

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'analisi

Case all'asta/Sarà possibile ottenere il rimborso del versamento dal debitore

## La garanzia del credito e le regole del pignoramento

**I**l pignoramento consiste in un'ingiunzione che l'ufficiale giudiziario fa al debitore di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito esattamente indicato i beni che si assoggettano all'espropriazione ed i relativi frutti", spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziarie. E aggiunge: "La sua funzione è quella di determinare un vincolo di destinazione su uno o più beni individuati dal debitore affinché essi, una volta liquidati e cioè trasformati in denaro, soddisfino il credito del creditore procedente e di quello dei creditori eventualmente intervenuti, rendendo attuale la responsabilità patrimoniale generica di cui all'art. 2740 del codice civile".

Il bene pignorato non è in regime di indisponibilità assoluta e non cessa di appartenere al patrimonio del debitore, con la conseguenza che l'eventuale atto di disposizione su di esso compiuto non è nullo, o in alcun modo invalido o affetto da inefficacia assoluta ma, ai sensi dell'art. 2913 del codice civile, sarà opponibile al creditore procedente e a quelli intervenuti, dovendosi parlare di inefficacia relativa degli atti di disposizione compiuti sui beni pignorati da parte del debitore esecutato. "Molto rilevanti - aggiunge l'avvocato Sposato - da un punto di vista pratico sono le novità introdotte dalla Legge n. 80 del 2005. Ferma restando la centralità dell'ingiunzione, il nuovo secondo comma dell'art. 492 del codice di procedura civile ha stabilito che il pignoramento debba contenere due requisiti formali: l'invito ad eleggere

re domicilio in comune compreso nel circondario del tribunale, con avvertenza che altrimenti le successive notifiche e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria e l'avvertimento della facoltà per il debitore di chiedere la conversione del pignoramento. Tale ultima disposizione, dall'indubbia finalità garantistica, si spiega anche in considerazione della nuova formulazione del termine finale entro il quale possa essere richiesta la conversione, la quale non è ammissibile se proposta dopo l'emissione dell'ordinanza che dispone la vendita. Gli ulteriori commi introdotti dalla L. 80/2005, come riformata dalla L. 52/06, hanno finalità volte ad introdurre meccanismi di facilitazione della ricerca dei beni da pignorare da parte del creditore, prevedendo che l'ufficiale giudiziario quando constati che i beni assoggettati a pignoramento appaiono insufficienti per la soddisfazione del creditore procedente, debba invitare il debitore ad indicare i beni utilmente pignorabili ed i luoghi in cui questi si trovino, ovvero le generalità dei terzi debitori, con l'avvertimento delle sanzioni previste per il caso della mancata dichiarazione. Sempre nel caso in cui non vengano individuati beni utilmente pignorabili, introducendo un procedimento di individuazione dei beni da pignorare analogo a quello previsto nel sistema francese, la riforma ha disposto anche che l'ufficiale giudiziario possa richiedere, su istanza del creditore pignorante, indagini presso l'anagrafe tributaria o altre banche dati pubbliche".

# Il nuovo proprietario e le quote condominiali

*Il pagamento spetta anche all'aggiudicatario dopo il decreto di trasferimento*

**L'**aggiudicatario e nuovo proprietario dell'immobile venduto all'asta sarà obbligato, in solido con il debitore-venditore, al pagamento delle quote condominiali non pagate nell'anno precedente e in quello successivo alla firma del decreto di trasferimento. Questo adempimento, se mai se ne presenti la necessità, è tra gli ultimi dopo l'avvenuta assegnazione dell'immobile. Abbiamo già visto che la gara può avvenire nelle due modalità della vendita con o senza incanto. E che una volta avvenuta l'aggiudicazione dell'immobile il giudice dell'esecuzione firma il decreto di trasferimento della proprietà del bene che, disciplinato dall'articolo 586 del codice di procedura civile, rappresenta il momento conclusivo del procedimento. Al soggetto aggiudicatario dell'immobile non resta dunque che entrare in possesso dell'immobile stesso. Se il bene è ancora occupato dal debitore esecutato e quest'ultimo non intende liberarlo entro un termine congruo, il nuovo proprietario dovrà rivolgersi a un legale per l'avvio degli atti esecutivi. Una volta firmato il decreto di trasferimento, infatti, l'aggiudicatario potrà richiedere l'intervento dell'ufficiale giudiziario. Se invece dopo l'emanazione del

decreto di trasferimento l'immobile è già libero, l'aggiudicatario dovrà soltanto ottenere la consegna delle chiavi dal custode giudiziario che risulta dall'avviso di vendita.

A questo punto il procedimento esecutivo si può dire concluso. Ma potrebbe ancora porsi la questione del versamento delle quote condominiali arretrate. Cosa avviene infatti se il debitore non le ha pagate interamente? Cosa deve fare il nuovo proprietario? Spiega l'avvocato Luca Di Eugenio: "Una questione interessante è appunto quella della responsabilità del nuovo proprietario per il pagamento degli oneri condominiali. L'articolo 63 delle disposizioni di attuazione al codice civile, prevede (al secondo comma) che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidamente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Cosa vuol dire concretamente? "Per "contributi relativi all'anno in corso" - aggiunge l'avvocato Di Eugenio - dovranno intendersi quelli che maturano nell'anno in cui viene emanato (o meglio, depositato in Cancelleria) il decreto di trasferimento. Se quindi questo decreto viene depositato nel febbraio dell'anno 2009, il nuovo pro-

## Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail [legalmente@piemmeonline.it](mailto: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.*

**C**on 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 dà 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 delegato, 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 e 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)

prietario sarà obbligato - in solido con il debitore esecutato (e precedente proprietario dell'immobile) - al pagamento degli oneri condominiali relativi agli anni 2008 e

2009. Egli non potrà quindi rifiutarsi di pagare i contributi relativi all'anno 2008, adducendo all'amministratore di condominio di essere divenuto proprietario solo

nell'anno successivo. Dovrà invece far fronte a tale pagamento anche di questi contributi, salva la possibilità di ottenerne il rimborso dal precedente proprietario".