

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

—Può essere disposta quando il valore dei beni pignorati è superiore all'importo delle spese e dei crediti azionati

Case all'asta, la riduzione del pignoramento

Il debitore deve presentare una domanda al giudice dell'esecuzione per ottenere la liberazione dei beni

L'art. 496 del codice di procedura civile prevede che su istanza del debitore o anche d'ufficio, quando il valore dei beni pignorati sia superiore all'importo delle spese e dei crediti azionati nel procedimento esecutivo, il giudice, sentiti il creditore pignorante ed i creditori intervenuti, possa disporre la riduzione del pignoramento", afferma l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari (www.associazionecustodigiudiziari.it).

Circa la natura dell'istituto in esame si è molto dibattuto in dottrina, propendendo parte di essa per la tesi che costituisca un rimedio di legittimità, mentre altri sostengono che si tratti di un rimedio di mera opportunità. "La soluzione dipende - prosegue l'avvocato Sposato - dall'inquadra-

mento del pignoramento eccessivo, consentito da una parte della dottrina e ritenuto illegittimo da altri. Secondo opinione diffusa al creditore sarebbe, infatti, sempre consentito pignorare beni di valore superiore all'importo del proprio credito, per evitare il rischio di rimanere insoddisfatto in caso di intervento di altri creditori. Coerentemente con tale orientamento, dunque, la riduzione del pignoramento avrebbe natura di mezzo rimedio di opportunità affidato alla discrezionalità del giudice. Secondo una opinione meno diffusa, invece, il pignoramento eccessivo sarebbe illegittimo, con la conseguenza che la riduzione in forza dell'art. 496 acquisterebbe natura di rimedio di legittimità".

Circa il termine iniziale della riduzione, l'opinione tradizionale della dottrina sostiene

che l'istanza di riduzione del pignoramento sarebbe inammissibile se proposta prima dell'udienza di autorizzazione della vendita, per la necessità di evitare di frustrare le aspettative dei creditori che fino a quel momento possono tempestivamente intervenire nel processo di esecuzione. "Tale costruzione dottrinale è stata, tuttavia, smentita dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. 8221/1999; Cass. 12618/1999) che ha ribadito che non esiste alcun limite temporale alla presentazione dell'istanza di riduzione. In caso di pignoramento eseguito su beni di valore eccedente il credito per cui si procede, il debitore deve proporre una domanda al giudice dell'esecuzione per ottenere la liberazione dei beni dal pignoramento o la sua riduzione. In presenza di un eccesso nell'impiego del mez-

zo esecutivo connotato da *dolo* o *colpa grave*, è giustificata non solo l'esclusione dall'esecuzione dei beni pignorati in eccesso, ma anche la condanna del creditore procedente per responsabilità processuale aggravata come ha stabilito recentemente la Suprema Corte con sentenza n.18533 del 2007. L'ordinanza con la quale il giudice dell'esecuzione rigetta l'istanza di riduzione del pignoramento, se revocabile o modificabile fino a quando non sia stata eseguita, non è impugnabile con il ricorso per Cassazione ex art. 111 Costituzione, ma con l'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 codice di procedura civile, sia per contestarne la regolarità formale che l'opportunità (Cass. 10998/2003, Cass. 797/1999)", conclude l'avvocato Gianluca Sposato.

Le risposte ai vostri dubbi

Sono interessato a partecipare all'asta di un appartamento. La perizia dice che è "alloggio di edilizia popolare ed economica" e parla di una serie di leggi. Posso partecipare anche se non ho i requisiti economici? Ci sono dei vincoli da rispettare? Vi prego di una risposta urgente.

Per poter affrontare il tema della sottoposizione ad esecuzione forzata di alloggi di edilizia economica e popolare, è necessario premettere che secondo un consolidato orientamento della Suprema Corte "non è suscettibile di pignoramento l'alloggio di edilizia popolare ed economica per il quale non sia stato corrisposto integralmente il prezzo, sia che il pagamento debba essere effettuato in forma rateale che in unica soluzione (art. 15 e 16 del DPR 17.01.1959 n.2)" (Cass. Sez. III 09.10.1990 n.9912). Quanto sopra è determinato dalla circostanza che prima dell'integrale pagamento non avviene il trasferimento della proprietà ed il bene deve ritenersi compreso tra i beni patrimoniali indisponibili dell'ente pubblico ai sensi degli artt.

828 e 830 Cod. Civ. Si segnala, infatti che, i beni appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato e degli altri enti pubblici non possono essere sottoposti ad esecuzione forzata.

Risulta, invece, pignorabile l'alloggio di edilizia economica popolare assegnato e ceduto definitivamente senza riserva di proprietà (Cass. Sez. III 05.08.1987 n.6748).

Il pignoramento può essere promosso da parte dei creditori degli assegnatari e l'immobile può essere venduto in asta a chiunque, ancor prima che sia trascorso il decennio previsto dal combinato disposto degli articoli 29 legge 14.02.1963 n.6 ed art.28, 5 comma legge 8 agosto 1977 n. 513 indipendentemente dal possesso da parte dell'aggiudicatario dei requisiti prescritti per la cessione originaria del bene.

Il lettore potrà, quindi, con serenità, partecipare alla vendita in quanto il bene è soggetto all'ordinario regime di diritto privato.

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