

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Trasferimento delle quote del capitale di una società: necessaria la trascrizione nel registro delle imprese

L'analisi

Le somme residue restituite al debitore dopo la vendita

I creditori hanno un diritto di prelazione sui beni pignorati, lo stabilisce l'articolo 498 del codice di procedura civile. Essi, infatti, devono essere avvertiti prima che vengano avviate le procedure di espropriazione e di vendita. La disposizione in esame è considerata una diretta conseguenza del principio della par condicio creditorum. Ma andiamo avanti nell'analisi svolta dall'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziarie. Il ricorso per intervento deve essere depositato prima che sia tenuta l'udienza in cui è disposta la vendita.

"La riforma in questione - osserva l'avvocato Sposato - ha inserito tra le disposizioni riguardanti l'intervento in generale l'istituto dell'estensione del pignoramento precedentemente regolato dall'art. 527 c.p.c. Circa gli effetti dell'intervento è l'art. 500 dello stesso codice di rito a disporre che tale azione dà diritto a partecipare alla distribuzione della somma ricavata, nonché all'espropriazione del bene pignorato e a provocarne i singoli atti. In linea di principio - prosegue l'avvocato Sposato - i poteri dei creditori intervenuti dipendono da molteplici condizioni sia di carattere sostanziale che processuale, assumendo tra le prime rilievo la natura del credito, privilegiato o chirografario, quando non è assistito da alcun tipo di garanzia reale, ossia pegno e ipoteca, o personale, ossia fideiussione e anticresi; mentre, tra le seconde, appaiono rilevanti le circostanze che esso sia supportato o no da un titolo esecutivo e che l'intervento sia tempestivo o tardivo, a seconda che sia avvenuto prima o dopo l'emissione dell'ordinanza di vendita. L'intervento nel giudizio attribuisce, comunque, ai creditori un diritto fondamentale: quello di partecipare alla distribuzione della somma ricavata, tale diritto spetta a tutti i creditori intervenuti, siano essi tempestivi o tardivi, privilegiati o chirografari, titolari o meno, sempre che vi sia capienza nel progetto di distribuzione. L'unico limite è quello che l'intervento debba avvenire prima della distribuzione della somma, poiché all'esito della medesima le eventuali somme residue, in mancanza di altri creditori, dovranno essere restituite al debitore".

(2 - fine)

Case all'asta, le regole sulla validità delle procedure

Il pignoramento deve contenere gli estremi catastali e l'ingiunzione a non disporre del bene

Abbiamo iniziato a parlare la volta scorsa dell'espropriazione forzata che inizia con il pignoramento (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). Abbiamo anche detto in quali termini si stabilisce la titolarità del bene e il valore e la disponibilità dell'immobile prima che venga messo all'asta. Ora andiamo avanti nella disamina, approfondendo le possibili opposizioni all'atto di precetto.

"L'art.2914 del codice civile estende il regime di inefficacia anche agli atti dispositivi pregiudizievole, di cui opera una elencazione - sostiene Antonio Caiafa, avvocato e docente di Diritto fallimentare alla Università L.U.M. Jean Monnet di Bari - atti compiuti prima del pignoramento, ma resi opponibili ai terzi solo in un momento successivo e che, pertanto, permettono di considerare i beni staggiti solo formalmente di proprietà del debitore esecutato, avendo inteso il Legislatore tutelare l'affidamento del creditore precedente. Ed allora, le alienazioni di beni immobili, o mobili registrati, non sono opponibili quante volte la trascrizione del relativo atto sia stata eseguita successivamente al pignoramento, sicché, per tali beni, rileva l'esatto momento nel quale possa dirsi perfezionato il pignoramento, cioè in quanto esso si esegue con un atto scritto - che deve contenere l'esatta indicazione degli estremi catastali del bene pignorato e l'ingiunzione a non

disporre - notificato al debitore e, quindi, trascritto nei registri immobiliari, di talché, ai fini della validità dell'atto di disposizione deve tenersi conto non già della notifica quanto, piuttosto, della trascrizione".

Nel caso della espropriazione presso terzi - istituito attraverso il quale il creditore aggredisce crediti di cui il proprio debitore abbia la titolarità, ma non la disponibilità e che, pertanto, richiede la partecipazione anche del terzo, perché possa realizzarsi l'effetto voluto dalla legge - le cessioni di credito notificate al debitore ceduto e da questi accettate successivamente al pignoramento sono inefficaci nei confronti del creditore precedente. Per tale ragione la cessione, così come l'accettazione, devono avere data certa. Tale requisito è richiesto anche per le alienazioni di universalità di beni mobili e, ancora, per i beni mobili non registrati, di cui non sia stato trasmesso il possesso anteriormente al pignoramento.

"Regole ben precise sono fissate per gli atti di trasferimento delle quote del capitale sociale delle società a responsabilità limitata - spiega ancora il professor Caiafa - nel senso che l'atto dispositivo produce effetto verso l'ente societario dalla data del deposito nel registro delle imprese, ovvero dall'atto di trasferimento con sottoscrizione autenticata dal notaio o dagli altri professionisti abilitati. L'art. 12 quinquies della legge 28 gennaio 2009, n.2, difatti, ha soppresso l'obbligo degli amministratori di annotare nel libro soci, senza indugio, il pignoramento

Le risposte ai vostri dubbi indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Mi sono aggiudicata all'asta un immobile commerciale ed ho scoperto che è gravato da due contratti di locazione alla stessa persona di cui uno registrato in data anteriore al pignoramento e l'altro in data posteriore al pignoramento. Ora chiedo: se il contratto posteriore può essere opponibile e se si quale è la forma e gli articoli di legge da citare. La ringrazio cordialmente.

Al fine di affrontare il quesito sottoposto dal lettore, occorre esaminare il regime di opponibilità delle locazioni al terzo acquirente dell'immobile locato.

Le locazioni in prima durata, preesistenti alla trascrizione del pignoramento, sono opponibili all'aggiudicatario dell'immobile, in sede di espropriazione forzata, solo se hanno data certa (ad esempio per l'avvenuta registrazione del contratto di fitto presso l'Ufficio del Registro). Oltre alla data certa, la locazione ultranovennale, stipulata anteriormente al pignoramento, necessita di trascrizione per conservare la sua validità, fino alla scadenza prestabilita, indipendentemente dalle vicende traslative della proprietà del bene locato. Nel caso in cui essa non sia stata trascritta, è opponibile all'acquirente nei limiti di un novennio a norma dell'art. 2923, II comma, c.c.

In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il canone sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o al canone di precedenti locazioni (art. 2923, III comma, c.c.). Se la procedura esecutiva si completa prima dello spirare del termine di validità dell'originario contratto di locazione, non vi è dubbio che l'aggiudicatario dovrà rispettare la locazione a norma di legge fino alla scadenza del contratto.

Nella diversa ipotesi in cui il contratto di locazione dell'immobile pignorato, stipulato prima del pignoramento, venga a scadere in pendenza della procedura esecutiva, non è configurabile una rinnovazione tacita, né tantomeno espressa, dello stesso ma è necessaria l'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, in forza dell'art. 560 c.p.c. (v. Cass. Civ., 13.12.2007, n. 26238). Allorché il G.E. autorizzi la rinnovazione della locazione, l'aggiudicatario dovrà attendere i tempi della nuova scadenza per conseguire la detenzione del bene.

Qualora, dopo l'inizio della procedura esecutiva, il contratto di locazione non sia stato più validamente rinnovato, con l'intervento del G.E., fin dalla prima scadenza successiva al pignoramento, esso sarà inopponibile all'aggiudicatario che potrà agire esecutivamente per il rilascio del bene.

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

delle quote eseguite mediante notificazione alla società, sicché è sufficiente, per la relativa pubblicità, anche nei confronti dell'ente societario, l'iscrizione nel registro delle imprese, fermo restando l'obbligo di

notificazione".

Ne consegue, quindi, un diverso regime di opponibilità del trasferimento, che ha effetto verso la società anche dalla data in cui l'atto è stato sottoscritto, laddove esso,

però, non sarà opponibile al creditore precedente quante volte risulti depositato nel registro delle imprese dopo che sia stato iscritto in esso il pignoramento.

(2 - continua)