ROMA tel. 06.3770.8466 MILANO tel. 02.7570958 NAPOLI tel. 081.2473309 LECCE tel. 0832.2781



www.legalmente.net

Domenica 18/10/2009

**APPUNTAMENTO** 

**PROSSIMO** 

a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'analisi

I creditori esercitano

sui beni pignorati un diritto di prelazione

L'art. 498 del codice di procedura civile stabilisce che dell'espropriazione devono essere avvertiti i creditori che sui beni pignorati hanno un
diritto di prelazione risultante da pubblici registri.
"Il successivo art. 499 - sostiene l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi
giudiziari - prevede che possano intervenire nell'esecuzione i creditori che nei confronti del debitore hanno un credito fondato su titolo esecutivo,
nonché quelli che al momento del pignoramento
avevano eseguito un sequestro sui beni pignorati,
ovvero avevano un diritto di pegno o di prelazione risultante da pubblici registri, o ancora erano
titolari di un diritto di credito di somma di denaro
risultante dalle scritture contabili di cui all'articolo 2214 del codice civile"

La disposizione in esame è considerata una diretta conseguenza del principio della par condicio creditorum posto dall'art. 2741 del codice civile. "Secondo il quale, salve le cause legittime di prelazione, ciascun creditore ha diritto di soddisfarsi sui beni del debitore - dice ancora l'avvocato Sposato - il ricorso per intervento deve essere depositato prima che sia tenuta l'udienza in cui è disposta la vendita o l'assegnazione e deve contenere l'indicazione del credito e quella del titolo da cui esso ha origine. Occorre ricordare che l'intervento dei creditori non muniti di titolo esecutivo, ammissibile prima della riforma introdotta dalla Legge n. 80 del 2005, conserva efficacia se avvenuto prima del 1/3/2006, dovendosi applicare le nuove norme per gli interventi depositati oltre tale data". (1 - continua) In passato, con l'opposizione all'atto di precetto, si poteva rinviare il processo esecutivo, ora non più

## Case all'asta, il diritto di proprietà del debitore

## Come stabilire il valore e la disponibilità dell'immobile. Gli atti del pignoramento

'espropriazione forzata inizia con Lil pignoramento, ed anche se in passato era stata sostenuta la diversa tesi dell'inizio del processo esecutivo con la notifica del titolo e del precetto, che avrebbero adempiuto ad una funzione analoga, naturalmente, la scelta dell'una o dell'altra soluzione consentiva la possibilità di ottenere la sospensione del processo esecutivo anche nel caso di opposizione a precetto. Oggi, a seguito dell'operata modifica dell'art. 615 codice di procedura civile - sostiene Antonio Caiafa, avvocato e docente di Diritto fallimentare alla Università L.U.M Jean Monnet di Bari - che prevede la proposizione dell'opposizione ancor prima che venga chiesto il pignoramento, la disputa ha, tuttavia, perso ogni rilevanza, in ragione della possibilità di richiedere, concorrendo gravi motivi, al giudice dell'opposizione, la sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo (art.615, comma secondo, codice di procedura civile)".

Attraverso il pignoramento si realizza la apprensione dei beni, che vengono assoggettati, così, all'espropriazione, mediante il vincolo in ordine alla possibile destinazione degli stessi, atteso che, una volta liquidati, l'attivo realizzato viene utilizzato per il

soddisfacimento del creditore procedente e di quelli eventualmente intervenuti nell'esecuzione.

Professor Caiafa - viene mantenuta dal debitore, continuando esso ad appartenere al patrimonio di questi che, tuttavia, non potrà disporne in ragione del vincolo, in conseguenza della inefficacia relativa che rende non opponibili gli atti di disposizione, pur se con un diverso regime, a seconda che il pignoramento abbia riguardato beni mobili iscritti in pubblici registri, salvi gli effetti del possesso di buona fede per gli altri".

La vendita, pertanto, è inidonea ad esplicare gli effetti propri tipici in pregiudizio di quei soggetti che sono titolari di un potere che la legge considera prevalente rispetto al diritto di proprietà, che mantiene il debitore esecutato pur dopo che i beni siano stati pignorati.

\*\*ISi tratta, dunque, di una inefficacia relativa, in quanto correlata - sottolinea ancora Caiafa - alla permanenza del processo esecutivo, sicchè ove esso si estingua l'atto dispositivo diviene pienamente efficace. Nei confronti dei creditori prevale, quindi, l'interesse pubblico alla conservazione della garanzia patrimoniale nella sua

interezza che, genericamente prevista dall'art.2740 cod.civ., si trasforma e diviene specifica attraverso il pignoramento, il quale determinando l'inizio della espropriazione è diretto a realizzare il soddisfacimento della pretesa creditoria di chi agisce e di coloro che abbiano titolo per intervenire nel processo esecutivo".

L'art.2913 cod. civ. nel prevedere, pertanto, l'inefficacia degli atti di disposizione dei beni pignorati, compiuti successivamente all'inizio dell'espropriazione, tende ad eliminare ogni possibile sostanziale alterazione della consistenza economica degli stessi, sicchè, oltre a riguardare il trasferimento della proprietà, tanto a titolo oneroso quanto gratuito (vendita, donazione, permuta, conferimento in società), si estende anche alla creazione di diritti reali parziali che incidono, inevitabilmente, sul valore e sulla disponibilità del bene (uso, usufrutto, abitazione, servitù e superficie) e, ancora, a quei rapporti di natura personale che, comprimendo il diritto di proprietà, vengono considerati alla stregua degli atti di disposizione in senso sostanziale (locazioni immobiliari).

(1 - continua)

## Le risposte ai vostri dubbi

ndirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Sono interessato ad acquistare da un fallimento una azienda fallita da pochi giorni. Mi è stato detto che se faccio richiesta di affitto e mi viene concesso posso dopo comprarla evitando l'asta perché ho l'opzione . Potete confermarmi se è tutto giusto? Grazie per una risposta.

Con la riforma della legge fallimentare il legislatore si prefigge di tentare il recupero delle componenti attive dell'impresa. In dipendenza di ciò, all'art.104 bis, si da rilievo alla disciplina dell'affitto di azienda. Sulla scorta della positiva esperienza maturata prima nell'ambito della prassi giudiziaria e, successivamente con la legge n.223 del 1991, si è utilizzato il suddetto istituto quale mezzo idoneo per la conservazione temporanea dell'azienda, o dei suoi rami, in una prospettiva di un migliore collocamento sul mercato, preservandone le componenti patrimoniali quali, ad esempio, l'avviamento. Si segnala che la normativa attualmente vigente consente di procedere all'affitto dell'azienda del fallito a terzi quando ciò appaia utile alla vendita. L'affitto dovrà essere autorizzato dal giudice dele gato, previo parere del comitato dei creditori, e potrà avvenire ancor prima della presentazione del programma di liquidazione. Per quanto concerne invece, il diritto di prelazione spettante all'affittuario, si segnala che la riforma affronta e risolve in maniera definitiva una "vexata questio" che aveva visto la Corte di Cassazione pronunciarsi sul punto con orientamenti non sempre univoci anche successivamente all'entrata in vigore della legge 223/1991. L'art. 104 bis prevede espressamente che il diritto di prelazione possa essere previsto convenzionalmente all'interno del contratto, costituendo parte di specifica trattativa tra le parti ed costituendo quindi, una ulteriore componente economica per il miglior realizzo dell'attivo fallimentare . Ove sia introdotta la clausola di prelazione, il curatore, dopo la conclusione dell'iter che porta alla determinazione del prezzo di vendita dell'azienda, entro dieci giorni, dovrà comunicarlo all'affittuario, il quale potrà esercitare il diritto di prelazione, entro cinque giorni dal ricevimento della comunicazione . Al lettore si consiglia quindi, di discutere preventivamente l'introduzione di una espressa clausola che preveda la concessione del diritto di prelazione in suo favore, prima di concludere un contratto di affitto con la curatela fallimentare

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