

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Un diritto del debitore che non è sottoposto all'opposizione dei creditori

Case all'asta, la conversione del pignoramento

E' possibile sostituire al bene una somma pari all'importo dovuto per capitale e interessi

L'art. 495 del codice di procedura civile regola l'istituto della conversione del pignoramento che consiste nella richiesta formulata per iscritto al giudice dell'esecuzione dal debitore di sostituire al bene immobile pignorato una somma di danaro pari all'importo dovuto per capitale, interessi e spese al creditore pignorante ed ai creditori intervenuti", dice l'avvocato Gianluca Sposato, Presidente dell'Associazione custodi giudiziari.

creditori o a valutazione discrezionale del giudice, operando una modificazione dell'oggetto, proseguendo il processo di esecuzione con oggetto mutato. L'istanza può essere presentata anche verbalmente al giudice, come previsto dall'art. 486 c.p.c., in quanto non risultano stabilite regole di forma particolari se non il rispetto del contraddittorio, dovendo provvedere il giudice sentite le parti; anche se la giurisprudenza ha chiarito che l'audizione di tutti i creditori prima dell'emanazione dell'ordinanza di conversione del pignoramento non è prescritta a pena di nullità rilevabile d'ufficio e la relativa inosservanza può essere fatta valere soltanto dai creditori pretermessi nel cui interesse l'audizione è prevista (Cass. 1490/89)",

FOCUS Prevale la vendita senza incanto

Con la riforma del procedimento esecutivo, che si conclude con la vendita dell'immobile all'asta, non prevale più la vendita con incanto (che consiste in un'asta vera e propria). Il sistema prevalente e adottato in prima battuta sarà invece

quello della vendita senza incanto (che prevede un meccanismo di offerte presentate in busta chiusa). Soltanto in caso di esito negativo della vendita, il giudice potrà decidere di passare alla vendita con incanto. chiarisce l'avvocato Sposato. "Si ritiene, inoltre, che non sia necessario indicare la somma che occorrerà sostituire al bene pignorato, perché questa operazione è di esclusiva competenza del giudice. Condizione di ammissibilità dell'istanza è il versamento della somma disposta dal giudice, di regola non inferiore ad un quinto dell'importo del cre-

ditore per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti d'intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale". Con la L. 80/2005 mediante lo spostamento indietro del momento preclusivo della presentazione dell'istanza, che deve essere proposta prima dell'emissione dell'ordinanza

di vendita, si è concluso il percorso razionalizzatore dell'istituto della conversione, estendendo il termine massimo per il versamento rateale a diciotto mesi in luogo dei nove precedenti. "Occorre infine ricordare - conclude l'avvocato Sposato - che qualora il debitore non versi la somma indicata dal giudice nel termine previsto, oppure in caso di versamento rateale manchi o ritardi il pagamento di una sola rata oltre i quindici giorni fissati la norma prevede che egli decada dalla conversione, con la conseguenza che le somme già versate vengono acquisite al pignoramento a titolo di sanzione ed il debitore decade dalla facoltà di chiedere nuovamente la conversione, dovendosi considerare inammissibile una nuova istanza in tal senso".

Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Quali obblighi posti a carico del custode di immobile pignorato possono applicarsi al custode di azienda sottoposta a sequestro giudiziario?

L'art. 676 cpc prevede che "Il custode della cosa sequestrata ha gli obblighi e i diritti previsti negli articoli 521, 522 e 560 c.p.c." Gli artt. 521 e 522 cpc disciplinano l'istituto del custode di beni mobili, il terzo, invece, si occupa degli obblighi del custode di immobile pignorato. Detta norma è stata modificata dalla Legge 14 maggio 2005, n. 80.

Applicando questa disposizione al custode di azienda sottoposta a sequestro giudiziario si evince prima di tutto che egli, come il custode di immobile pignorato, non prende possesso delle cose sequestrate e non assume l'amministrazione come persona privata, bensì esercita una pubblica funzione e dovrà rendere conto del suo operato al Giudice che ha disposto il sequestro. In particolare, il custode di azienda sottoposta a sequestro giudiziario, nella gestione temporanea del bene stesso, si deve attenere alle seguenti condizioni:

- tenuta di una contabilità nuova ed originale dedicata alla gestione giudiziaria dell'azienda, con facoltà di utilizzare le licenze inerenti all'azienda in qualità di custode dell'azienda sequestrata.

- obbligo di rendiconto trimestrale al giudice con relazione scritta da depositare in cancelleria. E' importante sottolineare come le parti del giudizio non hanno un diritto al rendiconto, ma soltanto un interesse indiretto per la cui tutela provvede, appunto, il giudice cui è demandata la sorveglianza sull'ausiliare (Corte appello Cagliari, 27 giugno 1986). In secondo luogo, il custode dell'azienda sottoposta a sequestro giudiziario, come il custode di immobile pignorato, non può compiere, senza l'autorizzazione del giudice, atti che eccedano i limiti dell'ordinaria amministrazione (Cass. Civ., Sez. III, 14 luglio 1994, n. 6602).

Poiché il custode sequestrario assume la qualità di amministratore dei beni sequestrati per conto di colui il quale, in definitiva, ne sia dichiarata proprietario o possessore, solo questo ultimo resta vincolato per i negozi giuridici posti in essere dal sequestrario durante l'amministrazione. Le spese di custodia ed il compenso dovuto al custode saranno posti a carico della parte soccombente, le passività della gestione gravano sul proprietario (o possessore), nel cui interesse l'amministrazione è stata tenuta e nei cui confronti il custode sarebbe stato responsabile per comportamento, doloso o colposo, contrario ai doveri di ufficio.

Il Giudice può, con valutazione assolutamente discrezionale, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 676 e 560 cpc, autorizzare il custode di un bene sottoposto a sequestro giudiziario alla locazione del bene.

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