su istanza di uno o più creditori.*

*Ogni pignoramento ha effetto indipendente, anche se unito ad altri in unico processo.*

-----

#### **I beni subastati e la tutela dei diritti dei soggetti in buona fede**

*Parte I – il conflitto tra aggiudicatari*

Maurizio Sala © Milano marzo 2007

Il concorso di più pignoramenti ordinari è regolamentato in modo da garantire la riunione dei procedimenti ed il *simultaneus processus* nel rispetto della *par condicio creditorum* prevista all'art. 2741 c.c.<sup>3</sup>

Nell'ipotesi di concorso tra pignoramento ordinario ed esattoriale la situazione è in parte diversa.

Sul punto basta rilevare come il primo si svolge in un contesto contenzioso giudiziale ordinario mentre il secondo nell'ambito di un procedimento avente natura eminentemente amministrativa e regole proprie tali da escludere la ricongiunzione delle due procedure in una sola; ciò impedisce il *simultaneus processus* e la *par condicio creditorum*.

## Una tesi

Per risolvere la questione potrebbe invocarsi l'art. 51 del DPR 602/73<sup>4</sup>, che prevede la facoltà di surroga del concessionario nei procedimenti esecutivi già iniziati, per ipotizzare la seguente alternativa a favore del concessionario del servizio di riscossione che intendesse soddisfare il credito dell'ente impositore sul bene già pignorato da altri nelle forme ordinarie:

- a. intervenire nel processo esecutivo pendente, sottoponendosi alle regole ordinarie del processo esecutivo civile, oppure
- b. valersi della facoltà di surroga verso il creditore istante prevista dall'art 51 DPR 602/73, con conseguente prosecuzione del processo espropriativo nella forma speciale amministrativa.

Così ragionando il quadro conflittuale delle due procedure verrebbe risolto alternativamente a favore del rito ordinario ovvero di quello speciale, con l'indubbio vantaggio, in un caso come nell'altro, di operare il *simultaneus processus* e garantire il rispetto del generale principio della *par condicio creditorum*.

Tale interpretazione sarebbe favorita dal fatto che l'art. 51 DPR 602/73 prevede espressamente che "*Qualora sui beni del debitore sia già iniziato un altro procedimento di espropriazione, il concessionario può ... (surrogarsi al creditore procedente)*".

Secondo questa interpretazione il concessionario, in pendenza di esecuzione ordinaria, non potrebbe dar corso ad un autonomo pignoramento fiscale sul medesimo bene già sottoposto a pignoramento civile.

Se ciò facesse l'intera procedura fiscale, dall'avviso di vendita (avente valore di pignoramento ex art. 50 DPR 602/73) sino al provvedimento ablativo finale, sarebbe nulla, con la conseguenza – di

---

<sup>3</sup> Art 2741 c.c. (Concorso dei creditori e cause di prelazione).

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 [c.c. 2745], il pegno [c.c. 2784] e le ipoteche [c.c. 2808].

<sup>4</sup> Art. 51 DPR 602/73 (Surroga del concessionario in procedimenti esecutivi già iniziati).

1. Qualora sui beni del debitore sia già iniziato un altro procedimento di espropriazione, il concessionario può dichiarare al giudice dell'esecuzione di volersi surrogare al creditore procedente, indicando il credito in relazione al quale la surroga è esercitata. La dichiarazione è notificata al creditore procedente ed al debitore.

2. Se entro dieci giorni dalla notificazione il creditore procedente o il debitore non hanno corrisposto al concessionario l'importo del suo credito, il concessionario resta surrogato negli atti esecutivi già iniziati e li prosegue secondo le norme del presente titolo.

3. Il concessionario può esercitare il diritto di surroga fino al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione.

-----

## **I beni subastati e la tutela dei diritti dei soggetti in buona fede**

*Parte I – il conflitto tra aggiudicatari*

Maurizio Sala © Milano marzo 2007

non poco effetto – che l’aggiudicatario non potrebbe neppure opporre l’inefficacia nei suoi confronti delle nullità degli atti esecutivi pregressi alla vendita od all’aggiudicazione ai sensi dell’art 2929 c.c.<sup>5</sup> e ciò perché tali nullità devono essere di carattere formale e non tali da colpire, come nell’interpretazione offerta, l’invalidità dell’intero procedimento di vendita.

## **La tesi contraria e la soluzione offerta dal Tribunale di Torino**

Di avviso diverso a quello appena offerto è stato il Tribunale di Torino che con sentenza 21 settembre 2006<sup>6</sup>, decidendo sul conflitto sorto tra due distinti soggetti che si erano visti aggiudicare il medesimo bene immobile, il primo all’esito di procedura espropriativa ordinaria ed il secondo al termine di esecuzione esattoriale, ha proposto le considerazioni sopra enunciate contrastandole ed affermando quanto segue.

*Nonostante l’ipotetica sostenibilità, per quanto sin qui si è detto, dell’ipotesi ricostruttiva che nega la possibilità di configurare un concorso tra pignoramento ordinario e pignoramento esattoriale, pare tuttavia più convincente sostenere che un siffatto concorso sia, al contrario, configurabile. E ciò non solo perché nessuna norma, ordinaria o speciale, lo vieta in deroga al principio desumibile dall’art. 493 c.p.c., ma, soprattutto, perché il rispetto della par condicio creditorum, nelle esecuzioni individuali, non può dirsi assoluto ma soltanto tendenziale.*

*Si vuole cioè affermare che il vigente sistema e, soprattutto, i rapporti tra le due diverse esecuzioni, ordinaria ed esattoriale, scontano il rischio e la possibilità che, in presenza di un concorso tra pignoramento civile e pignoramento fiscale, il simultaneus processus possa non realizzarsi per l’impossibilità di disporre la riunione delle procedure dovuta alla irriducibile loro reciproca diversità disciplinare.*

*Inoltre, l’ammissibilità del concorso tra le due forme di pignoramento è proprio confermata dal tenore letterale della norma ex art. 51 sopra richiamata, da cui si desume che la surroga, come si evince da quel <<può>>, non costituisce un obbligo ma un diritto dell’esattore, che pertanto può anche non valersene. In questo caso, l’esattore rimane arbitro di pignorare successivamente gli stessi beni del debitore o di intervenire nel processo esecutivo ordinario già avviato.*

*E’ evidente che, una volta ammessa la possibilità di un concorso tra pignoramento ordinario e pignoramento esattoriale, ed una volta esclusa aprioristicamente qualsiasi possibilità di riunione tra le due procedure, potranno verificarsi casi di conflitto tra diversi aventi causa dei beni subastati, da risolversi sulla base dei principi di diritto comune regolanti la materia.*

*In particolare, ove il conflitto riguardi diritti immobiliari, i principi cui richiamarsi saranno quelli dettati in tema di trascrizione e, in presenza di due pignoramenti, l’uno ordinario, l’altro esattoriale, conclusisi con due diversi decreti di trasferimento regolarmente trascritti, occorrerà guardare alla data di trascrizione dei pignoramenti e far prevalere, nel conflitto, l’acquirente*

---

<sup>5</sup> Art 2929 c.c. Nullità del processo esecutivo.

La nullità degli atti esecutivi [c.p.c. 617] che hanno preceduto la vendita o l’assegnazione non ha effetto riguardo all’acquirente o all’assegnatario (1), salvo il caso di collusione con il creditore procedente. Gli altri creditori non sono in nessun caso tenuti a restituire quanto hanno ricevuto per effetto dell’esecuzione.

<sup>6</sup> Scaricabile al seguente indirizzo internet <http://www.giurisprudenza.piemonte.it/civile/procedura/007821092006.htm>

*dell'espropriazione, civile od esattoriale, iniziata con il pignoramento preventivamente trascritto in ordine temporale.*

*Tale regola costituisce infatti una puntuale applicazione del principio contenuto all'art. 2915 c.c., a mente del quale "non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione gli atti che importano vincoli di indisponibilità, se non sono stati trascritti prima del pignoramento, quando hanno per oggetto beni immobili o beni mobili iscritti nei pubblici registri".*

*E' chiaro che, tra i vari vincoli di indisponibilità richiamati dalla norma, trovano posto anche altri eventuali pignoramenti eseguiti sullo stesso bene, pignoramenti che, per espressa enunciazione legislativa, saranno non nulli bensì inefficaci, sia in confronto del creditore precedente che per primo abbia trascritto, sia in confronto dell'acquirente che, in quella medesima espropriazione, abbia conseguito il bene subastato per effetto di un decreto di trasferimento emesso in suo favore.*

*Inoltre, poiché il pignoramento (esattoriale) immobiliare trascritto successivamente alla trascrizione del pignoramento ordinario sullo stesso bene è colpito – come si è detto – dalla sanzione dell'inefficacia (art. 2915 c.c.) e non della nullità, anche in tal caso non risulta punto invocabile la disposizione di cui all'art. 2929 c.c., la quale ha per presupposto, appunto, tale ultima radicale specie di invalidità.*

*Il Tribunale di Torino, nella sentenza sopra citata, ha concluso che: "Applicando i principi sin qui enunciati al caso di specie, deve quindi ritenersi che, nel conflitto tra primo acquirente dell'immobile di cui si tratta in forza di decreto di trasferimento emesso al termine dell'esecuzione forzata esattoriale iniziata con atto di pignoramento trascritto posteriormente, e secondo acquirente dello stesso immobile in forza di decreto di trasferimento emesso al termine dell'esecuzione forzata ordinaria iniziata con atto di pignoramento trascritto anteriormente, soccomba il primo acquirente e ne esca invece vittorioso il secondo, il cui acquisto è poziore poiché trae le fila da un pignoramento trascritto preventivamente nel tempo".*

Quindi nel conflitto tra due acquirenti aggiudicatari del medesimo immobile sottoposto a due distinte espropriazioni, una civile e l'altra fiscale, viene favorito quello che ha acquistato il bene a definizione della procedura espropriativa nell'ambito della quale è stato trascritto per primo il pignoramento e ciò indipendentemente dalla data di trascrizione del decreto di trasferimento.

Per completezza aggiungo che la controversia di cui sopra vedeva più parti in giudizio in quanto il primo acquirente, successivamente all'aggiudicazione ottenuta a conclusione dell'espropriazione fiscale, aveva venduto a terzi l'immobile e tale ultimo acquirente aveva subito azione di sfratto da parte dell'acquirente-aggiudicatario nell'espropriazione ordinaria.

Con la citata sentenza il Tribunale di Torino ha regolamentato anche i rapporti tra l'avente causa dal primo acquirente-soccombente e tra quest'ultimo e il concessionario (pure chiamato in giudizio) che aveva intrapreso l'espropriazione fiscale in pendenza di precedente espropriazione civile, condannando l'acquirente-soccombente al ristoro del danno subito dal suo avente causa, nei limiti del danno subito e condannando il concessionario a manlevare l'acquirente-soccombente dal danno a sua volta subito.

Quanto ai rapporti acquirente-soccombente / suo avente causa questa è stata la motivazione: “Ciò posto, poiché con atto pubblico di vendita il primo acquirente trasferiva la proprietà dell’immobile in oggetto all’opponente signor ....., costui, in ragione della prevalenza accordata all’acquisto del signor ....(secondo acquirente in procedura con pignoramento trascritto precedentemente ndr) nel conflitto con i signori ..... (primo acquirente ndr.), subisce la evizione totale del bene de quo, maturando così il diritto ad ottenere il ripristino della posizione economica quale era prima dell’acquisto, e nei limiti, richiesti, del cosiddetto “interesse negativo”.

Invero, va riaffermato in questa sede il principio secondo cui nell’ipotesi di evizione totale della cosa, la garanzia di cui all’art. 1483 c.c. – che sanziona l’inadempimento del venditore all’obbligazione di cui all’art. 1476 n. 2 c.c. – opera indipendentemente dalla sussistenza della colpa del venditore medesimo, e quindi non è esclusa neppure dalla conoscenza, da parte del compratore, della possibile causa di futura evizione, giacché gli effetti di tale garanzia conseguono al mero fatto obiettivo della perdita del diritto acquistato, che, facendo venire meno la ragione giustificatrice della controprestazione, altera l’equilibrio del sinallagma funzionale, con la conseguente necessità di porvi rimedio col ripristino della situazione economica dell’acquirente quale era prima dell’acquisto (Cfr. Cass. 2369/1988; Cass. 2005/1980; Cass. 3249/1981; Cass. 6491/1986).

In particolare, la non rilevanza, ai fini della concreta operatività della garanzia per l’evizione, dell’eventuale colpa dell’acquirente, vale peraltro solo per quanto concerne il diritto di quest’ultimo al ristoro del danno nei limiti dell’interesse negativo, cui corrisponde una serie di rimborsi, alcuni dei quali identici a quelli previsti per la vendita di cosa altrui (restituzione del prezzo, rimborso delle spese utili e necessarie fatte per la cosa, rimborso delle spese fatte per il contratto); altri propri della garanzia in parola, quali il rimborso delle spese giudiziali sostenute dal compratore stesso (ancora, Cass. 2369/1988).

Ove poi si accerti che l’alienante abbia agito con dolo o colpa, l’acquirente ha invece diritto all’integrale risarcimento del danno, comprensivo anche del lucro cessante. Da quanto precede, ai fini della responsabilità del venditore (almeno nei limiti del ristoro del cosiddetto “interesse negativo”) è irrilevante che l’acquirente sia stato in grado di conoscere, mediante l’esame dei registri immobiliari, l’esistenza di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli, soprattutto quando l’alienante abbia espressamente garantito la libertà del bene venduto, operando a suo favore il principio dell’affidamento nella rilevanza negoziale delle dichiarazioni della controparte (Cass. 3897/1968; Cass. 1992/1980; Cass. 5223/1983).”

Quanto ai rapporti acquirente-soccombente / concessionario questa la motivazione: “Da ultimo, deve essere accolta ex art. 2921 c.c. la domanda di manleva e restituzione avanzata (dall’acquirente-soccombente) nei confronti del concessionario, creditore procedente nell’esecuzione esattoriale.

Infatti i signori ....., in veste di acquirenti della cosa espropriata, hanno, in ordine logico e cronologico, per primi subito l’evizione in conseguenza del poziore diritto riconosciuto sul bene in capo (al secondo acquirente), di tal che essi hanno diritto di ripetere dal creditore procedente (concessionario), quanto da questi ricevuto a titolo di prezzo di aggiudicazione, indicato e non contestato in € 5.490,97, oltre interessi legali dalla domanda al saldo (si tratta, invero, di un debito avente originariamente ad oggetto una somma di denaro e, quindi, di un debito di valuta). Ma v’è di più. Il concessionario, anziché seguire la via prioritaria e per lei privilegiata della surroga ex art. 51 D.P.R. 602/1973 o, quanto meno, depositare atto di intervento nella procedura esecutiva ordinaria pendente, decise di soddisfare il proprio credito mediante il compimento ex novo di un autonomo pignoramento immobiliare, in tal modo subendo e facendo subire, di riflesso, tutte le conseguenze in punto inefficacia ex art. 2915 già ricordate.

-----

#### **I beni subastati e la tutela dei diritti dei soggetti in buona fede**

Parte I – il conflitto tra aggiudicatari

Maurizio Sala © Milano marzo 2007

*Un tale comportamento, gravemente colposo attesa la natura soggettiva del precedente, la posizione professionale da questi rivestita e i mezzi esplorativi a disposizione, ha cagionato al primo acquirente (sigg.ri ...) ulteriori danni, consistiti nelle somme che gli stessi dovranno rimborsare, in forza della presente pronuncia, in favore del compratore evitto, nei limiti sopra indicati. Per tale ragione dovrà essere accolta anche la domanda di manleva proposta dai sigg.ri ..... nei confronti del concessionario.*

*Queste ulteriori voci di danno sono il frutto di una responsabilità aquiliana da riconoscere in capo all'esattore ex art. 2043 c.c.. Ed infatti, nel momento in cui il concessionario decise di soddisfare il proprio credito sull'immobile in proprietà dell'esecutato, lo stesso concessionario avrebbe dovuto in primo luogo prudenzialmente verificare lo stato di "libertà" dell'immobile da vincoli, pesi, trascrizioni od iscrizioni pregiudizievoli; successivamente, accertata la presenza di un precedente pignoramento e determinatosi comunque a pignorare in via autonoma, avrebbe dovuto necessariamente rappresentarsi, anche in ragione della qualifica professionale e soggettiva rivestita, le conseguenze pregiudizievoli che avrebbero potuto derivare, in danno dell'acquirente, da una tale decisione operativa. L'evidente prevedibilità del danno avrebbe dovuto quindi consigliare il concessionario al soddisfacimento del proprio credito o mediante surroga, o mediante intervento, in modo da avvantaggiarsi della maggior vantaggio offerto da tali strumenti (soprattutto la surroga ex art. 51 D.P.R. 602/1973, disegnata appositamente dal legislatore per reagire a tali ipotesi) e, in un sol tempo, in modo da evitare pregiudizio nei confronti dei terzi".*

Per completezza di trattazione rimando ad un prossimo scritto la *vexata questio* del rapporto tra creditori privilegiati e Stato relativamente alle ipoteche iscritte su beni immobili successivamente sequestrati e poi confiscati dallo Stato all'esito di procedimento penale nell'ambito dei reati di stampo mafioso.

**Maurizio Sala avvocato in Milano e Bucarest**

Articolo redatto da Maurizio Sala per Ipsoa e pubblicato sulla rivista *Immobili & Proprietà*, qui riproposto per gentil concessione di Ipsoa spa

-----  
**I beni subastati e la tutela dei diritti dei soggetti in buona fede**

*Parte I – il conflitto tra aggiudicatari*

Maurizio Sala © Milano marzo 2007