

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Il caso

Case all'asta/Bisognerà presentare in tempo utile un'istanza al giudice

La documentazione insufficiente,
l'inattività dei creditori: ecco
quando la procedura si interrompe

L'inattività dei creditori, la carenza della documentazione o della continuità delle trascrizioni, la conversione del pignoramento. Sono tutti casi in cui il procedimento esecutivo, che di solito termina con la vendita dell'immobile all'asta e la distribuzione delle somme ricavate, viene interrotto prima della sua naturale conclusione. Vediamo, quindi, quali sono questi casi.

L'ipotesi dell'inattività dei creditori viene prevista dall'articolo 631 cpc che stabilisce che il giudice dell'esecuzione può, al verificarsi di questo caso, estinguere il processo e ordinare la cancellazione del pignoramento. Il giudice può però disporre la cancellazione del pignoramento, perché il procedimento esecutivo si è estinto, anche quando si scopre che è carente la documentazione che il creditore pignorante deve produrre. Si tratta di un caso in qualche modo simile a quello in cui la documentazione ipotecaria e catastale oppure il certificato notarile fanno emergere una carenza nella continuità delle trascrizioni dell'immobile da un proprietario all'altro (trascrizioni che devono essere continue negli ultimi vent'anni per dimostrare l'effettiva proprietà del bene). Anche in questo caso, quindi, il giudice dell'esecuzione deve dichiarare improcedibile il procedimento esecutivo e disporre la cancellazione del pignoramento.

La conversione del pignoramento da parte dell'esecutato può verificarsi invece perché la legge offre a

quest'ultimo la possibilità di sostituire all'immobile pignorato una somma di denaro equivalente all'ammontare del credito, come capitale, interessi e spese. Infine, sempre in tema di interruzione del procedimento, il caso più frequente si verifica probabilmente quando l'esecutato adempie all'obbligazione che aveva contratto con i creditori, così che questi ultimi rinunciano al pignoramento e il procedimento esecutivo si estingue. Bisogna però ricordare che con l'entrata in vigore della riforma del processo esecutivo i tempi del procedimento e quindi anche quelli degli eventuali accordi tra il debitore esecutato e i creditori sono diventati molto più stringenti. Vediamo infine come viene regolata la notifica degli atti esecutivi al debitore esecutato. In linea generale, l'esecutato deve essere sempre avvisato degli atti esecutivi compiuti dal creditore procedente, dall'inizio del procedimento fino alla ripartizione del ricavato. E il debitore viene avvisato con la notifica effettuata dall'ufficiale giudiziario nel domicilio eletto. In caso di decesso del debitore nel corso del procedimento e dopo la notifica del titolo esecutivo, il creditore procedente può fare le comunicazioni dovute agli eredi del debitore. Ma le notifiche, per un anno dopo il decesso, possono essere effettuate all'ultimo indirizzo del debitore senza dover necessariamente risalire agli indirizzi dei singoli eredi.

L'art. 508 del codice di procedura civile prevede che nel caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da pegno o da ipoteca, l'aggiudicatario o l'assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, possa concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore", dice l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari. E aggiunge: "Si tratta di una fattispecie del tutto specifica e particolare, nella quale è regolato un procedimento alternativo al versamento del saldo prezzo da parte di colui che si sia reso aggiudicatario dell'immobile pignorato".

Infatti, l'obbligo principale dell'aggiudicatario è quello di eseguire il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione entro il termine improrogabile (solitamente 60 giorni) stabilito dall'ordinanza di vendita. "Affinché quanto sopra possa essere attuato è anzitutto necessario che nella procedura esecutiva vi sia almeno un creditore assistito da privilegio ipotecario o pignoratizio", spiega l'avvocato Roberto Tartaglia, membro del consiglio direttivo dell'Acg: "La dottrina, peraltro, ne estende l'ambito di applicazione anche ai casi in cui il bene

oggetto di vendita forzata o assegnazione sia gravato da privilegi speciali, ma non anche da quelli generali. L'elemento centrale della fattispecie disciplinata dall'art. 508 è costituito dall'accordo di acollo concluso tra il creditore assistito da causa legittima di prelazione e l'aggiudicatario e l'assegnatario, in forza del quale quest'ultimo si assume il debito del debitore esecutato impegnandosi a soddisfarlo al di fuori del processo di espropriazione immobiliare". L'aggiudicatario dovrà presentare al giudice dell'esecuzione una apposita istanza, la quale dovrà contenere il suddetto assenso e su tale istanza il giudice dovrà emettere una ordinanza con la quale l'aggiudicatario viene specificatamente autorizzato ad assumersi il debito.

"L'art. 591 bis II° comma n. 10 c.p.c., introdotto dalla L. n. 80/2005 come poi modificata dalla successiva Legge n. 263/05 ed entrato in vigore dal 1/3/2006, prevede che, in tale fattispecie l'autorizzazione all'assunzione del debito possa essere data anche dal professionista delegato alle operazioni di vendita", prosegue l'avvocato Tartaglia. Il provvedimento autorizzativo dovrà essere emesso entro il termine per il versamento del saldo prezzo e, pertanto, l'aggiudicatario che voglia utilizzare tale procedimen-

to dovrà depositare l'istanza ex art. 508 c.p.c. in tempo utile. A seguito del provvedimento del giudice che autorizza l'assunzione si avrà, come prima ed imprescindibile conseguenza, la liberazione del debitore, che rimane sempre estraneo all'accordo, nei limiti del prezzo di aggiudicazione. "Ulteriore fondamentale conseguenza della suddetta operazione consiste nel fatto che, come sopra espo-

sto, l'aggiudicatario non è più obbligato al versamento del saldo prezzo; tuttavia l'art. 585 II° comma c.p.c., prevede espressamente l'intervento del giudice dell'esecuzione, il quale può ordinare all'aggiudicatario il versamento in favore della procedura esecutiva dell'importo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare ca-

pienti. L'art. 508 c.p.c., nonché eventualmente integrato dal disposto dell'art. 585 secondo comma stesso codice, in una con la giurisprudenza di legittimità, infine, deve ritenersi applicabile anche nell'ambito delle procedure concorsuali ed in particolare in relazione alle vendite fallimentari (Cass. 10909/2002; Cass. 5916/1995)", conclude l'avvocato Sposato.

L'assunzione del debito da parte dell'aggiudicatario

Le risposte ai vostri dubbi

Sono interessato a partecipare all'asta di un appartamento. La perizia dice che è "alloggio di edilizia popolare ed economica" e parla di una serie di leggi. Posso partecipare anche se non ho i requisiti economici? Ci sono dei vincoli da rispettare? Vi prego di una risposta urgente.

Per poter affrontare il tema della sottoposizione ad esecuzione forzata di alloggi di edilizia economica e popolare, è necessario premettere che secondo un consolidato orientamento della Suprema Corte "non è suscettibile di pignoramento l'alloggio di edilizia popolare ed economica per il quale non sia stato corrisposto integralmente il prezzo, sia che il pagamento debba essere effettuato in forma rateale che in unica soluzione (art. 15 e 16 del DPR 17.01.1959 n.2)" (Cass. Sez. III 09.10.1990 n.9912).

Quanto sopra è determinato dalla circostanza che prima dell'integrale pagamento non avviene il trasferimento della proprietà ed il bene de-

ve ritenersi compreso tra i beni patrimoniali indisponibili dell'ente pubblico ai sensi degli artt. 828 e 830 Cod. Civ. Si segnala, infatti che, i beni appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato e degli altri enti pubblici non possono essere sottoposti ad esecuzione forzata.

Risulta, invece, pignorabile l'alloggio di edilizia economico popolare assegnato e ceduto definitivamente senza riserva di proprietà (Cass. Sez. III 05.08.1987 n.6748).

Il pignoramento può essere promosso da parte dei creditori degli assegnatari e l'immobile può essere venduto in asta a chiunque, ancor prima che sia trascorso il decennio previsto dal combinato disposto degli articoli 29 legge 14.02.1963 n.6 ed art.28, 5 comma legge 8 agosto 1977 n. 513 indipendentemente dal possesso da parte dell'aggiudicatario dei requisiti prescritti per la cessione originaria del bene. Il lettore potrà, quindi, con serenità, partecipare alla vendita in quanto il bene è soggetto all'ordinario regime di diritto privato.

(a cura dell'Avv. Prof. ALFREDO MORRONE)