

L'istanza di assegnazione o vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non sono decorsi dieci giorni dal pignoramento stesso

# Subito all'asta solo beni deteriorabili

Con il termine dilatorio del pignoramento si consente al debitore di fare eventuale opposizione

## L'INTERVENTO

L'articolo 501 del codice di procedura civile, regolando il termine dilatorio del pignoramento, prevede che l'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non possa essere proposta se non sono decorsi dieci giorni dal pignoramento stesso, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata", spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari. Ed aggiunge: "Il pignoramento costituisce semplicemente l'atto iniziale del processo di espropriazione che deve proseguire con la fase di liquidazione del bene pignorato attraverso, alternativamente, la sua vendita o la sua assegnazione".

## Fase di liquidazione

Ha come presupposto la formulazione di un'istanza che deve rispettare il termine dilatorio dei dieci giorni previsti dall'articolo in commento, ad eccezione dell'ipotesi in cui i beni pignorati siano deteriorabili, nel qual caso può essere immediatamente proposta. "La legittimazione a

proporre l'istanza di vendita - osserva ancora l'avvocato Sposato - è riservata oltre che al creditore pignorante anche a quelli concorrenti tempestivi muniti di titolo esecutivo; mentre l'istanza di liquidazione forzata deve assumere la forma del ricorso recante la sottoscrizione della parte o del difensore munito di delega, avendo a riguardo la giurisprudenza di legittimità affermato che la mancanza di sottoscrizione produce la invalidità dell'atto da farsi valere dal debitore con l'opposizione agli atti esecutivi (ex plurimis Cass. 1056/1979). Ai sensi dell'art. 497 dello stesso codice di rito l'istanza di vendita deve essere presentata entro il termine acceleratorio di 90 giorni dal compimento del pignoramento, che in difetto perde la sua efficacia".

**LA LEGITTIMAZIONE A PROPORRE L'ISTANZA DI VENDITA È RISERVATA OLTRE CHE AL CREDITORE PIGNORANTE ANCHE A QUELLI CONCORRENTI TEMPESTIVI, MUNITI DI TITOLO ESECUTIVO**



Avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari

## Suprema Corte

"Il termine dilatorio imposto dalla norma in esame - prosegue l'avvocato Sposato - è rivolto a consentire al debitore di evitare la vendita o l'assegnazione dei beni, avven-



do al riguardo la Suprema Corte stabilito che la sua inosservanza dà luogo a nullità sanabile, non rilevabile d'ufficio, né oltre l'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita (Cass. 15630/2002). In ordine alle funzioni svolte da questo termine in dottrina si è spiegato che, da un lato, consentirebbe agli altri creditori di intervenire nel giudizio e, dall'altro, assolverebbe all'esigenza di consentire al debitore di reagire al pignoramento attraverso lo strumento dell'opposizione all'esecuzione. In proposito è da osservare che il codice di rito in ordine alla proposizione dell'istanza di vendita, mentre sanziona espressamente l'inosservanza del termine acceleratorio di novanta giorni con l'inefficacia del pignoramento, nulla stabilisce in ordine alla violazione del termine dilatorio dei dieci giorni. In via eccezionale ed esclusivamente in

relazione all'ipotesi in cui il pignoramento sia caduto su beni deteriorabili, sarà possibile derogare al rispetto del termine dilatorio menzionato, in via di principio per i soli beni mobili, non riscontrandosi in natura beni immobili o crediti deteriorabili in dieci giorni". Con riferimento a quest'ultima fattispecie la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che la deteriorabilità di cose pignorate non va fissata per categorie di beni astrattamente considerati in via generale come potenzialmente alterabili, ma deve essere concretamente accertata e riconosciuta tenendo conto di tutti gli elementi che nella specifica situazione possono incidere sulla conservazione, facendo perdere alle stesse il loro valore di scambio.

## Istanza

"Infine, in ordine all'istanza di immediata liquidazione forzata - conclude l'avvocato Sposato - bisogna ricordare che la stessa non può essere formulata nel verbale di pignoramento, ma deve necessariamente essere proposta con separato ricorso al giudice dell'esecuzione, con indicazione dei motivi che ne giustificano l'istanza, chiarendo le ragioni di deteriorabilità dei beni".

## Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail [legalmente@piemmeonline.it](mailto:legalmente@piemmeonline.it)

*Rappresento una società che si è resa cessionaria da una banca di un mutuo; sono perplesso per la pronuncia di un giudice delegato che, in seguito alla dichiarazione di fallimento del mutuatario, ha disposto la vendita dell'immobile anche se era già stata fissata l'asta dello stesso bene nella procedura esecutiva pendente presso lo stesso tribunale! Il Prof. Morrone può chiarirmi come possa accadere tutto questo?*

Il caso proposto dal lettore consente di esaminare l'art. 41 del D.lgs. 385/1993 (Testo Unico Bancario) che, in deroga a quanto stabilito dall'art. 51 L.F., dispone: «l'azione esecutiva sui beni ipotecati a garanzia di finanziamenti fondiari può essere iniziata o proseguita dalla banca anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore». In base a tale disposto, l'istituto di credito che ha concesso un finanziamento a medio e lungo termine garantito da un'ipoteca di primo grado su immobili ha la possibilità di iniziare, ovvero di continuare, l'azione esecutiva nei confronti del debitore nonostante il bene pignorato rientri nel patrimonio fallimentare.

Prima della riforma della legge fallimentare del 2007 il raccordo tra la disciplina del T.U.B. e quella fallimentare aveva sollevato numerose perplessità.

L'avvento della riforma ha riformulato l'art. 41 secondo comma «ogni credito [...] deve essere accertato secondo le norme stabilite dal presente articolo» e il secondo comma si applicano all'art. 51».

Il Legislatore, pertanto, ha voluto che, negli anni ante riforma, si era consolidata la giurisprudenza che, nei procedimenti di fallimento, i crediti, come quello fondiario, esentati dal divieto di azioni esecutive e cautelari di cui all'art. 51 l.f.) sono assoggettati al concorso formale.

La novella, tuttavia, non prevedeva che la vendita dovesse avvenire solo nell'ambito fallimentare.

Sul punto, una recente sentenza della Corte di Cassazione ha chiarito che «il potere degli istituti di credito fondiario di iniziare o proseguire l'azione esecutiva di vendita di un immobile non esclude l'azione esecutiva del mutuatario non escludendo, peraltro, l'azione esecutiva di espropriazione non sono incompatibili con il procedimento che dispone la vendita».

Sulla base del quadro normativo delineato, si è manifestata la coesistenza della procedura esecutiva e del procedimento di vendita, privo di efficacia, in quanto detta ordinanza era stata emessa.

All'esercizio di tale privilegio, però, accompagnare l'onere della banca di insinuazione di credito tra il creditore fondiario e i potenziali titolari di crediti pozzi, in quanto l'ambito della predisposizione del progetto di riparto che dirimerà ogni dubbio in caso di fallimento. Ogni somma che la banca riceve e che, ai sensi dell'art. 41 del T.U.B., deve essere a titolo provvisorio, deve essere sempre accertata in sede fallimentare.

In sostanza, con la constatazione dell'avvenuto versamento del prezzo in favore del creditore fondiario da parte dell'aggiudicatario e con la pronuncia del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., la procedura esecutiva si conclude ma, l'eventuale percezione di somme eccedenti l'importo spettante al fondiario non può che avvenire in sede di riparto fallimentare.

L'art. 110 l.f., infatti, ad ulteriore conferma di quanto sopra esposto, dispone che « nel progetto sono collocati anche i crediti per i quali non si applica il divieto di azioni esecutive e cautelari di cui all'art. 51». In conclusione, il criterio della priorità temporale sancito dalla giurisprudenza, consolidatasi prima dell'approvazione del testo unico bancario, conserva la sua validità anche nel nuovo regime, ma l'art. 52 della l.f. impone al creditore fondiario l'insinuazione al passivo fallimentare nel rispetto del principio costituzionale della *par condicio creditorum*.

a cura dell'avv. prof. ALFREDO MORRONE  
studio legale Bevilacqua Lener Morrone & Partners

## Le Vendite Giudiziarie

Le vendite giudiziarie effettuate dalla quarta sezione civile del Tribunale di Roma (esecuzioni immobiliari: Viale Giulio Cesare, 54/B, primo piano) sono aperte a tutti gli interessati. Per parteciparvi non è richiesta l'assistenza di un legale o di altro professionista. Gli immobili sono stati valutati nel corso della procedura da un perito stimatore nominato dal giudice e la relazione peritale (con allegata documentazione) è consultabile sul sito internet del Tribunale di Roma ([www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it), settore Aste Giudiziarie). Oltre al prezzo sono dovuti i soli oneri fiscali, con possibilità di avvalersi delle agevolazioni per la prima casa. Il trasferimento della proprietà e la consegna dell'immobile avvengono con l'emissione del decreto di trasferimento, previo versamento del saldo prezzo entro i termini stabiliti. Il decreto di trasferimento prevede l'ordine di rilascio dell'immobile, se ancora occupato dal debitore esecutato o da altri. In caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale di Roma (ufficio depositi giudiziari - Viale Giulio Cesare 54/b) entro le ore 12, 30 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta deve essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta. In caso di vendita con incanto, ogni offerente deve depositare presso la Cancelleria del Tribunale di Roma (ufficio depositi giudiziari - Viale Giulio Cesare 54/b), entro le ore 12, 30 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, la domanda di partecipazione corredata di un assegno bancario non trasferibile intestato a "Tribunale Ordinario di Roma - Settore esecuzioni immobiliari", di importo pari al 10% del prezzo base d'asta a titolo di cauzione. In entrambi i casi, ulteriori e più dettagliate informazioni e sono riportate nell'ordinanza di vendita relativa alla singola procedura, (consultabile sul sito internet del Tribunale di Roma: [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it), settore aste giudiziarie) e possono essere assunte direttamente in Cancelleria. I più importanti istituti bancari sono disponibili a fornire finanziamenti finalizzati agli acquisti.