

L'OPZIONE PUÒ ESSERE ESERCITATA DALL'ESECUTATO UNA SOLA VOLTA E PRIMA DEI PROVVEDIMENTI DI VENDITA O DI ASSEGNAZIONE

# Case all'asta, conversione del pignoramento

*Su richiesta del debitore, l'immobile pignorato viene sostituito con una somma di danaro. La normativa*

L'executato che voglia evitare l'execuzione, vale a dire la vendita del bene immobile pignorato, ha la possibilità di richiedere al giudice dell'execuzione, la conversione del pignoramento. Questa facoltà, concessa dall'ordinamento, è regolata da una precisa normativa.

"Procediamo con ordine - afferma l'avvocato Emanuele Palmieri - al fine di poter illustrare, anche se semplicemente, l'istituto giuridico di cui stiamo discorrendo. Per conversione si intende la sostituzione dell'oggetto del pignoramento, vale a dire il bene immobile pignorato, con una somma di danaro".

"L'ammontare della somma di danaro da depositarsi nelle Cancelleria del giudice dell'execuzione - spiega l'avvocato Palmieri - dovrà essere pari all'ammontare della ragione di credito azionata dal creditore pignorante e degli eventuali creditori intervenuti per capitale, interessi e spese e previa detrazione di versamenti a deconto, se effettuati, così come poi verrà determinata dal giudice".

Tuttavia, è bene precisare, anche al fine di sgombrare il campo da ogni equivoco, che questa facoltà può essere esercitata dall'executato una sola volta ed antecedentemente ai provvedimenti di vendita o di assegnazione, disposti dal giudice.

"Pertanto - continua l'avvocato Palmieri - è fin troppo evidente, che, nell'ipotesi di concessione del beneficio della conversione, che può essere disposto una sola volta, l'oggetto del pignoramento immobiliare, non sarà più il bene pignorato bensì la somma di danaro, del cui ammontare si è detto innanzi. Il giudice dell'execuzione, nel valutare la richiesta della parte eseguita, verificherà la ricorrenza dei presupposti (vale a dire il momento della presentazione della domanda ed il versamento del quinto del credito azionato dal pignorante per capitale - interessi e spese e dei crediti degli eventuali intervenuti, il tutto a titolo di cauzione)".

Una volta che l'executato sia ammesso al beneficio della conversione, il giudice determinerà l'esatta somma da versarsi,

verificando la precisazione dei crediti del pignoramento e degli eventuali interventi (per capitale - interessi e spese) disponendo la data del primo versamento fino all'ultimo e non oltre diciotto rate mensili, tenendo conto - ovviamente - del primo deposito cauzionale.

"Il preciso ed esatto adempimento dell'executato, determinerà l'effetto desiderato, vale a dire - spiega ancora l'avvocato Palmieri - la sostituzione dell'immobile pignorato con l'integrale esatto versamento delle somme stabilite dal giudice, e quindi la liberazione del bene (pignorato)".

"Nella denegata ipotesi che l'executato ometta il versamento anche di una sola rata - conclude l'avvocato Palmieri - ovvero ritardi il versamento di 15 giorni anche di una sola rata, lo stesso decadrà dal beneficio della conversione e tutte le somme versate, cauzione compresa, verranno acquisite alla procedura esecutiva e con il ricavato della vendita, verranno poi distribuite tra gli aventi diritti, al momento del riparto".

## FOCUS

### Immobile occupato dal debitore

L'avvocato Emanuele Palmieri del Foro di Napoli spiega che "qualora il bene immobile pignorato sia occupato dall'executato debitore, il custode dovrà ribadire allo stesso quanto già evidenziato con la lettera del primo accesso, vale a dire l'ammonizione che la mancata collaborazione e/o inadeguata conservazione del bene pignorato, potrà comportare l'immediata liberazione dell'immobile pignorato e di contro sottolineare i vantaggi scaturenti dalla piena collaborazione con il custode, finalizzati all'autorizzazione a continuare ad abitare l'immobile, sino all'emissione del decreto di trasferimento. Il custode, inoltre, non dovrà mancare di avvertire il debitore che detta autorizzazione, per esigenze processuali, è sempre revocabile".

