

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'analisi

Il bene pignorato e l'inefficacia relativa delle alienazioni

L'art. 2913 del codice civile stabilisce che non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione gli atti di alienazione dei beni sottoposti a pignoramento, salvo gli effetti del possesso di buona fede per i beni mobili non iscritti in pubblici registri", spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziarie.

E aggiunge: "In dottrina e in giurisprudenza si parla di inefficacia relativa di tali atti, sul presupposto che, posta l'irrelevanza del trasferimento per i creditori, questi non hanno bisogno di impugnarlo, con la precisazione che si tratta di inefficacia processuale poiché, per il diritto sostanziale, l'atto di alienazione è valido ma l'acquirente non potrà proporre vittoriosamente opposizione di terzo all'esecuzione. Quanto alla ratio della norma, come ha ribadito la giurisprudenza di legittimità (Cass. Civ. Sez. III n. 6748 del 05/08/1987) deve affermarsi, ai sensi del combinato disposto degli articoli 2913 e 2919 del codice civile, che gli atti di disposizione del bene da parte del debitore esecutato, il quale ne conserva la proprietà fino alla conclusione dell'espropriazione, sono inefficaci rispetto all'intero processo esecutivo in corso". In ordine alla posizione che riveste il terzo acquirente nel processo di espropriazione, "specie al fine di stabilire quale rimedio può esperire, la giurisprudenza

ha fornito sul tema decisioni contrastanti", prosegue l'avvocato Sposato: "Parte di essa considera terzo rispetto alla procedura chi ha acquistato l'immobile oggetto dell'esecuzione successivamente alla trascrizione del pignoramento, con la conseguenza che egli non ha legittimazione a proporre opposizione agli atti esecutivi e, ove intenda far valere l'invalidità del pignoramento al fine di accertare che il suo acquisto (benché trascritto successivamente al pignoramento stesso) è efficace e opponibile nei confronti del creditore pignorante, non dovrà proporre opposizione agli atti esecutivi a norma dell'art. 617 del codice di procedura civile, bensì opposizione di terzo ex art. 619 stesso codice di rito. Altri, invece, non escludendo che l'acquirente assuma la veste di successore a titolo particolare nel diritto di proprietà sul bene, riconoscono a questi la possibilità di svolgere attività processuali inerenti al subingresso nella qualità di soggetto passivo, sul presupposto che il terzo acquirente di un bene pignorato è legittimato a proporre in proprio l'opposizione all'esecuzione a norma dell'art. 615 c.p.c., come stabilito dalla Cassazione Civile con sentenza n. 4856 del 14/04/2000, riconoscendogli la facoltà di interloquire in ordine alle modalità dell'esecuzione, di proporre opposizione agli atti esecutivi ed all'esecuzione stessa".

Dalla gara all'aggiudicazione, così è possibile acquistare un immobile all'asta

Vendita con incanto, ecco le regole

Ogni offerta deve superare il prezzo base. La firma del decreto di trasferimento

La riforma del procedimento esecutivo ha dato la priorità alla vendita senza incanto rispetto a quella con incanto. Tuttavia, abbiamo già visto, questa seconda strada può essere seguita in alcuni casi particolari. Ma come si svolge la vendita con incanto, cioè l'asta vera e propria? Spiega l'avvocato Luca Di Eugenio: "Anche nella vendita con incanto le offerte possono essere formulate da chiunque (eccetto il debitore), previa prestazione della cauzione nella misura fissata dal giudice. Per contro, per la sola vendita con incanto l'art. 579 u.c. prevede che le offerte possano essere formulate da procuratori legali e "per persona da nominare", modalità cui si ricorre quando l'effettivo offerente non voglia palesare la propria partecipazione all'incanto. In tal caso, tuttavia, il procuratore legale rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare nella Cancelleria del giudice dell'esecuzione, entro i tre giorni successivi all'incanto, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il relativo mandato. Altrimenti, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome dello stesso procuratore".

L'incanto si svolge davanti al giudice dell'esecuzione, oppure davanti al professionista (notaio, avvocato, ecc...) delegato ex art. 591 bis c.p.c. Ogni offerta deve superare il prezzo base o l'offerta precedente nella misura indicata nelle condi-

zioni di vendita e vincola il rispettivo offerente fino a che la stessa offerta non venga superata da un'altra. "Alla fine della gara - aggiunge l'avvocato Di Eugenio - il giudice (o il professionista delegato) dispone l'aggiudicazione a favore di chi ha formulato l'ultima offerta, quando la stessa non sia stata superata (nel termine di 3 minuti) da un'altra maggiore. Disposta l'aggiudicazione, tutti gli altri partecipanti all'incanto (non aggiudicatari) possono ottenere l'immediata restituzione della cauzione. Per contro, a favore di coloro che, seppure offerenti, non abbiano partecipato all'incanto la cauzione sarà restituita nella misura dei 9/10 dell'intero, mentre il resto è trattenuto come somma rinveniente dall'esecuzione. L'aggiudicazione così disposta non è tuttavia definitiva dato che, per le sole vendite con incanto, è possibile riaprire la gara attraverso la formulazione nei dieci giorni successivi di un'offerta superiore di almeno 1/5 al prezzo di aggiudicazione. In tal caso il giudice indice la nuova gara, dandone comunicazione al precedente aggiudicatario e fissando il termine entro il quale possono essere fatte ulteriori offerte. Alla gara potranno partecipare il precedente aggiudicatario, il nuovo offerente in aumento e tutti coloro che avevano già preso parte al precedente incanto (a condizione che integrino la cauzione nella misura doppia).

Le risposte ai vostri dubbi

Se avete un dubbio da risolvere sul mondo delle aste giudiziarie, potete scrivere all'indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Una finanziaria, per un debito che ho contestato in Tribunale in quanto inesistente di Euro 12.000,00 dal 2004, mi ha pignorato la mia casa di Roma ed un negozio di mia proprietà. Il valore della casa e del negozio è sproporzionato rispetto al debito, e la circostanza che tutti gli immobili siano pignorati mi sta creando enormi problemi per la mia attività di commerciante. E' legittimo il comportamento di questa finanziaria? Cosa posso fare per difendermi?

Al di là delle contestazioni sull'esistenza del credito, ritengo che la fattispecie prospettata dal lettore possa essere ricondotta alla disciplina prevista dall'art. 496 c.p.c. In particolare potrà essere richiesta l'applicazione dell'istituto della riduzione del pignoramento. Detta norma nasce dall'esigenza di rimediare all'eccesso espropriativo quando si siano pignorati beni per un valore superiore all'importo dei crediti e delle spese del creditore pignorante e dei creditori intervenuti. Su istanza del debitore o anche d'ufficio, il giudice, sentiti il creditore pignorante e i creditori intervenuti può disporre la riduzione del pignoramento.

Si fa presente che, per "spese e crediti", devono intendersi esclusivamente quelli che al momento della presentazione dell'istanza risultino regolarmente intervenuti nella procedura esecutiva. Restano così esclusi eventuali creditori ancora in grado di intervenire che però alla stato non sono ancora parte processuale. Ritornando al caso del lettore si segnala che una recente sentenza della Suprema Corte (Cass. sez. III. del 3 settembre 2007 n. 18533) ha chiarito che "in presenza di un eccesso nell'impiego del mezzo esecutivo, che se connotato da dolo o colpa grave, giustifica non solo l'esclusione dall'esecuzione dei beni sottoposti in eccesso, ma anche la condanna del creditore procedente per responsabilità processuale aggravata, la parte che sta subendo l'esecuzione, può far ricorso ai mezzi previsti dagli art. 483 e 496 del Cpc e così ottenere dal giudice dell'esecuzione la liberazione del pignoramento e la sua riduzione e, dallo stesso giudice, con il provvedimento che riguardo ai beni liberati dal pignoramento chiude il processo esecutivo, anche la condanna del creditore procedente al risarcimento per responsabilità aggravata"

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

Divenuta definitiva l'aggiudicazione, l'aggiudicatario della vendita deve versare il prezzo nel termine e nei modi fissati con l'ordinanza di vendita".

Quindi, il giudice emette il decreto di trasferimento del bene in favore dell'aggiudicatario, ordinando la cancellazione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene

stesso. Il decreto contiene l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto e costituisce titolo esecutivo per il rilascio.

(2-Continua)