

Studio Legale Avv Claudia Coduri

22100 COMO – Via Volta 70
tel. 031/4146729 fax. 031/5471817
e mail claudiacoduri@virgilio.it
claudia.coduri@officinanotarile.it
claudia.coduri@como.pecavvocati.it

Egr. Sig.
Dott. Gianluca Arcidiacono
Tribunale di Como
Delegato RGE 279-2024

Parere: Tribunale di Como procedura esecutiva immobiliare RGE 279-2024 B.C.C. Brianza e Laghi//

G.E. Dott. Marco Mancini

In merito alle problematiche emerse in relazione alla procedura in oggetto dall'analisi dei Pubblici Registri Immobiliari è emerso quanto segue:

1) INOPPONIBILITA' AL CREDITORE E QUINDI ALL'AGGIUDICATARIO DELL'ATTO DI VENDITA CON PATTO DI RISERVATO DOMINIO

Visionata la documentazione offerta alla scrivente emerge che sui beni oggetto della procedura esecutiva ovvero immobili siti in Erba Sez Cassina Mariaga Via Lecco magazzino identificato al N.C.U. competente con i seguenti dati identificativi catastali:

Fg 2 mappale 1840/805 – PS1 - C/2 - Cl. 3 - mq 302 R.C.E. 951,42

-sono presenti i seguenti gravami:

- ipoteca volontaria iscritta a favore della B.C.C. dell'Alta Brianza in data **29 luglio 2010** ai nn. RG 21212 ed RP 5111;

- risultano trascritti:

* atto di vendita con patto di riservato dominio in data **31 gennaio 2022** ai nn. RG 2195 ed RP 1597 (rogito Dottor Tiziano Ridi repertorio n. 1182 del 31 dicembre 2021);

* pignoramento in favore della società
in data **8 giugno 2022** ai nn. RG 1745 e RP 121232;

* pignoramento in favore della B.C.C. Brianza e Laghi Società Cooperativa in data **8 ottobre 2024** ai nn. RG 29066 e RP. 21676;



Seguendo il principio generale della priorità delle trascrizioni ex art 2650 cc si evidenzia come l'iscrizione dell'ipoteca volontaria in favore della B.C.C. Alta Brianza (iscritta il 29 luglio 2010) prevalga sul diritto di riserva del venditore.(trascritto il 31 gennaio 2022)

Ciò significa che il creditore del venditore, che ha iscritto la sua ipoteca prima della vendita con riserva di proprietà, prevale sul compratore del bene.

A corollario di questa impostazione va evidenziato come ex art 2919 ultimo comma non possano essere opponibili all'acquirente (dell'espropriazione forzata) i diritti acquisiti da terzi sul bene espropriato se gli stessi non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori intervenuti nell'esecuzione .(dottrina: D.Rubino "*La Compravendita*")

Nel caso de quo il pignoramento della B.C.C. Alta Brianza seppur trascritto successivamente all'atto di vendita con patto di riservato dominio viene "salvato" dall'ipoteca iscritta dal medesimo creditore in data antecedente. (29 luglio 2010) (*Cass. 24 novembre 2010 n. 20318*)

Circa la trascrizione dell'atto di vendita con patto di riservato dominio la stessa non potrebbe essere "cancellata" in forza del decreto di trasferimento a seguito di aggiudicazione ma piuttosto in forza di un autonomo giudizio di cognizione volto a dichiarare la risoluzione del contratto.

La vendita con riserva di proprietà viene trattata, al solo fine di consentire la trascrizione dell'atto nei Registri Immobiliari, alla stregua di una vendita condizionata e più precisamente di una vendita sotto condizione sospensiva seppur i due istituti si differenziano notevolmente. (dottrina: Fernando Bocchini "*Tipologie e Tutele – Vendite Immobiliari*")

Sul piano pratico della redazione della nota di trascrizione il patto di riservato dominio viene quindi considerato quale condizione sospensiva e come tale evidenziato nel Quadro "A" della nota di trascrizione stessa.

Di guisa l'apposizione di questa condizione impedisce l'effetto traslativo immediato della proprietà.

Ad oggi dall'ispezione al Catasto Urbano emerge che l'immobile risulta volturato a nome dell'acquirente (),

=



circostanza questa priva in ogni caso di valore probatorio.

L'adesione a questa impostazione implica che l'integrale pagamento del prezzo determina l'acquisto della proprietà a favore dell'acquirente; acquisto che deve essere "annotato" a margine della trascrizione della vendita ai sensi dell'art 2668 comma 3 alla stregua di un evento comportante l'avveramento di una condizione sospensiva.

Pertanto al fine di poter procedere con la suddetta annotazione sarà necessario l'integrale avvenuto pagamento del prezzo di vendita e che lo stesso risulti da una dichiarazione del venditore e/o da entrambe le parti resa sotto forma di atto pubblico e/o scrittura privata autenticata.

Circostanza questa non presente nel caso de quo mancando l'integrale pagamento del prezzo e la necessaria annotazione.

2) SURROGA DELL'ACQUIRENTE NELLA POSIZIONE DEL VENDITORE - PAGAMENTO DELLE RATE - INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Nell'atto di vendita con patto di riservato dominio a rogito Dottor Tiziano Ridi repertorio n. 1182 del 31 dicembre 2021 al punto 5) del "patto di riservato dominio" si legge: *"le parti convengono, ai sensi dell'art 1456 del codice civile, la risoluzione di diritto del presente contratto, e la decadenza dal beneficio del termine, in caso di mancato pagamento anche di una sola intera rata, ovvero di più rate consecutive, che superino l'ottava parte del prezzo. In tal caso la risoluzione si verificherà di diritto a seguito di comunicazione - a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento - da parte del venditore al compratore dell'intenzione di valersi della presente clausola risolutiva. A seguito della risoluzione, la parte acquirente dovrà restituire l'immobile. La parte venditrice potrà, ove fossero state già pagate delle rate di prezzo, trattenere, a titolo di indennità e di equo compenso per l'uso dell'immobile, le somme già pagate."*

Dalla lettura della clausola contrattuale, menzionata nell'atto di vendita, si evince che la trascrizione dell'atto non è in alcun modo opponibile all'aggiudicatario della procedura esecutiva, questo in forza di quanto precedentemente esposto ma ancor più emerge che il mancato pagamento

=



anche solo di un rata e/o di un ottavo del prezzo ne determina di diritto la risoluzione. (dottrina. C.M. Bianca “*La vendita e la Permuta*”)

Poichè è stato dichiarato dall’acquirente signor ... che non sono state corrisposte regolarmente le rate o meglio che le stesse sono state sospese, è di tutta evidenza che prima il venditore ora il Custode Delegato alla Vendita avrebbe la facoltà di eccepire la risoluzione del contratto .

Tale facoltà spetterebbe un domani all’aggiudicatario che potrebbe ottenere la sentenza dichiarativa da annotare alla trascrizione dell’ atto di vendita con patto di riservato dominio.

Non si ritiene infine ipotizzabile in relazione alla natura del contratto in essere che la procedura possa riscuotere le rate del prezzo di vendita che per loro stesa natura non hanno funzione di canone di locazione come in un contratto di *rent to buy* ma che sono unicamente corrispettivo del prezzo di vendita e pertanto inconciliabili con le finalità della procedura esecutiva.

Piuttosto potrebbe essere valutabile la richiesta di un’occupazione senza titolo in ragione del venire meno proprio del titolo in forza del quale l’occupante detiene l’immobile.

3) CONVENZIONE EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA E PROCEDURA ESECUTIVA

La dottrina e la giurisprudenza anche di Cassazione si sono espresse circa la validità delle convenzioni solo in relazione alle convenzioni relative all’ edilizia residenziale pubblica convenzionata e non nel caso de quo.

In forza della Legge di Bilancio del 2021 è stata prevista una particolare pubblicità nelle procedure esecutive relative a beni costruiti in edilizia residenziale pubblica convenzionata ma solo per immobili le cui procedure esecutive siano iniziate successivamente all’entrata in vigore della legge.

In ogni caso la giurisprudenza si è espressa nel senso di non ritenere improcedibile l’asta laddove si rispettino i criteri riportati al comma 2 dell’art 376 della legge di Bilancio.

Criteria che riguardano aspetti meramente procedurali e non requisiti relativi a possibili aggiudicatari.

In base a quanto sin qui esposto possiamo analizzare il caso de quo

=



Certamente la convenzione determina una limitazione della platea degli aggiudicatari - limitazione per altro intrinseca, a mio avviso, per la natura stessa del bene che viene venduto.

Non ritengo tuttavia vi siano particolari aspetti pregiudizievoli procedurali da rispettare se non l'avvertenza da riportare in avviso di vendita circa la destinazione del bene stesso richiamando la Convenzione iniziale e la sua integrazione.

In sintesi non credo che la Convenzione e la sua successiva modifica - integrazione possano limitare e o condizionare in alcun modo la nostra vendita.

Confido di aver risposto alle problematiche emerse

Con osservanza

Como, 16 maggio 2025

Avv Claudia Coduri

=

