

ROMA tel. 06.3770.8493
MILANO tel. 02.7570958
NAPOLI tel. 081.2473309
LECCE tel. 0832.2781

Legalmente www.legalmente.net
a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

PROSSIMO
APPUNTAMENTO

Domenica
04/03/2012

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'origine della procedura esecutiva: così il creditore chiede al debitore di adempiere ai suoi obblighi

Vendite all'asta, dal precetto al titolo esecutivo

Il pignoramento prevede la successiva trascrizione di un atto con la descrizione analitica dell'immobile

Per dare vita a una procedura esecutiva immobiliare è indispensabile il possesso di un titolo esecutivo, cioè dell'atto che legittima l'azione esecutiva in mancanza del quale sarebbe impossibile procedere ad una esecuzione forzata. L'art. 474 c.p.c., dispone infatti che "l'esecuzione forzata non può avere luogo che in virtù di un titolo esecutivo per un diritto certo, liquido ed esigibile". Lo stesso art. 474 c.p.c. stabilisce anche la natura del titolo esecutivo ravvisandone i criteri. Riportiamone alcuni, tenuto conto del fatto che, essendo il catalogo molto ampio, è di fatto impossibile elencare tutti i titoli esecutivi in poche righe.

Spiega Claudio Miglio, componente della Commissione esecuzioni mobiliari e immobiliari dell'Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Roma: "Sono definibili titoli esecutivi tutti quegli atti ai quali la legge attribuisca espressamente un'efficacia esecutiva. Quindi, per esempio, oltre alle sentenze (non a tutti i tipi di sentenze), i provvedimenti (il decreto ingiuntivo), le scritture private autenticate (relativamente alle obbligazioni di denaro in esse contenute), ovviamente le cambiali e tutti gli altri titoli di credito a cui la legge attribuisca la medesima efficacia quali ad esempio



Claudio Miglio

l'ingiunzione fiscale, la cartella esattoriale, il nuovo avviso di accertamento esecutivo (sostitutivo della cartella esattoriale per la riscossione delle imposte e tasse)". Appartengono alla categoria dei titoli esecutivi anche altri atti quali ad esempio la conciliazione così come disciplinata dall'art. 185 c.p.c. attestata dal verbale di udienza, la conciliazione stragiudiziale nella quale vengono ricomprese anche le controversie in materia di lavoro pubblico e privato. E' di recente inserimento normativo tra i titoli esecutivi l'azione collettiva risarcitoria, la cosiddetta class action, introdotta con l'art. 140 bis del codice del consumo. Il decreto ingiuntivo è la più nota tipologia di provvedimento giudiziale diverso dalle sentenze

e dotato di efficacia di titolo esecutivo. La cambiale, titolo di credito ormai poco utilizzato, ha la particolarità che l'esecutività si estende oltre che al capitale anche agli accessori. Ma vediamo in quattro domande e risposte come può svilupparsi il procedimento esecutivo e quali sono alcune sue particolarità.

Che cos'è il precetto?

"La procedura esecutiva - afferma Claudio Miglio - inizia con la notifica preventiva al debitore di un atto di precetto. Il precetto è l'atto che disciplina la fase successiva al titolo esecutivo. Mediante il precetto e su possesso del titolo esecutivo il creditore intima al debitore di adempiere all'obbligo risultante dal titolo esecutivo".

Quando il debitore è deceduto si perde il diritto al credito?

"In questo caso la norma prevede la possibilità di recupero del debito sempre agendo secondo le disposizioni di legge. Viene in aiuto del creditore l'art. 477 c.p.c. che rende efficace il titolo esecutivo contro gli eredi".

Che cos'è il pignoramento?

"Il pignoramento - dice ancora Claudio Miglio - è l'atto con il quale inizia l'espropriazione forzata. Si tratta, in pratica, di un'ingiunzione che l'ufficiale giudiziario fa al debitore e mediante il quale lo stesso rimane obbli-

gato a non sottrarre i beni o i frutti di essi oggetto di espropriazione forzata. Tutto questo a garanzia del credito indicato. Presupposto del pignoramento è che può essere iniziato solo dopo la notifica dell'atto di precetto e solo dopo il termine concesso per l'adempimento spontaneo del debitore (non inferiore a dieci giorni). Il pignoramento immobiliare oltre alla notificazione al debitore prevede anche la successiva trascrizione nei registri immobiliari di un atto contenente l'esatta e analitica descrizione dell'immobile pignorato.

Una delle procedure di pignoramento più note è quella del pignoramento dell'immobile legato a un mutuo ipotecario quando il debitore non assolve all'obbligo di pagamento delle rate di mutuo ipotecario".

Cosa avviene se il pignoramento è su un bene in comunione legale tra i coniugi?

"Quando viene pignorato un bene in comunione legale tra i coniugi la dottrina prevalente e la giurisprudenza si sono domandate con quali modalità possa promuoversi l'espropriazione forzata su tale bene da parte di un creditore particolare di uno dei coniugi. Si sono fatte varie ipotesi una delle quali è che il creditore particolare potrebbe agire con l'esecuzione

Le risposte ai vostri dubbi

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. Ritor-

nando 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 riguarda 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)

su un cespite facente parte della comunione ma limitatamente alla quota della metà spettante al coniuge debitore. Un'altra interpretazione ritiene invece che i creditori particolari del coniuge debbano

agire esecutivamente sui beni della comunione per l'intero ma fino al valore corrispondente alla quota del coniuge obbligato.

Tra le varie soluzioni i giudici delle esecuzioni si sono

orientati su quella che ammette il pignoramento del bene per l'intero con opportuni accorgimenti che debbano consentire di salvaguardare la posizione del coniuge non debitore".

Le Vendite Giudiziarie

Le vendite giudiziarie effettuate dalla quarta sezione civile del Tribunale di Roma (esecuzioni)

Tribunale di Roma

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESEC. IMM. n. 1404/09 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Lydia Deiure - Vendita senza incanto: 09/05/2012 ore 10.30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. Piena proprietà di immobili siti nel Comune di Roma, Viale Città d'Europa, 22. Lotto 1: appartamento al piano ottavo, scala B,

ESEC. IMM. n. 525/02 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Simona Sansa - Vendita con incanto: 19/04/2012 ore 10.30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Diritto di superficie di immobili siti nel Comune di Roma, Via di Porta Furba snc. Lotto 9: box auto al piano secondo sottostrada, distinto dall'interno 16, compo-