

Legalmente

Controverso il frazionamento del diritto di proprietà dell'esecutato quando gli aggiudicatari chiedono l'attribuzione di diritti tra loro diversi, usufrutto, nuda proprietà, ecc.

Più persone aggiudicatari con un'unica offerta

Gli offerenti possono chiedere di acquistare il diritto del debitore in comune e pro indiviso, per quote uguali o disuguali

L'INTERVENTO

Nella prassi si è posto il problema delle offerte di acquisto in cui gli offerenti - spiega l'avvocato Giorgia Viola, del Foro di Napoli - chiedono di acquistare il diritto dell'esecutato in comune e pro indiviso per quote uguali o diseguali ovvero per diritti diversi, ossia nuda proprietà ed usufrutto ovvero nuda proprietà e diritto di abitazione.

La prima ipotesi non presenta particolari problemi: più persone con un'unica offerta possono rendersi aggiudicatari dell'immobile. Si tratta di un unico acquisto e di un'unica parte offerente collettiva, per cui i diritti sul bene spettanti al debitore andranno frazionati pro quota, di regola secondo il criterio dell'eguaglianza, salvo contrarie indicazioni degli aggiudicatari.

È, invece, controverso se nel pronunciare il decreto di trasferimento, il Giudice dell'Esecuzione possa, su richiesta degli aggiudicatari, frazionare il diritto di proprietà spettante all'esecutato, attribuendo ad uno il diritto di usufrutto o abitazione e all'altro la nuda proprietà.

“La dottrina - continua l'avvocato Viola - è orientata in senso negativo e tale ricostruzione ha trovato sostegno nella giurisprudenza della Suprema Corte (Cass. 13 febbraio 1992 n. 1751). Nonostante ciò, la possibilità è stata ammessa dalla giurisprudenza di merito. In realtà, la questione andrebbe risolta individuando gli interessi della procedura e, quindi, il compimento della liquidazione e l'acquisizione del prezzo dell'aggiudicazione, con la conseguenza che è inammissibile l'offerta all'acquisto di un diritto diverso e minore rispetto a quello posto in vendita (es. usufrutto in luogo della nuda proprietà), mentre potrebbe non ritenersi contraria ad alcun principio né interesse pratico l'offerta congiunta di acquisto per diritti diversi, occorrendo ovviamente che il prezzo sia interamente versato ai fini della emissione del decreto di trasferimento, mentre, nei rapporti con gli organi della procedura, deve ritenersi sussistente una responsabilità solidale degli offerenti-aggiudicatari.

