

Iter alternativo all'inderogabile procedimento del "saldo prezzo" solo se nella procedura esecutiva vi è un creditore assistito da privilegio ipotecario o pignorazio

Aste, accordo tra aggiudicatario e creditore

Con le dovute garanzie e l'assenso del giudice, l'acquirente assume i gravami e "libera" il debitore

L'INTERVENTO

L'art. 508 del codice di procedura civile prevede nel caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da pegno o da ipoteca, che l'aggiudicatario o l'assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, possa concordare con il creditore pignorato o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando, in tal modo, il debitore", spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari.

Procedimento alternativo

"Trattasi di una fattispecie del tutto specifica - sostiene l'avvocato Sposato - nella quale è regolato un procedimento alternativo al versamento del saldo prezzo da parte di chi si sia reso aggiudicatario dell'immobile pignorato. Infatti, obbligo dell'aggiudicatario è quello di eseguire il versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio stabilito nell'ordinanza di vendita, termine di regola stabilito in 60 giorni e non prorogabile

neppure sull'accordo delle parti". "Affinché l'assunzione di debiti possa essere disposta è necessario che nella procedura esecutiva vi sia un creditore assistito da privilegio ipotecario o pignorato, estendendo la dottrina l'ambito di applicazione anche ai casi in cui il bene oggetto di vendita forzata o assegnazione sia gravato da privilegi speciali, ma non anche da quelli generali per i quali non si produce mai l'effetto purgativo", osserva ancora l'avvocato Sposato.

L'ISTANZA PER IL PROCEDIMENTO DI ASSUNZIONE DEI DEBITI DEVE ESSERE DEPOSITATA IN TEMPO UTILE. L'ORDINANZA DI AUTORIZZAZIONE, INFATTI, È NECESSARIO CHE SIA EMessa ENTRO IL TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO



Avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari

Regole dell'accordo

L'elemento centrale della fattispecie disciplinata dall'articolo in commento è costituito dall'accordo di acollo concluso tra il creditore assistito da causa legittima



di prelazione e l'aggiudicatario o assegnatario, in forza del quale quest'ultimo assume il debito dell'esecutato, impegnandosi a soddisfarlo al di fuori del processo di espropriazione immobiliare. "In tal caso l'aggiudicatario - continua l'avvocato Sposato - dovrà presentare apposita istanza sulla quale il giudice dell'esecuzione, ricorrendo le condizioni, emetterà ordinanza di autorizzazione ad assumersi il debito. A riguardo è importante ricordare che l'art. 591 bis secondo comma al n. 10 del codice di procedura civile, introdotto dalla Legge n. 80 del 2005 come poi modificata dalla successiva Legge n. 263/05 ed entrato in vigore dal 1/3/2006, prevede che, in tale fattispecie, l'autorizzazione all'assunzione del debito possa essere data anche dal professionista delegato alle operazioni di vendita immobiliare".

Termini dell'istanza

L'ordinanza che autorizza l'assunzione del debito dovrà essere emessa entro il termine per il versamento del saldo prezzo e, pertanto, l'aggiudicatario che voglia utilizzare tale procedimento, dovrà depositare l'istanza in tempo utile per l'adozione di tale provvedimento che avrà, come prima ed imprescindibile conseguenza la liberazione del debitore, estraneo all'accordo, nei limiti del prezzo di aggiudicazione. "Ulteriore fondamentale conseguenza consiste nel fatto che l'aggiudicatario - sottolinea l'avvocato Sposato - non sarà più obbligato al versamento del saldo prezzo, prevedendo l'articolo 585 del codice di procedura civile al secondo comma che il giudice dell'esecuzione possa ordinare all'aggiudicatario con decreto di versare in favore della procedura esecutiva l'importo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori capienti". "Le norme in commento - conclude l'avvocato Sposato - in una con la giurisprudenza di legittimità, infine, devono ritenersi applicabili anche nell'ambito delle procedure concorsuali ed, in particolare, in relazione alle vendite fallimentari (Cass. 10909/2002; Cass. 5916/1995)".

Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Ho concluso un contratto preliminare trascritto per l'acquisto di un appartamento, ma la società venditrice è fallita e sull'immobile c'era l'ipoteca di una banca. Visto che il curatore ha deciso di non vendermi più la casa e di sciogliere il contratto, è vero che posso ottenere la restituzione della caparra versata prima della soddisfazione del credito della banca?

Il caso proposto dal lettore ci consente di esaminare la disciplina relativa al contratto preliminare, con particolare riferimento al privilegio speciale sul bene immobile che assiste i crediti del promissario acquirente conseguenti la mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto. Come noto, con la legge n. 30 del 1997, il Legislatore ha inteso tutelare il promissario acquirente, non solo attraverso il c.d. "effetto prenotativo" derivante dalla trascrizione del preliminare, ma disponendo, anche, che «nel caso di mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto ai sensi dell'art. 2645 bis, i crediti del promissario acquirente che ne conseguono hanno privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto preliminare, sempre che gli effetti della trascrizione non siano cessati al momento della risoluzione del contratto risultante da atto avente data certa, ovvero al momento della domanda giudiziale di risoluzione del contratto o di condanna al pagamento, ovvero al momento della trascrizione del pignoramento o al momento dell'intervento nella esecuzione promossa da terzi» (art. 2775 bis c.c.). In seguito all'entrata in vigore della suddetta normativa, si è posto il problema del conflitto tra il creditore ipotecario ed il promissario acquirente che abbia trascritto il contratto preliminare dopo l'iscrizione dell'ipoteca, tenuto conto che il codice civile, all'art. 2748 c.c., comma 2, prevede che i crediti muniti di privilegio speciale prevalgano su quelli ipotecari «se la legge non dispone diversamente». Orbene, la giurisprudenza di merito e di legittimità era solita affermare un unanime principio risolutivo: le ipoteche erano destinate a cedere in caso di concorso con il privilegio spettante al promissario acquirente. Senonché, con la sentenza n. 21045/2009, la Suprema Corte di Cassazione, disattendendo il precedente orientamento giurisprudenziale, ha stabilito che "il privilegio speciale sul bene immobile che assiste (ai sensi dell'art. 2775-bis c.c.) i crediti del promissario acquirente conseguenti alla mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., siccome subordinato ad una particolare forma di pubblicità costitutiva (come previsto dall'ultima parte dell'art. 2745 c.c.), resta sottratto alla regola generale di prevalenza del privilegio sull'ipoteca sancita, se non diversamente disposto, dall'art. 2748, secondo comma, c.c., e soggiace agli ordinari principi in tema di pubblicità degli atti (art. 2644 c.c.)". Invero, la Corte ha mosso il proprio ragionamento dal dettato dell'art. 2748 c.c. nella parte in cui dispone la prevalenza del privilegio speciale «salvo diverse disposizioni», rinvenendo -nell'ipotesi de qua - una tale "diversa disposizione" dall'analisi dell'intero quadro normativo disciplinante la materia: artt. 2745 [la costituzione del privilegio può anche essere subordinata a particolari forme di pubblicità] e 2645 bis c.c. [i contratti preliminari aventi ad oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) e 4) dell'art. 2643 c.c. devono essere trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente]. Dalla suesa analisi, quindi, i giudici di legittimità hanno dedotto che il privilegio in esame - posizionato al n. 5 bis dell'ordine previsto dall'art. 2780 c.c. - si differenzia dagli originari privilegi speciali, non solo perché posto a tutela di un interesse meramente privato del promissario acquirente (e non già di interessi pubblici), ma soprattutto perché l'art. 2645 bis c.c. lo subordina ad una particolare forma di pubblicità, la trascrizione del contratto preliminare: da ciò consegue l'applicazione delle ordinarie regole sulla pubblicità in luogo della regola della prevalenza dei privilegi sulle ipoteche. Pertanto, in virtù del principio *prior in tempore potior in jure*, tutte le ipoteche iscritte sull'immobile anteriormente alla trascrizione del preliminare prevalgono sul privilegio immobiliare del promissario acquirente. Ebbene, con specifico riferimento al caso prospettato, in cui, in seguito alla dichiarazione di fallimento del promissario venditore, il curatore ha ritenuto opportuno avvalersi della facoltà di scioglimento del contratto preliminare (ai sensi dell'art. 72 L.F.), si deve concludere che il credito del lettore nei confronti della società fallita verrà soddisfatto successivamente a quello della banca che aveva iscritto la garanzia prima della trascrizione del preliminare. In questo senso, si segnala una recentissima pronuncia della Suprema Corte di Cassazione che chiarisce come "nel caso in cui il curatore del fallimento della società costruttrice dell'immobile scelga lo scioglimento del contratto preliminare (ai sensi dell'art. 72, R.D. n. 267/1942 - legge fallimentare), il conseguente credito del promissario acquirente - nella specie, avente ad oggetto la restituzione della caparra versata contestualmente alla stipula del contratto preliminare - benché assistito da privilegio speciale, deve essere collocato con grado inferiore, in sede di riparto, rispetto a quello dell'istituto di credito che, precedentemente alla trascrizione del contratto preliminare, abbia iscritto sull'immobile stesso ipoteca a garanzia" (Cass. civ. 9.01.2013 n. 341)..

Le Vendite Giudiziarie

Le vendite giudiziarie effettuate dalla quarta sezione civile del Tribunale di Roma (esecuzioni immobiliari: Viale Giulio Cesare, 54/B, primo piano) sono aperte a tutti gli interessati. Per parteciparvi non è richiesta l'assistenza di un legale o di altro professionista. Gli immobili sono stati valutati nel corso della procedura da un perito stimatore nominato dal giudice e la relazione peritale (con allegata documentazione) è consultabile sul sito internet del Tribunale di Roma (www.tribunale.roma.it, settore Aste Giudiziarie). Oltre al prezzo sono dovuti i soli oneri fiscali, con possibilità di avvalersi delle agevolazioni per la prima casa. Il trasferimento della proprietà e la consegna dell'immobile avvengono con l'emissione del decreto di trasferimento, previo versamento del saldo prezzo entro i termini stabiliti. Il decreto di trasferimento prevede l'ordine di rilascio dell'immobile, se ancora occupato dal debitore esecutato o da altri. In caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale di Roma (ufficio depositi giudiziari - Viale Giulio Cesare 54/b) entro le ore 12, 30 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta deve essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta. In caso di vendita con incanto, ogni offerente deve depositare presso la Cancelleria del Tribunale di Roma (ufficio depositi giudiziari - Viale Giulio Cesare 54/b), entro le ore 12, 30 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, la domanda di partecipazione corredata di un assegno bancario non trasferibile intestato a "Tribunale Ordinario di Roma - Settore esecuzioni immobiliari", di importo pari al 10% del prezzo base d'asta a titolo di cauzione. In entrambi i casi, ulteriori e più dettagliate informazioni e sono riportate nell'ordinanza di vendita relativa alla singola procedura, (consultabile sul sito internet del Tribunale di Roma: www.tribunale.roma.it, settore aste giudiziarie) e possono essere assunte direttamente in Cancelleria. I più importanti istituti bancari sono disponibili a fornire finanziamenti finalizzati agli acquisti.