

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'analisi
**Pignoramento "pro quota",
con il frazionamento
singoli lotti e nuovi confini**

Questo è il terzo e ultimo intervento dedicato a un convegno sul processo esecutivo che si è svolto a Palazzo di giustizia. Per provvedere alla divisione con ordinanza il giudice può farsi assistere da un consulente tecnico il quale dovrebbe in ogni caso redigere la perizia anche in considerazione, almeno presso il Foro di Roma, del seguente quesito: "dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. "L'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero - spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari -, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. (impossibilità di frazionamento del fondo perché interessato da un'unità culturale o se il frazionamento potrebbe impedire la razionale coltivazione) e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078. Con l'accordo delle parti si può acconsentire che al debitore sia attribuita una somma di denaro in sostituzione della porzione del bene corrispondente alla sua quota". "Contro il provvedimento di separazione emesso dal giudice dell'esecuzione - continua Sposato - il contitolare non debitore può proporre opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c., se il provvedimento viola un suo diritto sul bene indiviso. Nonostante il favore espresso dal legislatore deve ritenersi che la separazione della quota in natura continuerà ad avere uno spazio applicativo piuttosto limitato. Se la separazione in natura non è chiesta o non è possibile il giudice deve procedere alla divisione, salvo che non ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore determinato a norma dell'art. 568 c.p.c."

"Ne consegue che il giudice non effettua la scelta secondo criteri di opportunità e convenienza, bensì sulla base di un giudizio prognostico in ordine alle possibilità di vendere la quota indivisa - sostiene l'avvocato Luca Bernardini -. Qualora dopo il primo esperimento di vendita il prezzo scenda al di sotto del valore di stima della quota, così denunciando un errore di valutazione del giudice, è ipotizzabile che questi possa disporre il giudizio di divisione, revocando il suo precedente provvedimento, se del caso anche ad istanza di parte, la quale potrebbe impugnare l'eventuale diniego con opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. In questa prospettiva è possibile anche l'assegnazione ad un creditore che ne abbia fatto istanza sino a 10 gg. prima dell'incanto a norma dell'art. 588 c.p.c., così come è praticabile la nomina di un amministratore giudiziario ex art. 592 c.p.c.". "Secondo la Cassazione, l'ordinanza con la quale il giudice dispone procedersi alla vendita della quota indivisa spettante al debitore esecutato non può essere immediatamente impugnata con ricorso straordinario per Cassazione a norma dell'art. 111 della Costituzione, neppure dal proprietario non debitore, trattandosi di atto revocabile dal giudice che lo ha emesso e impugnabile con l'opposizione agli atti esecutivi", conclude l'avvocato Sposato.

(3 - fine)

Per procedere all'esecuzione forzata necessaria la consegna degli atti, ma con qualche eccezione

Aste, quando vale il decreto ingiuntivo in mancanza di notifica al debitore

Dopo il precetto, che intima il pagamento, scattano le misure coattive

L'esecuzione forzata non può avere luogo se non dopo che sia stato notificato al debitore o, comunque, al soggetto tenuto all'obbligo di consegna e rilascio, il titolo esecutivo, che può essere costituito da una sentenza, da un decreto ingiuntivo o, in genere, da quei provvedimenti cui la legge attribuisce, espressamente, la medesima efficacia.

"In alcuni casi, tuttavia, specificamente individuati dal legislatore - sostiene l'avvocato Antonio Caiafa, docente di Diritto fallimentare all'Università L.U.M. Jean Monnet di Bari - l'esecuzione può avere inizio anche senza la notifica del titolo: ciò è previsto quando essa abbia luogo a seguito della precedente avvenuta notificazione di un decreto ingiuntivo che sia stato reso successivamente esecutivo alla condizione, però, che il relativo provvedimento ne abbia disposto l'esecutorietà e della apposizione della formula se ne faccia menzione nel precetto".

Modalità particolari regolano l'esecuzione, poi, del sequestro giudiziario, che può avere luogo senza la notificazione del precetto per consegna o rilascio e, ancora, qualora il provvedimento cautelare abbia avuto ad oggetto beni mobili o immobili, essendo onerato, in tal caso, il sequestrante di depositare la sentenza di condanna definitiva nella cancelleria del giudice competente per l'esecuzione, nel termine perentorio di sessanta giorni dall'avvenuta comunicazione (art. 667 cod. proc. civ. e 156 disp. att. cod. proc. civ.).

"Un particolare regime, prima che la norma fosse modificata - afferma

Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Mi trovo coinvolto in una questione ereditaria di un mio parente che ha lasciato diversi appartamenti, ma anche molti debiti con le banche. Gli eredi sono nove, di cui due vivono all'estero, e probabilmente sarò costretto a chiedere la divisione dei beni. Come si può fare per pagare i debiti vendendo qualche appartamento se non tutti sono d'accordo o si disinteressano del problema?

Se nel patrimonio ereditario non si rinviene denaro sufficiente per pagare i creditori e se nessuno dei condividenti è disposto ad anticipare, pro-quota, il denaro occorrente può rendersi necessaria la vendita di beni ereditari al fine di provvedere all'estinzione delle passività. Sia in sede giudiziale che in sede stragiudiziale può sorgere disaccordo tra i coeredi tanto in ordine alla necessità della vendita quanto in ordine alla scelta dei beni da alienarsi. A tal fine interviene la legge, art.719 cod. civ. attribuendo il potere di deliberare in merito, in modo vincolante per tutti, giudice compreso, alla maggioranza economica dei condividenti, ossia a quel gruppo di condividenti le cui rispettive quote, sommate, superino il 50% dell'intero asse ereditario. La vendita deve essere eseguita nelle forme del pubblico incanto e, pertanto, con le modalità tipiche con una gara aperta a tutti pubblicata nell'albo del Tribunale e sui quotidiani. La vendita ai

pubblici incanti ha come oggetto normale i beni mobili e soltanto in via sussidiaria potrà procedersi alla vendita di quei beni immobili la cui alienazione rechi minor pregiudizio agli interessi degli eredi. Il potere della maggioranza dei coeredi è quindi subordinato alle seguenti condizioni:1) che a soddisfare i debiti ereditari non siano sufficienti i beni mobili; 2) che dalla comparazione di tutti i beni immobili risulti che l'alienazione di quel determinato immobile o gruppo di immobili sia quella che meno pregiudichi le prospettive della futura divisione. Ove la maggioranza deliberasse una vendita all'incanto in difetto di tali condizioni, la vendita potrebbe essere impugnata dai coeredi dissenzienti. La forma pubblica di vendita, a norma degli artt. 787 e 788 cod. proc. civ., viene effettuata dal giudice o dal notaio delegato, ed è adottata sia nell'interesse dei creditori, sia degli eventuali coeredi dissenzienti, sacrificati dalla scelta adottata dalla maggioranza. La tutela di questi due diversi interessi trova conferma nell'art.719 cod. civ. che autorizza la vendita privata solo quando ci sia l'accordo unanime di tutti i condividenti e non si oppongano creditori e legatari.

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

il professor Caiafa - vigeva per la notificazione della sentenza esecutiva, che era previsto potesse essere effettuata con le forme di cui all'art. 170 cod. proc. civ. presso il procuratore costituito, avendo privilegiato, allora, il Legislatore tale soluzione, che aveva la finalità di far decorrenza il termine di impugnazione breve e, al tempo stesso, di assolvere al disposto della preventiva intimazione".

La riforma ha inteso, di contro, garantire la diretta e personale conoscenza, da parte del debitore, dell'intimazione di adempiere l'obbligo risultante dal titolo esecutivo,

sicché l'esecuzione non può essere iniziata se non sia stata preceduta dalla notificazione di esso alla parte direttamente tenuta all'adempimento, e tale regola vale anche quando debitrice sia la Pubblica amministrazione, non trovando applicazione, in tal caso, il principio che impone la notificazione degli atti presso l'Avvocatura dello Stato (art. 11 R.D. 30 ottobre 1933, n. 1311), in quanto attinente, appunto, esclusivamente, a quelli giudiziali.

"Il precetto, d'altronde, rientra tra gli atti di parte - sottolinea ancora il professor Caiafa - e non è diretto ad

introdurre un giudizio, quanto, piuttosto, si risolve in una intimazione al debitore di adempiere l'obbligo nascente dal titolo esecutivo, con contestuale avviso che, in caso di inadempimento, si intende procedere coattivamente ed ha, quindi, la finalità di interrompere la prescrizione anche quando la notificazione sia intervenuta ad opera di un ufficiale giudiziario incompetente, trattandosi di irregolarità che non può essere dedotta con l'opposizione agli atti esecutivi, atteso che non rientra tra i vizi del precetto che, nel sistema delineato in via tassativa dall'art. 617, secondo

comma, cod. proc. civ., possono dar luogo ad essa nella misura in cui determinano la nullità dell'atto, per la mancanza dei requisiti formalmente indispensabili per il raggiungimento dello scopo (art. 156, secondo comma, cod. proc. civ.), per inosservanza delle disposizioni in ordine alla individuazione del soggetto cui deve essere consegnata copia dell'atto, per incertezza della stessa persona o della data (art. 160 cod. proc. civ.), o, ancora, nella ricorrenza di una delle situazioni individuate dall'art. 480, secondo comma, del codice di procedura civile".

(1 - segue)