

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'analisi

Vincoli di garanzia e l'estinzione del credito. Guida alle diverse forme di assegnazione

Il creditore privo di titolo può mettere in atto procedure per recuperare le somme

Ci stiamo occupando di una materia delicata, del modo in cui i creditori devono dimostrare di avere i titoli per esigere il loro credito. "Il Legislatore ha realizzato lo scopo prefissato attraverso la previsione di un sub procedimento che si attua nell'ambito della esecuzione, stabilendo l'obbligo per il creditore, privo di titolo esecutivo, che in essa sia intervenuto, di notificare al debitore, entro il termine di dieci giorni successivi al deposito del ricorso, copia di esso, nonché dell'estratto autentico notarile attestante il credito, disponendo, nel caso di omessa notifica, la decadenza dal diritto di partecipazione alla distribuzione", osserva l'avvocato Antonio Caiafa, docente di Diritto fallimentare all'università LUM Jean Monnet di Bari, che nelle due precedenti puntate ha avviato una analisi sul tema.

"L'interpello nei confronti del debitore consente a questi di riconoscere in tutto, o in parte, il debito corrispondente al credito - spiega Caiafa - e di permettere, pertanto, di poter partecipare immediatamente alla distribuzione, senza l'onere di svolgere altre attività, per le somme espressamente o tacitamente riconosciute. L'art. 499, sesto comma, prevede che il debitore all'udienza possa riconoscere il debito anche parzialmente determinando, in tal caso, la necessaria apertura della fase di accertamento della quota residua disconosciuta. La inerzia, tuttavia, derivante dal-

la non comparizione, comporta l'integrale riconoscimento dei crediti per i quali ha avuto luogo l'intervento senza titolo esecutivo". Il riconoscimento, comunque, rileva ai soli fini della esecuzione ed ha, dunque, un valore endoprocedimentale, nel senso che determina l'esclusivo diritto del creditore privo di titolo esecutivo di poter partecipare alla distribuzione ed esclude, pertanto, la possibilità per questi di avvalersi del risultato derivante dal mancato disconoscimento del credito in ambito diverso dalla procedura esecutiva.

"La ricognizione espressa o implicita del debito - sostiene ancora Caiafa - in conseguenza della inerzia del debitore, naturalmente non produce effetti vincolanti nei confronti dei terzi che in sede di distribuzione potranno far valere la invalidità, la nullità e la simulazione. I creditori senza titolo, i cui crediti siano stati disconosciuti dal debitore, possono fare istanza di accantonamento (art. 510 cod. proc. civ.) delle somme che ad essi spetterebbero, alla condizione che dimostrino di aver proposto, nei trenta giorni successivi all'udienza, l'azione necessaria per munirsi del titolo esecutivo. L'intervento è tempestivo quando venga proposto prima dell'autorizzazione alla vendita, in tal caso dà diritto ai creditori muniti di titolo, ed a quelli riconosciuti, di partecipare alla distribuzione del ricavato".

(3- fine)

Case all'asta, ecco i criteri di distribuzione del ricavato

Anziché essere venduto, un immobile può essere assegnato "in natura" al creditore

"L'articolo 505 del codice di procedura civile prevede al primo comma che il creditore pignorante possa chiedere l'assegnazione dei beni pignorati, nei limiti e secondo le regole stabilite dalla legge - spiega l'avvocato Gianluca Spasato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari - mentre l'art. 507 ne disciplina la forma stabilendo che l'ordinanza del giudice dell'esecuzione che la dispone debba contenere l'indicazione dell'assegnatario, del creditore pignorante, di quelli intervenuti, del debitore ed eventualmente del terzo proprietario, del bene assegnato e del prezzo di assegnazione. Se sono intervenuti altri creditori, l'assegnazione può essere chiesta a vantaggio di uno solo o di più, d'accordo fra tutti." L'istanza deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista dal codice. L'assegnazione costituisce, al pari della vendita forzata, una forma di liquidazione forzata dei beni pignorati.

"All'interno dell'istituto dell'assegnazione - prosegue l'avvocato Spasato - è necessario distinguere diverse forme. La prima distinzione contrappone, in ragione della funzione assoluta, l'assegnazione soddisfattiva all'assegnazione vendita. Con l'assegnazione soddisfattiva si realizza una specie di datio in solutum: il

Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Ho acquistato 1/2 di un immobile con procedura risalente al 1986. In attesa solo del trasferimento del bene in mio favore, che a detta dello studio dovrebbe avvenire a giorni, mi sono accorta con grande stupore ma anche con grande rabbia che il bene da me acquistato è stato messo nuovamente in vendita (questa volta per intero), con una procedura promossa da un'altra banca e risalente al 1992. In questa nuova procedura sono eseguiti entrambi i proprietari dei due mezzi (evidentemente la banca ha ritenuto di vendere il bene a lotto unico e non a quote per ciascun debitore). Ora io vorrei sapere dall'Egregio Professor Morrone come è potuto accadere. Dal canto mio posso stare tranquilla? Alla banca che si è mossa dopo sei anni non resta altro che mettere in vendita l'altro mezzo?

Il caso proposto dal lettore ipotizza l'esistenza di due diverse procedure di espropriazione immobiliare, promosse sulla base di due distinti titoli esecutivi, sul medesimo bene, fattispecie disciplinata dal combinato disposto degli artt.493, 524 secondo comma e 561 c.p.c. Le due procedure, pendenti presso lo stesso Tribunale, sono state incardinate in tempi diversi e nessuno dei due distinti creditori procedenti ha ritenuto di promuovere istanza di riunione come

sarebbe stato opportuno al fine di porre in vendita l'intero bene. Ciò per ragioni di economia processuale oltre che per un inutile aggravio di costi di spese di procedura nell'interesse dei creditori e dei debitori eseguiti. Appare probabile, infatti, che il risultato economico della vendita per quote ed in fasi temporali diverse porterà ad un ricavato dall'espropriazione non in linea con l'effettivo valore di mercato dell'intero appartamento, con evidente danno sia per la massa dei creditori che per gli stessi debitori. Si rileva, inoltre che, in sede di deposito della documentazione ipocatastale, la trascrizione del precedente pignoramento avrebbe consentito di evidenziare la sussistenza di un precedente pignoramento e quindi l'esistenza di una procedura esecutiva pendente. Allo stato non resta che presentare idonea istanza al Giudice dell'Esecuzione competente della procedura iniziata nel 1992, al fine di esporre la situazione chiedendo che venga disposta, in rettifica alla precedente ordinanza, la vendita del restante 50% dell'immobile, mentre appare intangibile l'aggiudicazione già effettuata in sede di incanto a favore del lettore.

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

bene, anziché essere venduto per successivamente distribuirne il prezzo ricavato in denaro tra i creditori concorrenti, viene direttamente assegnato in natura al creditore a scopo soddisfattivo del suo credito. Il provvedimento di assegnazione soddisfattiva produce fin dalla sua pronuncia tali effetti giuridici, essendo immediatamente esecutivo, si esclude che lo stesso sia revocabile o modificabile.

Diversamente, peraltro, la Suprema Corte ha ritenuto l'ammissibilità della revoca del provvedimento di assegnazione abnorme (Cass. 6245/1980, che nella specie ha ritenuto revocabile l'ordinanza di assegnazione del credito emanata nonostante la dichiarazione negativa del terzo). Diversamente con l'assegnazione vendita il creditore assegnatario non riceve il bene per l'immediata soddisfazione del

proprio credito, ma contro il versamento di un prezzo in denaro". "In particolare, l'art. 506 1° comma del codice di procedura civile - osserva ancora Spasato - impone che l'assegnazione possa aver luogo esclusivamente per un valore sufficiente a soddisfare i crediti collocati con precedenza rispetto a quello dell'offerente e delle spese."

(1- continua)