

[Stampa l'articolo](#) | [Chiudi](#)

FOCUS

ESECUZIONE IMMOBILIARE: post revocatoria ordinaria e (ante) revocatoria "invertita"

Commento a cura degli avv.ti Matteo Mauro – Senior Associate e Chiara Gennaro, Associate -
[La Scala Società Tra Avvocati](#)

1.PREMESSA

Com'è noto, l'azione revocatoria ordinaria disciplinata dagli art. 2901 ss. c.c. è un mezzo di conservazione della garanzia patrimoniale, con il quale il creditore può chiedere che siano dichiarati inefficaci nei suoi confronti gli atti posti in essere dal debitore che rechino pregiudizio alle sue ragioni, sempre che ricorrano determinate condizioni.

La *ratio* di tale azione risiede, quindi, nella necessità di tutelare il legittimo affidamento del creditore nel poter soddisfare le proprie ragioni aggredendo i beni del debitore.

Ed infatti, ai sensi dell'art. 2740 c.c. quest'ultimo risponde dell'inadempimento delle obbligazioni da lui assunte con **tutti** i suoi beni presenti e futuri: eventuali atti dispositivi da lui compiuti in danno dei creditori potranno essere dichiarati inefficaci nei confronti del creditore che agisce in revocatoria.

La particolarità di tale azione, come noto, risiede proprio negli effetti prodotti dalla sentenza favorevole al creditore: l'atto dispositivo, oggetto del giudizio, rimane valido ed efficace *erga omnes* ad eccezione che nei confronti dell'attore in revocatoria. Verso quest'ultimo, infatti, l'atto è inefficace e, pertanto, il bene oggetto dell'atto dispositivo potrà essere aggredito come se non fosse mai uscito dal patrimonio del debitore.

Come ben si evince da tale rapida introduzione, sarà fondamentale per il creditore operare tempestivamente la trascrizione della domanda giudiziale, al fine di rendere noto il giudizio a terzi, e porsi al riparo da eventuali ulteriori atti pregiudizievoli posti in essere sul bene oggetto del giudizio.

Sulla base dei principi generali del nostro ordinamento, infatti, ai sensi dell'art. 2645 n. 5, la domanda di revoca degli atti soggetti a trascrizione deve essere trascritta se ha ad oggetto i diritti di cui all'art. 2643 c.c. In tal modo, la sentenza favorevole potrà essere opposta a tutti coloro che abbiano trascritto o iscritto diritti sul medesimo bene, in seguito alla trascrizione della domanda (cd. effetto prenotativo della trascrizione della domanda giudiziale).

Svolta tale premessa di carattere generale, scopo del presente elaborato è quello di porre in risalto ciò che accade a seguito dell'esperimento vittorioso dell'azione revocatoria e dell'annotazione della sentenza, con l'eventuale instaurazione di una procedura esecutiva immobiliare.

A questo proposito, infatti, giova evidenziare che il carattere dell'azione revocatoria è meramente processuale in quanto il creditore, al fine di poter soddisfare coattivamente il proprio credito, dovrà comunque procedere con l'esecuzione forzata ai sensi dell'art. 602 ss cpc,

In particolare, il creditore dovrà attendere il passaggio in giudicato della sentenza a lui favorevole prima di poter agire esecutivamente, atteso che è un dato ormai acquisito che le sentenze di mero accertamento e quelle costitutive possono fondare un'azione esecutiva anche prima del passaggio in giudicato, a norma dell'art.282c.p.c., però soltanto limitatamente ai capi condannatori del dispositivo, come ad esempio quelli relativi alle spese di lite. Ne consegue che tutti gli altri effetti di tali decisioni si producono soltanto con il giudicato (tra le tante si veda, Trib. Milano 28/10/2014).

2.LA FORMA DELL'ESPROPRIAZIONE

Come già evidenziato, l'accoglimento della domanda introdotta da colui che agisce ai sensi dell'art. 2901 c.c produce l'effetto in base al quale l'atto pregiudizievole non viene dichiarato invalido, bensì inefficace nei suoi confronti; il creditore avrà, pertanto, la possibilità di agire come se il bene, che resta di titolarità del terzo, sia ancora nella disponibilità del proprio debitore.

Conseguentemente, il creditore vittorioso in sede revocatoria, per soddisfare la propria pretesa creditoria, potrà (e dovrà) agire esecutivamente nei confronti del terzo acquirente rispettando le formalità previste dagli art. 602-604 cpc.

Alla luce di ciò, il terzo proprietario, pur risultando estraneo al rapporto obbligatorio tra debitore e il creditore, sarà parte passiva del processo esecutivo in quanto titolare del diritto che verrà espropriato, in applicazione delle disposizioni contenute negli artt. 2901, 2902 2910 cc e 602 cpc.

Per il corretto incardinamento della procedura esecutiva, il creditore sarà tenuto a notificare l'atto di precetto al debitore e al terzo proprietario, unitamente al titolo esecutivo formato nei confronti del primo.

Notificato il precetto, nel quale dovranno riportarsi i riferimenti della sentenza di revocatoria ottenuta che legittima l'espropriazione in danno del terzo, la procedura proseguirà esclusivamente nei confronti di quest'ultimo al quale verranno applicate tutte le disposizioni relative al debitore, fatta eccezione per quanto previsto dell'art. 579 cpc in ragione della quale il terzo proprietario, sarà legittimato a presentare offerte per l'acquisto del bene oggetto di esecuzione.

Nell'ambito della procedura esecutiva, potranno partecipare sia altri creditori del debitore (a condizione che a loro volta abbiano esperito l'azione revocatoria), sia naturalmente creditori del terzo acquirente.

Con particolare riferimento alle modalità con le quali i citati creditori dovranno azionare il proprio credito, occorre precisare che i creditori del debitore dovranno essere necessariamente muniti di titolo e aver esperito vittoriosamente l'azione revocatoria, mentre i creditori del terzo acquirente potranno intervenire nella procedura esecutiva anche senza titolo esecutivo con le modalità di cui all'art. 499 comma 6 c.p.c.

È evidente che da ciò potrebbe derivare un conflitto tra i vari creditori, poiché il medesimo bene, oggetto della procedura esecutiva immobiliare, da un lato svolgerà funzione di garanzia a favore dei creditori personali del terzo ma dall'altro avrà la stessa funzione anche nei confronti del creditore del disponente che ha agito con l'azione revocatoria.

3.CONCORSO TRA CREDITORI

Al fine di risolvere eventuali contrasti tra creditori, la dottrina più autorevole, attraverso un'interpretazione sistematica delle norme del codice civile, ritiene che a favore del creditore agente in revocatoria venga a crearsi una sorta di garanzia specifica, ovvero una vera e propria causa di prelazione rispetto ai creditori del terzo acquirente, ciò a condizione che sia stata correttamente trascritta la domanda di revocazione e annotata la successiva sentenza favorevole.

In tal caso, pertanto, al momento della predisposizione del piano di riparto, egli sarà preferito ai creditori del terzo acquirente, fatti salvi i diritti maturati in virtù di un atto trascritto precedentemente alla trascrizione della domanda di revoca. Da ciò consegue che, solo in caso

di anteriore trascrizione di un pignoramento, vi sarà paritario concorso tra il creditore revocante e i creditori dell'acquirente.

Si deve segnalare, tuttavia, che in tema di atti opponibili al creditore che abbia ottenuto la sentenza di revocazione, seguendo un'interpretazione sistematica delle norme del codice civile, si deve ritenere che, in forza degli artt. 2644 c.c. e 2652, comma 1 c.c siano opponibili al creditore attore in revocatoria altresì le iscrizioni ipotecarie anteriori alla trascrizione della domanda di revocatoria.

Qualora invece sul medesimo atto di disposizione più creditori agiscano in revocatoria, è principio ormai pacifico quello secondo il quale, con l'azione revocatoria si ha l'inefficacia dell'atto soltanto in favore dei creditori che hanno agito in revocatoria, ma non si attribuisce alcuna priorità al creditore che agisce per primo.

er tale ragione, in caso di pluralità di creditori, verranno ammessi al concorso tutti coloro che siano stati vittoriosi in revocatoria, non rinvenendosi alcuna norma che assicuri una priorità in caso di precedente trascrizione della domanda (in questo senso anche Tribunale di Monza del 12/03/2013 n. 768).

Interessante in merito ai rapporti tra i creditori è, inoltre, la pronuncia della Corte di Cassazione n. 25850 del 02/12/2011 che sancisce, in caso di fallimento dell'acquirente, il diritto del creditore dell'alienante a soddisfarsi sul bene acquisito all'attivo fallimentare in conseguenza dell'atto di trasferimento dichiarato inefficace nei suoi confronti.

In caso di accoglimento della domanda revocatoria trascritta in data anteriore al fallimento, infatti, la sentenza costituirà titolo per partecipare al riparto: in base ad essa, l'attore vittorioso potrà ottenere, in sede di distribuzione del ricavato della vendita del bene, la separazione della somma corrispondente al proprio credito verso l'alienante, di cui ha diritto ad ottenere il soddisfacimento in via prioritaria rispetto ai creditori concorsuali.

Continuando sempre in tema di graduazione di creditori, un aspetto che è stato affrontato più volte dalla giurisprudenza, anche se non sempre giungendo alle medesime conclusioni, attiene alla possibilità di iscrivere ipoteca sui beni oggetto di atti di disposizione dei quali è stata chiesta la revoca.

La più risalente giurisprudenza, bene espressa da Cass. n. 9774/1995, prendendo come riferimento l'art. 2828 c.c. in base al quale affinché possa essere iscritta ipoteca è necessario che gli immobili siano di proprietà del debitore, ritiene che – essendovi un atto di disposizione e quindi l'alienazione del bene – mancherebbe uno dei requisiti previsti dalla norma e, pertanto, l'ipoteca non sarebbe validamente iscritta.

Più recentemente, tuttavia, avendo riguardo a quella che è la funzione dell'azione revocatoria, ovvero quella di garantire la salvaguardia del patrimonio del debitore ex art. 2740 c.c., affinché lo stesso possa essere aggredito dal creditore, la Suprema Corte con la nota sentenza n. 19131 del 23/09/2004, ha posto in essere uno stravolgimento nel sistema fino ad allora creatosi.

La Cassazione con tale pronuncia ha, infatti, statuito che *"L'azione revocatoria ordinaria ha la funzione di ricostituire la garanzia generica assicurata al creditore dal patrimonio del suo debitore, al fine di permettergli il soddisfacimento coattivo del suo credito e la relativa sentenza ha efficacia retroattiva, in quanto l'atto dispositivo è viziato sin dall'origine; pertanto, qualora sia accolta la domanda, deve ritenersi valida l'ipoteca che il creditore abbia iscritto successivamente al compimento dell'atto dispositivo ed anteriormente alla proposizione dell'azione revocatoria e il grado dell'ipoteca è quello della sua iscrizione."*

Tale soluzione non è, tuttavia, stata condivisa unanimamente dalla successiva giurisprudenza di merito e legittimità.

Ed infatti, con la sentenza del 12/03/2013 n. 768 il Tribunale di Monza, richiamando l'orientamento della Cassazione del 1995, ha ritenuto che, sempre in base all'art. 2828 c.c., condizione necessaria per la valida e legittima iscrizione di ipoteca è che, nel momento in cui questa avviene, il bene si trovi nel patrimonio del debitore o che venga successivamente acquistato dallo stesso.

Nel caso di specie, l'ipoteca era stata iscritta a seguito di un atto di donazione sui beni donati e a carico del donante, con precisazione nel quadro D che si sarebbe provveduto ad esperire l'azione revocatoria.

Tuttavia, a parere del Tribunale, anche l'annunciata e poi attuata intenzione di esperire l'azione revocatoria dell'atto di disposizione dei beni colpiti dall'ipoteca non è idonea a ritenere validamente costituita l'ipoteca, poiché il bene, una volta uscito dal patrimonio del debitore con l'atto di disposizione (pur impugnato in revocatoria), non rientrerà nel patrimonio del debitore stesso.

Infatti, come già osservato, è pacifico ed univocamente affermato sia in dottrina che in giurisprudenza che l'azione revocatoria di cui all'art. 2901 c.c. ha solo la funzione di ricostituire la garanzia generica assicurata al creditore dal patrimonio del debitore ex art. 2740 c.c., ma non mina la validità dell'atto dispositivo.

Nel caso in cui l'azione predetta sia stata esperita vittoriosamente, non determina il travolgimento dell'atto di disposizione posto in essere dal debitore con effetto restitutorio del bene oggetto dell'atto, ma semplicemente l'inefficacia di esso nei soli confronti del creditore che l'abbia vittoriosamente esperita, per consentire allo stesso di esercitare sul bene oggetto dell'atto l'azione esecutiva ai sensi dell'art. 602 c.p.c. e ss.

In particolare, poi, il Tribunale di Monza ha ritenuto che la sentenza della Corte di Cassazione n. 19131 del 23/09/2004 foriera del nuovo e più permissivo orientamento, non possa essere applicata nel caso in cui l'atto di cui si chiede la revoca abbia comportato la fuoriuscita del bene dal patrimonio del debitore. Ed infatti, come ribadito dal suddetto Tribunale, la sentenza della Suprema Corte del 2004 era stata emessa nell'ambito della costituzione di un fondo patrimoniale (e non di alienazione del bene a soggetto terzo)

Ed infatti, in quel caso, come sostiene il Tribunale di Monza, *"consegue la persistenza e sussistenza della condizione di appartenenza dei beni al debitore prescritta dall'art. 2828 c.c. per la validità dell'iscrizione dell'ipoteca giudiziale."*

Indicativa del contrasto giurisprudenziale creatosi sul punto è la successiva sentenza del Tribunale di Rimini del 18.02.2016 che – citando tutti i precedenti orientamenti sopra menzionati e sottolineando il non univoco orientamento venutosi a creare – ha ritenuto di aderire al principio espresso dalla Suprema Corte con la sentenza del 2004 in base al quale *"deve ritenersi valida l'ipoteca che il creditore abbia iscritto successivamente al compimento dell'atto dispositivo ed anteriormente alla proposizione dell'azione revocatoria, al fine di permettergli il soddisfacimento coattivo del suo credito"*.

Anche in questo caso, il Giudice di merito ha ritenuto di propendere per tale soluzione sulla base della funzione dell'azione revocatoria, tesa a ricostituire la garanzia generica assicurata al creditore dal patrimonio del debitore, nonché per l'effetto retroattivo dell'inopponibilità prevista dall'art. 2901 c.c.

Questa impostazione assicurerebbe, infatti, adeguata ed effettiva tutela al creditore che pone in essere l'azione pauliana. Al contrario, la stessa verrebbe ingiustamente frustrata qualora venisse dichiarata la nullità dell'ipoteca iscritta sull'immobile già alienato dal suo debitore, ma in base ad atto di disposizione che è al creditore inopponibile ex art. 2901 c.c.

Secondo il giudice romagnolo, quindi, la questione relativa alla fondatezza della azione revocatoria esercitata dai convenuti in via riconvenzionale deve ritenersi presupposto condizionante la liceità delle iscrizioni ipotecarie eseguite sull'immobile oggetto di causa, dopo che esso era stato alienato all'attore.

Nel caso sottoposto alla sua attenzione, tuttavia, il Tribunale di Rimini non ha considerato fondata l'azione revocatoria e, pertanto, ha dichiarato la nullità delle ipoteche iscritte prima dell'esperimento della stessa.

Anche la recentissima sentenza della Cassazione del 7.03.2017 n. 5631 riprende le argomentazioni della pronuncia del 2004, sostenendone la condivisibilità: anche in questo caso, tuttavia, si trattava di iscrizione ipotecaria su un bene poi conferito in un fondo

patrimoniale, in cui, quindi, mancava l'elemento dell'alienazione del bene dal debitore ad un soggetto terzo.

Questa rapida disamina in tema di iscrizione ipotecaria sui beni oggetto di atti dispositivi di cui si chiede la revoca, permette di evidenziare che sono ben pochi i punti fermi dettati dalla Giurisprudenza di questi anni.

Possiamo ritenere pacifico che l'iscrizione ipotecaria possa essere validamente effettuata nel caso in cui l'atto di cui si chiede la revoca sia il conferimento dei beni in un fondo patrimoniale, in cui – quindi – manchi la alienazione del bene dal debitore ad un terzo. In questo caso, l'eventuale giudizio instaurato dal debitore per chiedere la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria è subordinato alla definizione del giudizio di revocatoria (Tribunale di Mantova, ordinanza del 10.02.2015); in secondo luogo, la necessità che all'iscrizione ipotecaria segua l'esperimento dell'azione revocatoria, proposta eventualmente anche in via riconvenzionale.

Per quanto concerne, invece, le restanti casistiche, l'orientamento così ondivago della giurisprudenza di merito e di legittimità non consente di poter affermare con certezza che l'iscrizione ipotecaria effettuata su beni usciti dal patrimonio del debitore dei quali si chiede la revoca, possa essere ritenuta valida.

Si auspicherebbe, pertanto, un intervento chiarificatore del legislatore o comunque delle Sezioni Unite sì da poter fugare ogni dubbio e consentire ai creditori di optare consapevolmente per la scelta di procedere con l'iscrizione di ipoteca, sopportandone anche i relativi costi, oppure scegliere di permanere al rango chirografario.

4.LA REVOCATORIA "INVERTITA"

Sino all'entrata in vigore dell'art. 2929 bis c.c. (prevista con il decreto 27 Giugno 2015, convertito dalla legge 6 Agosto 2015 n. 132) il creditore che avesse voluto rivendicare un pregiudizio da un atto dispositivo posto in essere dal debitore, era tenuto ad agire ex art. 2901 c.c per ottenerne l'inefficacia e, all'esito, in caso di accoglimento della domanda, gli era consentito procedere esecutivamente nelle modalità già esaminate.

Con l'introduzione dell'art. 2929 bis, c.c., è stato completamente rivisto il rapporto tra creditore e debitore nelle ipotesi di trasferimento di beni a titolo gratuito, rendendo residuale la necessità di esperire l'azione di revocatoria ordinaria.

Infatti, la norma in esame prevede che *"il creditore che sia pregiudicato da un atto del debitore, di costituzione di vincolo di indisponibilità o di alienazione, che ha per oggetto beni immobili o mobili iscritti in pubblici registri, compiuto a titolo gratuito successivamente al sorgere del credito, può procedere, munito di titolo esecutivo, a esecuzione forzata, ancorché non abbia preventivamente ottenuto sentenza dichiarativa di inefficacia, se trascrive il pignoramento nel termine di un anno dalla data in cui l'atto è stato trascritto. La disposizione di cui al presente comma si applica anche al creditore anteriore che, entro un anno dalla trascrizione dell'atto pregiudizievole, interviene nell'esecuzione da altri promossa"*.

Dalla lettura del testo possono, pertanto, individuarsi i limiti e i presupposti perché la disciplina possa essere applicata:

- non onerosità dell'atto pregiudizievole, che deve avere ad oggetto beni mobili registrati o beni immobili e deve consistere nella costituzione di un vincolo o di una alienazione (**n1**);
- l'antioriorità del credito rispetto all'atto pregiudizievole;
- l'esistenza di un titolo esecutivo e la trascrizione del pignoramento entro un anno dalla data di trascrizione dell'atto pregiudizievole;
- la consapevolezza del debitore del pregiudizio arrecato al creditore.

Al verificarsi di tali circostanze, il creditore potrà pertanto agire esecutivamente in danno del terzo titolare del diritto senza dover preliminarmente esperire l'azione revocatoria ordinaria.

Il concorso delle condizioni previste dalla norma consente la realizzazione di una presunzione tale da ritenere l'atto dispositivo del debitore posto in essere in frode ai creditori.

Analogamente a quanto previsto per l'instaurazione della procedura esecutiva immobiliare all'esito di sentenza di revocatoria, occorrerà che il titolo esecutivo e il precetto siano notificati al debitore ed al terzo proprietario ed inoltre, il precetto e l'atto di pignoramento dovranno

contenere, oltre naturalmente l'indicazione dell'immobile che si intende sottoporre ad espropriazione, l'indicazione di tutti gli elementi di fatto che legittimano l'esecuzione promossa ai sensi dell'art. 2929 bis c.c a cui dovrà farsi espresso richiamo.

A differenza però di quanto previsto per il giudizio di revocatoria ordinaria (nell'ambito del quale il creditore è tenuto a dimostrare la sussistenza dei requisiti su cui fondare il giudizio), l'onere di dimostrare l'illegittimità ad agire esecutivamente ex art. 2929 bis c.c. da parte del creditore, sarà invertito in quanto posto a carico del debitore e del terzo proprietario, come previsto dal comma 3 della norma in esame che recita *"Il debitore, il terzo assoggettato a espropriazione e ogni altro interessato alla conservazione del vincolo possono proporre le opposizioni all'esecuzione"*.

Solo nell'ipotesi di accoglimento dell'opposizione, l'azione esecutiva instaurata dal creditore non potrà proseguire e la decisione del giudice in proposito potrà costituire un giudicato che impedirà al creditore di esperire una futura azione revocatoria.

Diversamente, l'azione esecutiva proseguirà sino all'aggiudicazione e al trasferimento del bene sottoposto a pignoramento.

Così come formulata, l'azione "revocatoria invertita" o "semplificata" può essere certamente, considerata un'azione dai molteplici benefici per i creditori dal momento che questo strumento processuale consentirà una considerevole riduzione del contenzioso, oltre che dei tempi e dei costi necessari al realizzo coattivo del credito rispetto alla revocatoria ordinaria che, viceversa, subordina l'azione esecutiva alla previa emissione di un provvedimento di merito, passato in giudicato.

Nota 1 - La norma potrà essere applicata ad : **atti di donazione di immobili o mobili registrati; atti di trasferimento di immobili o mobili registrati in adempimento di obbligazione naturale; patti di famiglia;** atti di assoggettamento al regime della comunione legale dei beni (art. 210 c.c.), quando oggetto della convenzione sia un bene immobile o un bene mobile registrato; atti costitutivi di fondo patrimoniale relativi a **beni immobili o mobili registrati;** atti costitutivi di vincoli di destinazione ex art. 2645ter c.c; atti di conferimento di beni immobili o mobili registrati in trust; delibere costitutive di patrimoni destinati ad uno specifico affare ex artt. 2447bis e segg. c.c.; - La norma potrà essere applicata ad : atti di donazione di immobili o mobili registrati; atti di trasferimento di immobili o mobili registrati in adempimento di obbligazione naturale; patti di famiglia; atti di assoggettamento al regime della comunione legale dei beni (art. 210 c.c.), quando oggetto della convenzione sia un bene immobile o un bene mobile registrato; atti costitutivi di **fondo patrimoniale relativi a beni immobili o mobili registrati;** atti costitutivi di **vincoli di destinazione ex art. 2645ter c.c;** **atti di conferimento di beni immobili o mobili registrati in trust;** delibere costitutive di **patrimoni destinati ad uno specifico affare ex artt. 2447bis e segg. c.c.;**