

## L'analisi Comproprietari non obbligati verso il creditore, ecco le regole da seguire

L'articolo 599 stabilisce che i beni indivisi anche quando non tutti i comproprietari sono obbligati verso il creditore, decretando al secondo comma che occorre notificare ai contitolari del diritto non debitori un avviso con il quale, oltre ad essere data conoscenza del pignoramento, è fatto divieto di lasciar separare dal debitore la sua parte delle cose comuni senza ordine del giudice, cioè di stipulare atti convenzionali di divisione, che potrebbero pregiudicare il soddisfacimento del credito. Se ne è parlato lo scorso 11 maggio al Palazzo di giustizia in una conferenza dedicata al processo esecutivo, di cui abbiamo riferito la volta scorsa. In questa seconda puntata continuiamo ad approfondire la tematica.

Ai sensi dell'art. 180 disp. att. c.p.c., sostiene l'avvocato Gianluca Spasato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari - l'avviso in questione deve contenere l'indicazione del creditore pignorante, del bene pignorato, della data dell'atto di pignoramento e della trascrizione di esso. Con il medesimo avviso o con altro separato, gli interessati debbono essere invitati a comparire davanti al giudice dell'esecuzione per sentire dare i provvedimenti indicati nell'art. 600 c.p.c. che regola il "modus procedendi" della liquidazione della quota, vincolando il giudice a preferire la separazione in natura della porzione del debitore ed affidandogli la scelta tra la vendita della quota indivisa e la divisione, ove la separazione non sia possibile o non sia richiesta dal creditore pignorante, o dai comproprietari". L'omissione dell'avviso non comporta la nullità del pignoramento, ma l'im-

procedibilità dell'esecuzione. Prima della vendita, l'improcedibilità può essere fatta valere con una opposizione di terzo, mentre nella fase successiva la vendita, il vizio della procedura può essere fatto valere in un giudizio autonomo di cognizione, con domanda di accertamento o di rivendica. "Il giudice, verificata la notificazione dell'avviso previsto dall'art. 599 c.p.c., dovrà determinare stima - spiega l'avvocato Luca Bernardini, membro del consiglio direttivo dell'ACG - le modalità di espropriazione della quota indivisa sottoposta a pignoramento, sentite le parti. Ove la separazione in natura non sia richiesta o non sia possibile, dovrà disporre il giudizio di divisione, salvo che non ordini la vendita della quota del bene ove la reputi non economicamente sconveniente e, cioè, se abbia concreti elementi per ritenere che essa possa avvenire ad un prezzo pari o superiore a quello dell'ordinanza con la quale il giudice, previa convocazione di tutti gli interessati, dispone la separazione in natura della quota spettante al debitore è emessa senza che si svolga una fase contenziosa".

Poiché si tratta di un provvedimento a contenuto divisorio, la legittimazione a richiederlo spetta, oltre che al creditore pignorante ed ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, ai contitolari, dovendosi escludere che sia legittimato a richiederla il debitore contro il quale si procede esecutivamente. La separazione può tuttavia essere ordinata solo sull'accordo di tutti i contitolari poiché le esigenze di celerità del processo esecutivo non possono privare i comproprietari delle garanzie giurisdizionali del processo divisorio. (2 - fine)

Oltre ai titoli di credito hanno valore le altre obbligazioni, se depositate presso un pubblico ufficiale

## Aste, l'efficacia del verbale di conciliazione

Una scrittura privata ha valore di "titolo" se risulta palese il riconoscimento del debito

### Le risposte ai vostri dubbi

**Devo recuperare un importante credito nei confronti di un albergo, disponendo dell'ipoteca sull'immobile, ho proceduto al pignoramento, ma ritengo che il valore non sia sufficiente. Il perito non ha inserito nella valutazione l'arredamento e i mobili in genere, è corretto l'operato del perito?**

In merito al quesito posto dal lettore, è necessario premettere che, ai sensi dell'art. 556 c.p.c., il creditore può fare pignorare, insieme all'immobile, anche i mobili che lo arredano, quando appare opportuno che l'espropriazione avvenga unitamente. In tal caso l'ufficiale giudiziario forma atti separati per l'immobile e per i mobili, ma li deposita insieme nella cancelleria del tribunale. Si fa presente, inoltre, che, ai sensi dell'art. 2912 cod.civ., il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata. Occorre a questo punto stabilire se sussista automaticamente un vincolo di pertinenzialità degli arredi e i beni mobili in generale e l'immobile.

Sul punto, si sono anche espresse la Corte di Cassazione e la giurisprudenza di merito, ritenendo che, nel caso di azienda composta da beni immobili e beni mobili, il vincolo di pertinenzialità non si instaura automaticamente, ma deve

essere di volta in volta provato. (Cass. Sez.I 29.9.93 n. 9760).

La Suprema Corte ritiene infatti che il rapporto che lega i vari beni organizzati in azienda, è, in linea di principio, di assoluta parità, nel senso che, per definizione, nessuno di essi assume la funzione di bene principale, restando a carico di chi intende giovare del particolare regime collegato alla pertinenzialità l'onere di provare la sussistenza di tale vincolo. (Cass. 26.1.85 n.391). Al fine di trovare, per i singoli beni, la sussistenza del vincolo di pertinenzialità, sarà necessario ricollegarsi a precise situazioni di fatto, quali la destinazione funzionale ed il rapporto di subordinazione.

L'ipoteca iscritta sull'immobile aziendale (nella specie, azienda alberghiera) non si estende automaticamente ai mobili che lo arredano e pertanto il creditore ipotecario, anche in caso di espropriazione congiunta sull'immobile e sui mobili, non può pretendere di essere soddisfatto con prelazione anche sul ricavato dell'esecuzione forzata mobiliare.

Ritengo, quindi, che il lettore, ove non ricorrano le condizioni di cui sopra, dovrà provvedere ad effettuare un distinto atto di pignoramento dei beni mobili.

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

re), e gli altri atti ai quali la legge attribuisce, espressamente, la medesima efficacia, quali le scritture private autenticate, per quel che attiene le obbligazioni in esse contenute, ed, ora, anche gli "...atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli" (art.

474 comma due n. 3 cod. proc. civ.), nella misura in cui siano ricognitivi e costitutivi di una obbligazione, nel senso che deve risultare da essi palese il riconoscimento della esistenza di un debito e la volontà di doverlo estinguere.

"Non vi è, quindi, una sostanziale

le differenza - sostiene il professor Caiafa - tra la "scrittura privata autenticata" e l'atto ricevuto dal notaio, atteso che per entrambi sussiste l'obbligo di conservazione degli originali, come previsto dall'art. 61 della legge n. 89 del 1913 dal momento che entrambi presuppongono la ne-

cessaria indicazione degli elementi strutturali essenziali dell'obbligazione assunta da una parte nei confronti dell'altra, indispensabili perché possa essere assicurata la funzione esecutiva".

"Il riconoscimento della qualità di titolo esecutivo - prosegue il professore Caiafa - non dipende dall'efficacia probatoria dell'atto, quanto, piuttosto, dalla pubblica fede che il notaio o il pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a ricevere lo stesso gli attribuisce. Identica qualità non può essere riconosciuta alla scrittura privata autentica, nonostante l'efficacia probatoria di cui essa è dotata, in ragione della autenticazione da parte del Notaio, che, d'altronde, esercita su di essa un controllo formale, per quel che attiene l'identificazione del sottoscrittore, non esteso, però, al contenuto dell'atto".

L'art. 474 al comma terzo, cod. proc. civ., prevede, peraltro, che il precetto debba contenere la trascrizione integrale delle scritture private autenticate di cui al n.2, del secondo comma, così come è previsto per i titoli di credito.

"Il legislatore - conclude il professore - ha richiesto la trascrizione integrale della scrittura privata nel precetto che, in assenza, non sarà, però, inesistente quanto nullo, con la conseguenza che la relativa eccezione dovrà essere proposta mediante opposizione agli atti esecutivi, nel termine perentorio, ora, di venti giorni dalla notificazione dell'atto (art. 617 cod. proc. civ.)".

(2 - fine)