

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Il caso

Prevista la perdita della cauzione, che diventa parte del ricavato del procedimento

La dichiarazione del debitore e la custodia dei beni mobili e immobili

Case all'asta, l'inadempimento dell'aggiudicatario

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito il giudice dispone un nuovo incanto

La dichiarazione del debitore sui beni pignorabili non è sufficiente ai fini dell'esecuzione immobiliare. In questo caso è previsto infatti l'obbligo per il creditore procedente di eseguire la notificazione del pignoramento indicando gli estremi per la individuazione dell'immobile. "La riformulazione della norma, introdotta dalla legge 14 maggio 2005, n.80 aveva fatto ritenere inizialmente che l'istituto dell'interpello potesse essere in concreto applicato solo nell'ipotesi in cui, iniziata l'esecuzione immobiliare presso il debitore, l'ufficiale giudiziario avesse rilevato la insufficienza dei beni. Successivamente nella nuova formulazione - introdotta dalla legge n.52 del 2006 - il legislatore ha previsto anche l'estensione nel caso in cui, all'esito del pignoramento, risulti "...manifesta la lunga durata della liquidazione...", spiega il professor Antonio Caiafa, docente di diritto fallimentare all'Università L.U.M. Jean Monnet di Bari a proposito della procedura seguita nelle aste dei beni mobili e immobili.

"Le modalità della estensione del pignoramento - aggiunge Caiafa - sono però diverse a seconda della tipologia dei beni menzionati dal debitore a seguito dell'interpello, nel senso che essendo redatto processo verbale sottoscritto dall'esecutato i beni da questi indicati sono - per espressa previsione - "...considerati pignorati anche agli effetti dell'art.388, terzo comma,

del codice penale". L'integrazione e, in pratica, la riformulazione della norma si è resa necessaria in ragione del fatto che per i beni immobili o, ancora, per le somme o le cose in possesso di terzi la indicazione effettuata, su invito dell'ufficiale giudiziario, non era sufficiente a far sorgere il vincolo pignoratorio nei confronti di soggetti diversi dall'esecutato che aveva reso la dichiarazione. Il legislatore non si è però limitato a regolare la decorrenza dell'effetto pignoratorio sui beni mobili, ma anche la posizione rispetto ai terzi che si trovano in possesso di somme, o cose, indicate dal debitore, prevedendo che, in tal caso, la dichiarazione non sostituisce il pignoramento, che va redatto nelle forme dell'art. 543 cod. proc. civ., ma produce per il debitore esecutato l'effetto di non poter disporre dei beni, sicché egli è costituito custode degli stessi in forza della sua stessa indicazione. La legge n.52 del 2006 ha modificato, infine, l'art.388 c.p. aggiungendo un sesto comma che prevede l'applicazione della pena, di cui al comma cinque, per il debitore (amministratore, direttore generale o liquidatore della società) che, "...invitato dall'ufficiale giudiziario ad indicare le cose o i crediti pignorabili, omette di rispondere nel termine di quindici giorni o effettua una falsa dichiarazione".

(3 - Continua)

L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non sono decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata, come previsto dall'art. 501 del codice di procedura civile. Spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari: "La vendita rappresenta la fase centrale del processo di esecuzione immobiliare e può essere senza incanto, o con incanto". La prima è preceduta dal deposito di un'offerta irrevocabile accompagnata da una cauzione non inferiore ad un decimo del prezzo proposto; l'immobile è aggiudicato all'offerente o, nel caso di pluralità di offerenti, a colui che abbia presentato l'offerta più alta all'esito di una gara e l'eventuale aggiudicazione è definitiva. Qualora la vendita senza incanto non abbia avuto esito, si procede alla vendita con incanto la quale è preceduta dal deposito della domanda di partecipazione e della cauzione indicata nell'ordinanza di vendita, non superiore ad un decimo del prezzo base d'asta; se, aperto l'incanto, non è effettuato alcun rilancio, lo stesso è dichiarato deserto. L'eventuale aggiudicazione non è definitiva in quanto nel termine di dieci giorni possono essere formulate offerte in aumento di almeno un quinto rispetto al prezzo di aggiudicazione con

conseguente riapertura della gara, come previsto dall'art. 584 del codice di procedura civile. L'art. 587 dello stesso codice prevede che se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto a norma degli articoli 576 e seguenti. "Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario ina-

dempiente è tenuto al pagamento della differenza", aggiunge l'avvocato Sposato: "La decadenza dell'aggiudicatario inadempiente va dichiarata dal giudice d'ufficio, non essendovi concordia sulla possibilità di evitarla con l'assenso di tutti i creditori sul tardivo versamento del prezzo in ritardo da parte sua. Alla dichiarazione di decadenza segue la perdita della cauzione, che diviene parte del ricavato dell'espropriazione, pur non essendo pacifica l'individuazione del soggetto al quale essa va restituita in caso di estin-

zione della procedura o laddove vi sia un residuo attivo dopo la distribuzione e la soddisfazione di tutti i creditori, sostenendosi da parte della dottrina che l'importo è rimesso, in tali casi, all'aggiudicatario inadempiente, pena l'ingiustificato arricchimento del debitore e ritenendosi da altri che la perdita della cauzione, concorrendo a formare la somma da distribuire a norma dell'art. 509 c.p.c., vada a vantaggio del debitore esecutato. Contro il decreto, che ha natura di provvedimento esecutivo non decisorio, è proponi-

bile, comunque, opposizione ex art. 617 c.p.c. Il prezzo base per il nuovo incanto è fissato nella misura determinata a norma dell'art. 568, essendo irrilevante, a causa dell'inadempimento, il prezzo della precedente aggiudicazione. Nel caso in cui il ricavato della nuova vendita, sommato alla cauzione già incamerata alla procedura, sia inferiore al prezzo di aggiudicazione non versato, l'aggiudicatario risponde personalmente della differenza, che sarà tenuto a versare alla procedura.

Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Mi è stato proposto l'acquisto di una casa che è pignorata. L'agenzia dice che comunque non ci sono problemi perché il proprietario ha presentato opposizione e la pratica è stata sospesa dal giudice e che se ci accordiamo con la banca che ha fatto il pignoramento si può ottenere la rinuncia. Vorrei capire meglio cosa si intende per sospensione e che cosa è la rinuncia al pignoramento.

La situazione indicata dalla lettrice è riferibile alla sospensione dell'esecuzione disciplinata dall'art. 624 del Codice di Procedura Civile. In particolare l'opposizione all'esecuzione a norma degli artt. 615, secondo comma e 619 si propone con ricorso al giudice dell'esecuzione quando è in contestazione il diritto della parte istante a procedere ad esecuzione forzata. Si segnala, inoltre, che è rimessa al giudice la valutazione in ordine alla sussistenza dei gravi motivi per i quali può essere ordinata la sospensione dell'esecuzione con possibilità di prevedere il versamento di una cauzione. I gravi motivi possono essere i più vari, tuttavia devono essere tali da ingenerare nel giudice il convincimento sull'opportunità di una sospensione al fine

di verificare il fondamento delle ragioni dell'istante e non creare ulteriori pregiudizi con l'espletamento delle procedure espropriative. Diversa è l'ipotesi della rinuncia alla procedura esecutiva che determina l'estinzione della stessa. Ai sensi dell'art. 629 c.p.c. "il processo si estingue se prima dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, il creditore pignorante e quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo rinunciano agli atti". Questo istituto, se confrontato con quello della sospensione, ha caratteristiche diverse. Infatti, mentre la sospensione arresta provvisoriamente il corso del procedimento ed ha effetti conservativi dell'efficacia degli atti compiuti, l'estinzione ne determina la definitiva conclusione e rende inefficaci tutti gli atti compiuti. Per chi si accinge all'acquisto di immobili che presentano tali problematiche si consiglia di stipulare l'atto di compravendita contestualmente all'emissione da parte del giudice dell'esecuzione di ordinanza di estinzione che dispone, tra l'altro, la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

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