

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'analisi

L'immobile gravato dall'ipoteca per mutuo e la legge bancaria

Ai contratti di mutuo fondiario stipulati prima dell'entrata in vigore del Testo Unico sulla legge bancaria n. 385/93 deve applicarsi il disposto dell'articolo 20 del Testo Unico sul credito fondiario, numero 646 del 1905 - spiega l'avvocato

Gianluca Spasato, presidente dell'Associazione custodi giudiziarie - secondo il quale i successori devono notificare all'istituto di credito di essere subentrati nel

rapporto e, in mancanza di tale notificazione, è consentita la notifica di tutti gli atti al debitore iscritto nel domicilio eletto. Tale disciplina è caratterizzata dal principio della cosiddetta indifferenza ai fini esecutivi del trasferimento dell'immobile gravato da ipoteca per mutuo".

Principio generale in tema di esecuzioni immobiliari è quello per cui il pignoramento va eseguito nei confronti di colui che è proprietario al momento in cui l'esecuzione viene intrapresa. "Tale principio - continua l'avvocato Gianluca Spasato - soffre, tuttavia, di una

eccezione, derivante dalla originaria normativa in materia di credito fondiario. Secondo tale normativa, qualora l'immobile da pignorare sia stato oggetto di ipoteca iscritta a garanzia di un mutuo fondiario, l'esecuzione può essere intrapresa nei confronti dell'originario debitore mutuario anche se ha venduto l'immobile prima del pignoramento. Le norme che scattano quando il contratto di mutuo fondiario è antecedente al Testo unico del '93

646/1905 il quale ha stabilito il cosiddetto "principio di indifferenza" ai fini esecutivi dell'avvenuto trasferimento dell'immobile gravato da ipoteca per mutuo fondiario. "Detta norma - conclude l'avvocato Spasato - prevede un onere di notifica all'Istituto di credito da parte dell'acquirente dell'immobile ipotecato, laddove, qualora tale notifica non sia eseguita, è legittima l'esecuzione intrapresa nei confronti dell'originario soggetto a carico del quale è stata iscritta l'ipoteca ed addirittura nei confronti di un soggetto defunto".

(1 - continua)

Le norme sulla cessione dei beni, l'amministrazione controllata e il concordato preventivo

Fallimenti, le modifiche introdotte con la riforma

Necessario l'accordo per il mantenimento, anche parziale, dell'occupazione

La materia inerente gli obblighi discendenti dall'articolo 2112 del codice civile, nell'ipotesi di trasferimento di azienda realizzata nel corso delle procedure di crisi (concordato preventivo conservativo: amministrazione straordinaria ove, però, sia stata disposta la continuazione dell'attività) o di insolvenza (fallimento, concordato preventivo con cessione dei beni, liquidazione coatta amministrativa ed amministrativa senza continuazione dell'attività), è stata di recente modificata - spiega il professor Antonio Caiafa, avvocato e docente di Diritto Fallimentare alla università L.U.M. Jean Monnet di Bari - dalla legge 20 novembre 2009, n.166, che all'art.19 quater ha modificato l'art.47 della legge 29 dicembre 1990, n. 428, attraverso la previsione del necessario raggiungimento di un accordo circa il mantenimento, anche parziale, dell'occupazione, al fine di poter derogare agli obblighi derivanti dalla continuità giuridica del rapporto di lavoro, assicurati dall'art.2112 cod. civ."

La medesima norma ha, poi, operato una rivisitazione della legge comunitaria, mediante la soppressione della necessaria previsione dell'esistenza del decreto di accertamento dello

stato di crisi aziendale a norma dell'articolo 2, quinto comma, lettera c), della legge 12 agosto 1977 n.675. "Appare evidente, quindi, l'esistenza, ormai, di una diversa disciplina - continua il professor Caiafa - volta alla regolamentazione delle vicende traslative, temporanee o definitive, di una impresa a seconda che essa sia in crisi, ovvero insolvente. Per poter comprendere tale distinzione è necessario muovere proprio dal principio affermato dalla Corte di Giustizia che, con la sentenza dell'11 giugno 2009 nella causa c/561/07, ha stabilito che la Repubblica Italiana, mantenendo in vigore le disposizioni di cui all'art.47, commi cinque e sei, della legge 29 dicembre 1990 n.428, non ha garantito i diritti in caso di trasferimento di una azienda il cui stato di crisi sia stato accertato, ed è, pertanto, venuta meno agli obblighi ad essa incombenti in forza della detta direttiva".

"La pronuncia - sottolinea ancora il professor Caiafa - è preceduta da altra resa dalla stessa Corte di Giustizia con riferimento, però, alla direttiva di prima generazione del Consiglio del 14 febbraio 1977/187, concernente sempre il ravvicinamento della legislazione degli Stati membri relativa al mantenimento dei diritti dei la-

voratori, in caso di trasferimento di imprese, stabilimenti, o di parte di stabilimenti, che ebbe, allora, a precisare che qualora

la vicenda circolatoria avesse avuto riguardo una azienda, di cui fosse stato dichiarato lo stato di crisi, non sarebbe stato

consentito alle parti, ad essa interessate, di disapplicare gli obblighi comunitari".

(1 - continua)

Le risposte ai vostri dubbi

Devo recuperare un importante credito nei confronti di un albergo, disponendo dell'ipoteca sull'immobile, ho proceduto al pignoramento, ma ritengo che il valore non sia sufficiente. Il perito non ha inserito nella valutazione l'arredamento e i mobili in genere, è corretto l'operato del perito?

In merito al quesito posto dal lettore, è necessario premettere che, ai sensi dell'art. 556 c.p.c., il creditore può fare pignorare, insieme all'immobile, anche i mobili che lo arredano, quando appare opportuno che l'espropriazione avvenga unitamente. In tal caso l'ufficiale giudiziario forma atti separati per l'immobile e per i mobili, ma li deposita insieme nella cancelleria del tribunale. Si fa presente, inoltre, che, ai sensi dell'art. 2912 cod.civ., il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata. Occorre a questo punto stabilire se sussista automaticamente un vincolo di pertinenzialità degli arredi e i beni mobili in generale e l'immobile. Sul punto, si sono anche espresse la Corte di Cassazione e la giurisprudenza di merito, ritenendo che, nel caso di azienda composta da beni immobili e beni mobili, il vincolo di pertinenzialità non si instauri automaticamente, ma deve essere di volta in volta provato. (Cass. Sez.I 29.9.93 n. 9760).

La Suprema Corte ritiene infatti che il rapporto che lega i vari beni organizzati in azienda, è, in linea di principio, di assoluta parità, nel senso che, per definizione, nessuno di essi assume la funzione di bene principale, restando a carico di chi intende giovare del particolare regime collegato alla pertinenzialità l'onere di provare la sussistenza di tale vincolo. (Cass. 26.1.85 n.391). Al fine di trovare, per i singoli beni, la sussistenza del vincolo di pertinenzialità, sarà necessario ricollegarsi a precise situazioni di fatto, quali la destinazione funzionale ed il rapporto di subordinazione.

L'ipoteca iscritta sull'immobile aziendale (nella specie, azienda alberghiera) non si estende automaticamente ai mobili che lo arredano e pertanto il creditore ipotecario, anche in caso di espropriazione congiunta sull'immobile e sui mobili, non può pretendere di essere soddisfatto con prelazione anche sul ricavato dell'esecuzione forzata mobiliare.

Ritengo, quindi, che il lettore, ove non ricorrano le condizioni di cui sopra, dovrà provvedere ad effettuare un distinto atto di pignoramento dei beni mobili.

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