

## **LE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare**

Il processo civile e per ciò che è di nostro interesse, quello esecutivo sono stati riformati da una serie di leggi succedutesi nel tempo e precisamente: Legge 14 maggio 2005 n. 80 (di conversione con modificazione del D.L. 14 marzo 2005 n° 35), Legge 28 dicembre 2005 n. 263 e Legge 24 febbraio 2006 n. 52.

Per semplicità espositiva e per consentire al lettore la più rapida cognizione della situazione vigente dopo la riforma, tratteremo in prosieguo esclusivamente del testo processuale vigente, vale a dire risultante dopo l'entrata in vigore di tutte le norme sopra indicate, salvo modesti accenni comparativi alla situazione precedente.

#### Il titolo esecutivo

Per poter intraprendere un'azione esecutiva è necessario disporre di un titolo esecutivo.

All'art. 474 cpc, è stata introdotta una nuova categoria di titoli esecutivi costituita dalle "*scritture private autenticate, relativamente alle obbligazioni di somme di denaro in esse contenute*".

Quindi a far data dal 1° marzo 2006, data di entrata in vigore delle ultime modifiche al codice di procedura civile, il creditore potrà agire esecutivamente per l'adempimento delle obbligazioni di pagamento di somme di denaro contenute nelle scritture private autenticate senza necessità di dover offrire la prova dell'adempimento dell'obbligazione eventualmente a suo carico.

Sarà, poi, onere del debitore esecutato svolgere opposizione e, in quella sede, proporre tutte le eccezioni derivanti dal contratto azionato, ivi compresa quella di mancato adempimento della prestazione prevista a carico del creditore.

A compensare la posizione di sfavore nella quale si può venire a trovare il debitore ingiustamente esecutato, soccorre la nuova formulazione degli articoli 615 e 624 cpc che ora prevedono la facoltà per il giudice di sospendere, su istanza di parte, l'efficacia esecutiva del titolo ovvero il processo espropriativo.

In entrambi i casi dovranno concorrere gravi motivi, mentre nel solo caso di sospensione del processo è prevista la possibilità di imposizione di cauzione.

Le leggi di riforma hanno aggiunto all'art. 474 il terzo comma che, da un lato, impone la trascrizione integrale della "scrittura privata autenticata" nel precetto la cui notifica deve precedere l'espropriazione forzata e, dall'altro lato, introduce la possibilità dell'esecuzione per consegna o rilascio "in virtù dei titoli esecutivi di cui ai numeri 1 e 3 del secondo comma", vale a dire oltre che in forza di sentenza o di altro provvedimento al quale la legge attribuisce efficacia esecutiva, anche sulla base degli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli. Dal punto di vista pratico ciò significa che l'acquirente con atto pubblico di un immobile, a favore del quale sia stata prevista una data di consegna, potrà agire esecutivamente nei confronti del venditore – nel caso di ritardo nella consegna – sulla base del titolo in suo possesso, senza necessità, come avveniva prima della riforma, di dover proporre un giudizio per conseguire il titolo giudiziale di rilascio .

Ulteriore profilo pratico di applicazione della nuova norma è quello di consentire alle parti di stipulare per atto pubblico tutti quei contratti riferibili ad immobili, anche diversi dalla compravendita, nei quali sia prevista la consegna / riconsegna degli stessi (contratto di locazione, di comodato, ecc.), di modo che sia possibile alla parte adempiente di agire esecutivamente sulla base di tale titolo per conseguire la consegna / riconsegna del bene immobile.

Al soggetto che subisce l'esecuzione per rilascio di immobile sulla base dei nuovi titoli, sarà sempre possibile opporsi ai sensi dell' art.615 cpc primo e secondo comma eccependo, ad esempio, la sussistenza di una proroga del termine di consegna, con ciò riequilibrandosi il rapporto tra le parti

-----  
Le esecuzioni immobiliari dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare

che poteva apparire distorto a favore di chi fosse munito del nuovo titolo negoziale di cui abbiamo appena detto.

Le scritture private autenticate previste al n. 2 del secondo comma dell'art. 474 non hanno, invece, efficacia di titolo esecutivo ai fini della consegna o del rilascio perché essa non è stata loro attribuita dal terzo comma del medesimo articolo.

### Il precetto

Come abbiamo osservato la riforma del codice di procedura civile e nel suo ambito, dell'art. 474 è entrata in vigore il 1° marzo 2006.

Quindi ben può essere – ed in questo momento costituisce l'ipotesi prevalente – che siano in corso procedimenti per il rilascio di immobili non ancora definiti.

In tutti questi casi, così come in quelli nei quali sia già stato conseguito il titolo giudiziale di condanna alla consegna o al rilascio di immobile ma esso non sia ancora stato notificato alla parte soccombente, vale la pena di far osservare che a seguito dell'intervenuta modifica del secondo comma dell'art. 479 cpc la notificazione del titolo esecutivo deve essere fatta alla parte personalmente.

Infatti, con D. L. 14 marzo 2005 n. 35, convertito con modificazioni nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 è stata soppressa l'ultima parte del secondo comma dell'art. 479 cpc che prevedeva che se il titolo esecutivo era costituito da una sentenza essa poteva essere notificata entro l'anno della sua pubblicazione, al difensore della parte costituita.

Quindi, ricapitolando, a far data dal 1° marzo 2006 tutti indistintamente i titoli esecutivi devono essere notificati personalmente alla parte, ai fini della successiva espropriazione.

Nel caso tali titoli siano costituiti da sentenza, rimane in vigore l'art. 285 cpc che prevede la notifica al difensore della parte costituita “*al fine della decorrenza del termine per l'impugnazione*”.

### Il Pignoramento

La riforma ha introdotto un nuovo elemento costitutivo dell'atto di pignoramento e precisamente: “*l'invito rivolto al debitore ad effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso giudice.*”

Nell'ipotesi in cui sia omesso l'invito nell'atto di pignoramento immobiliare, condividiamo l'opinione di chi ritiene possibile che esso sia effettuato successivamente per mezzo di atto notificato nelle forme ordinarie e che, comunque, tale mancanza non si risolva nella nullità del pignoramento bensì in una irregolarità del processo espropriativo che deve essere sanata e che potrebbe comportare l'opposizione del debitore agli atti esecutivi ai sensi dell'art. 617 cpc.

In ogni caso il debitore al quale non sia stato comunicato l'invito di cui sopra non avrà l'onere di fare la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio ai sensi della norma in commento, di modo che tutte le comunicazioni dovranno essergli fatte alla sua residenza ancorché si trovi al di fuori di uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione.

Quanto alle modalità d'effettuazione della dichiarazione del debitore riteniamo essa possa essere fatta personalmente dal debitore in un qualsiasi momento del processo esecutivo e ciò sia presentandosi in udienza e facendola oralmente sia per iscritto mediante atto depositato in cancelleria.

La legge di riforma ha introdotto il nuovo terzo comma all'art. 492 secondo il quale: “*Il pignoramento deve anche contenere l'avvertimento che il debitore, ai sensi dell'articolo*

-----

Le esecuzioni immobiliari dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare

*495, può chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da lui depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale.”*

Alle operazioni di pignoramento il creditore può partecipare personalmente a condizione che ne abbia fatto espressa dichiarazione all'atto delle richiesta del pignoramento (come indicato nel nuovo testo dell'art. 165 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile).

Il quarto e quinto comma della nuova versione dell'art. 492 prevedono che l'ufficiale giudiziario inviti il debitore ad indicare ulteriori beni utilmente pignorabili e i luoghi ove si trovano (ovvero le generalità dei terzi debitori), nell'ipotesi in cui i beni pignorati appaiano insufficienti a garantire il credito ovvero per essi ne appare lunga la durata della liquidazione. Gli effetti della dichiarazione del debitore sono regolati dal quinto comma dell'art. 492 che estende ai beni indicati dal debitore gli effetti del pignoramento eseguito e descrive le modalità per l'accesso ai luoghi nei quali tali nuovi beni si trovano.

L'articolo 492 è norma inserita nel capo I del titolo II del libro III del codice di procedura civile, vale a dire nelle disposizioni che disciplinano l'espropriazione forzata in generale. Da qui la sua applicabilità alle espropriazioni sia mobiliari, che immobiliari, che presso terzi.

A prescindere da ogni altra considerazione, osserviamo come ci appare difficile la sua applicazione nell'ambito delle espropriazioni forzate immobiliari atteso che l'invito che l'ufficiale giudiziario deve fare al debitore esecutato di indicare altri beni utilmente pignorabili è conseguenza immediata e diretta del fatto che l'ufficiale giudiziario abbia potuto rilevare l'insufficienza dei beni pignorati a soddisfare il creditore.

Orbene, poiché ciò potrebbe avvenire solo a seguito dell'attribuzione di un valore all'immobile da assoggettare ad espropriazione e poiché tale attribuzione di valore non rientra nelle competenze dell'ufficiale giudiziario, la norma in discussione appare, come detto, di impossibile applicazione nelle esecuzioni immobiliari.

Proseguendo nell'analisi dell'art. 494 cpc osserviamo che nell'ipotesi in cui, a seguito dell'intervento di altri creditori, i beni staggiti risultino essere divenuti insufficienti a garantire i crediti di tutti i creditori, il creditore procedente può richiedere all'ufficiale giudiziario di procedere ai sensi del quarto e quinto comma dell'art. 492 cpc (di cui si è fatto cenno sopra), per poter comunicare ai creditori chirografari intervenuti tempestivamente l'esistenza di altri beni del debitore utilmente pignorabili ed invitarli ad estendere il pignoramento su essi, se muniti di titolo esecutivo ovvero, se sforniti di titolo, anticipare egli le spese necessarie per l'estensione del pignoramento. Nell'inerzia degli intervenuti protrattasi senza motivo per oltre 30 giorni dalla comunicazione del creditore procedente quest'ultimo ha diritto di essere a loro preferito all'atto della distribuzione del ricavo d'asta.

L'omessa o falsa dichiarazione del debitore è sanzionata penalmente.

Ulteriore importante novità introdotta dalla riforma è la possibilità prevista al VII comma dell'art. 492 secondo il quale: *“In ogni caso l'ufficiale giudiziario, ai fini della ricerca delle cose e dei crediti da sottoporre ad esecuzione, quando non individua beni utilmente pignorabili oppure le cose e i crediti pignorati o indicati dal debitore appaiano insufficienti a soddisfare il creditore procedente e i creditori intervenuti, su richiesta del creditore procedente, rivolge richiesta ai soggetti gestori dell'anagrafe tributaria e di altre banche dati pubbliche. La richiesta,*

-----  
Le esecuzioni immobiliari dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare

*eventualmente riguardante più soggetti nei cui confronti procedere a pignoramento, deve indicare distintamente le complete generalità di ciascuno, nonché quelle dei creditori istanti. L'ufficiale giudiziario ha altresì facoltà di richiedere l'assistenza della forza pubblica, ove da lui ritenuto necessario."*

L'utilità di questa nuova disposizione è di estrema importanza avendo introdotto la possibilità per l'ufficiale giudiziario, su richiesta del creditore precedente, di interrogare i soggetti gestori dell'anagrafe tributaria e di altre banche dati pubbliche ai fini di desumere la consistenza patrimoniale dell'esecutato.

In funzione del sistema introdotto con la riforma, al creditore pignoratorio è consentito – alle condizioni previste dalla norma - di scoprire, tra l'altro, l'esistenza di beni immobili di proprietà del proprio debitore, diversamente non rinvenibili se non a seguito di costosissime indagini a tappeto presso tutte le conservatorie dei registri immobiliari italiani.

Per come abbiamo già detto, poiché non è competenza dell'ufficiale giudiziario operare la stima dell'immobile pignorato (e quindi l'accertamento della sufficienza o meno a garantire il credito) è prevedibile che la norma in esame troverà applicazione prevalente, se non esclusiva, nel diverso caso di pignoramento mobiliare.

Per crediti di una certa consistenza (come potrebbe verificarsi nel caso di omesso pagamento di canoni di locazione o di affitto di azienda ecc ...) il creditore potrà anche arrivare ad augurarsi l'incapienza del compendio pignorato per poter attivare le indagini all'anagrafe tributaria tramite l'ufficiale giudiziario con le modalità di cui si è detto.

Altra novità è costituita dal comma 8 dell'art. 492 cpc secondo il quale: *“Se il debitore è un imprenditore commerciale l'ufficiale giudiziario, negli stessi casi di cui al settimo comma (vale a dire quando non vengono rinvenuti beni utilmente pignorabili ovvero insufficienti a soddisfare il creditore ndr.) e previa istanza del creditore precedente, con spese a carico di questi, invita il debitore a indicare il luogo ove sono tenute le scritture contabili e nomina un commercialista o un avvocato ovvero un notaio iscritto nell'elenco di cui all'articolo 179 ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice per il loro esame al fine dell'individuazione di cose e crediti pignorabili. Il professionista nominato può richiedere informazioni agli uffici finanziari sul luogo di tenuta nonché sulle modalità di conservazione, anche informatiche o telematiche, delle scritture contabili indicati nelle dichiarazioni fiscali del debitore e vi accede ovunque si trovi, richiedendo quando occorre l'assistenza dell'ufficiale giudiziario territorialmente competente. Il professionista trasmette apposita relazione con i risultati della verifica al creditore istante e all'ufficiale giudiziario che lo ha nominato, che provvede alla liquidazione delle spese e del compenso. Se dalla relazione risultano cose o crediti non oggetto della dichiarazione del debitore, le spese dell'accesso alle scritture contabili e della relazione sono liquidate con provvedimento che costituisce titolo esecutivo contro il debitore.”*

Naturalmente, per la previsione di cui al comma 8 dell'art 492 valgono le stesse considerazioni svolte a commento del comma 7 circa le conseguenze dell'impossibilità per l'Ufficiale Giudiziario di operare la stima dell'immobile pignorato.

### Conversione del pignoramento

L'articolo 495 – che disciplina l'ipotesi di conversione del pignoramento – prima delle recenti riforme, aveva già subito delle modifiche ai sensi dell'art. 13 della Legge 3 agosto 1998 n° 302.

La principale novità introdotta dalla Legge n° 80/2005 attiene al termine ultimo entro il quale il debitore può presentare la domanda di conversione che, prima della riforma, poteva essere inoltrata in qualsiasi momento anteriore alla vendita, mentre ora il limite ultimo coincide con quello in cui il Giudice dell'esecuzione dispone la vendita o l'assegnazione.

Immutato è rimasto l'obbligo per il debitore di versare una somma non inferiore ad un quinto dell'importo (capitale + interessi + spese) del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei

-----

Le esecuzioni immobiliari dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare

crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti d'intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui dev'essere data prova documentale. Il versamento del quinto dev'essere effettuato, a pena di inammissibilità della domanda, contestualmente all'istanza di conversione.

Ugualmente immutata è rimasta la possibilità per il Giudice, nell'ambito delle sole esecuzioni immobiliari, di concedere, ricorrendo giustificati motivi, rateizzazioni mensili entro il termine massimo di 18 mesi, così innalzato dalla Legge n° 80/2005 rispetto a quello originario di 9 mesi..

Ugualmente immutata è rimasta la disciplina relativa alla liberazione dei beni pignorati che, per quanto riguarda gli immobili, si ha con il versamento dell'intera somma.

A seguito della presentazione della domanda di conversione, il giudice, dopo avere sentito le parti, deve determinare con ordinanza la somma da sostituire al bene pignorato, non oltre il termine di 30 giorni dal deposito dell'istanza di conversione.

Nell'ipotesi il debitore ometta il versamento dell'importo determinato dal giudice ovvero ometta o ritardi di oltre 15 giorni il versamento anche di una sola delle rate concesse, le somme eventualmente versate costituiscono parte dei beni pignorati ed il giudice dell'esecuzione, su richiesta del creditore precedente o di uno di quelli eventualmente intervenuti munito di titolo esecutivo, disporrà senza indugio la vendita dei beni pignorati.

L'istanza di conversione può essere proposta una sola volta a pena di inammissibilità.

### L'intervento

La disciplina dell'intervento è stata totalmente riscritta dalle leggi di riforma ed è contenuta nella nuova stesura dell'art. 499 cpc.

Ante riforma l'art. 499 cpc concedeva ai creditori la possibilità d'intervenire nell'esecuzione pendente ancorché essi non fossero privilegiati.

A tale disposizione erano correlate quelle dell'art. 525 per l'espropriazione mobiliare (secondo cui potevano intervenire a norma dell'art. 499 tutti coloro che nei confronti del debitore avevano un credito certo, liquido ed esigibile) e dell'art. 563 per l'espropriazione immobiliare (per il quale potevano intervenire a norma dell'art. 499 tutti coloro che nei confronti del debitore vantavano un credito, anche se sottoposto a termine o a condizione).

Dopo l'intervento di cui alle Leggi n° 80 e 263/2005 il nuovo testo dell'art. 499 prevede, al 1° comma, che: *“Possono intervenire nell'esecuzione i creditori che nei confronti del debitore hanno un credito fondato su titolo esecutivo, nonché i creditori che, al momento del pignoramento, avevano eseguito un sequestro sui beni pignorati ovvero avevano un diritto di pegno o un diritto di prelazione risultante da pubblici registri ovvero erano titolari di un credito di somma di denaro risultante dalle scritture contabili di cui all'articolo 2214 del codice civile”*.

In buona sostanza, ora possono intervenire soltanto i creditori muniti di titolo esecutivo ovvero sequestratari sui beni successivamente pignorati ovvero titolari di un diritto di pegno o di prelazione risultante da pubblici registri.

A tali categorie di intervenienti la Legge 263/2005 ha aggiunto i creditori di somme di denaro risultanti dalle scritture contabili.

Non sono quindi più ammessi interventi da parte di creditori chirografari privi di titolo esecutivo (esclusa la sola ipotesi di quelli il cui credito risulti dalle scritture contabili).

A titoli esemplificativo non è più consentito l'intervento da parte di creditori privi di titolo esecutivo ma il cui credito risulti, ad esempio, da un riconoscimento di debito ovvero da cambiali o assegni che abbiano perso l'esecutività.

Ugualmente, non è più ammesso l'intervento da parte del condominio per il pagamento dei contributi condominiali risultanti da verbale regolarmente approvato dall'assemblea alla quale, magari, ha pure partecipato il creditore esecutato, così come quello degli istituti di credito sulla base degli estratti conto emessi ai sensi dell'art 50 del d. lgs. 1 settembre 1993 n. 385 (che, notoriamente, è sufficiente per l'ottenimento di decreti ingiuntivi).

-----  
Le esecuzioni immobiliari dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare

Tutto ciò evidenzia la volontà del legislatore di dare maggior rilievo al titolo esecutivo e ridurre nelle procedure esecutive le cause di opposizione.

Se questo è vero appare contraddittoria la possibilità di intervenire concessa al creditore privo di titolo ma il cui credito di denaro risulti dalle scritture contabili aziendali.

Per quanto attiene all'espropriazione immobiliare, ragioni di carattere sistematico hanno comportato la modifica degli art. 561,564,565 e 566 cpc, mentre l'art. 563 (che prevedeva la facoltà di intervenire anche ai creditori titolari di un credito sottoposto a termine o a condizione) è stato abrogato.

Da rilevare ancora che nel nuovo sistema non è più consentito l'intervento da parte dei creditori privilegiati privi di titolo esecutivo ancorché ad essi l'art. 2741 cod. civ. attribuisca il diritto di essere soddisfatti prima dei chirografi (esattamente come avviene per i creditori pignorati ed ipotecari ai quali soli la riforma consente di intervenire nelle esecuzioni pendenti pur in assenza di titolo). A mero titolo esemplificativo pensiamo al caso delle retribuzioni dovute al lavoratore dipendente ovvero dei compensi dei professionisti ovvero ancora delle provvigioni derivanti da rapporto di agenzia, che costituiscono categorie di crediti privilegiati ai sensi dell'art. 2751 bis nn. 1, 2 e 3.

Per tutte queste classi di creditori privilegiati la norma in commento impedisce l'intervento in assenza di titolo esecutivo.

Proseguendo nella trattazione, osserviamo che ai fini dell'intervento il relativo ricorso deve essere depositato prima che sia tenuta l'udienza in cui è disposta la vendita o l'assegnazione e deve contenere l'indicazione del credito, del titolo sul quale si fonda, la domanda per partecipare alla distribuzione della somma ricavata e la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione.

L'intervento che venisse effettuato dopo l'udienza per la fissazione della vendita o l'assegnazione sarebbe tardivo. Gli effetti di tale intervento sono regolati dall'art. 528 cpc, per le esecuzioni mobiliari e dagli artt. 565 e 566 per quelli immobiliari e si risolvono nel diritto per i tardivi di partecipare alla distribuzione di quanto residua dopo soddisfatti i diritti del creditore pignorante, dei creditori privilegiati e di quelli intervenuti tempestivamente.

Se l'intervento attiene ad un credito di somme di denaro risultante dalle scritture contabili, al ricorso deve essere allegato, a pena di inammissibilità, l'estratto autentico notarile delle stesse.

Nell'ipotesi in cui il creditore interveniente sia privo di titolo, deve notificare al debitore, entro 10 giorni successivi al deposito del ricorso per intervento, copia di quest'ultimo nonché copia dell'estratto autentico delle scritture contabili se l'intervento avviene in forza di esso.

Questo essendo il meccanismo previsto all'art. 499 cpc rileviamo che non ci è chiara la ragione per la quale la notifica dei ricorsi per intervento al debitore sia limitata alle sole ipotesi sopra descritte e non estesa a tutti i casi di intervento, in particolare anche a quelli basati su titolo esecutivo. Infatti, sono più che noti i casi di falso nei titoli di credito (cambiali e assegni), dal che l'interesse del debitore di avere notizia dell'intervento fondato su di essi onde poter svolgere le debite opposizioni. Ma andiamo avanti. Il quarto comma dell'art. 499 disciplina l'ipotesi di intervento tempestivo di creditori chirografari, a seguito del quale il creditore pignorante ha facoltà di comunicare l'esistenza di altri beni del debitore utilmente pignorabili. Di ciò abbiamo già trattato nella parte dedicata al pignoramento, alla quale rimandiamo.

Il quinto comma dell'articolo in commento prevede che: *“Con l'ordinanza con cui è disposta la vendita o l'assegnazione ai sensi degli articoli 530, 552 e 569 il giudice fissa, altresì, udienza di comparizione davanti a sé del debitore e dei creditori intervenuti privi di titolo esecutivo, disponendone la notifica a cura di una delle parti. Tra la data dell'ordinanza e la data fissata per l'udienza non possono decorrere più di sessanta giorni.”*

Il sesto e ultimo comma dell'art. 499 regola lo sviluppo che può avere l'udienza di comparizione fissata ai sensi del comma precedente.

-----

Le esecuzioni immobiliari dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare

In primo luogo può verificarsi il caso che il debitore compaia all'udienza; in questo caso egli deve dichiarare quali dei crediti per i quali vi è stato intervento intende riconoscere in tutto o in parte specificando, in quest'ultimo caso, la relativa misura.

Nell'ipotesi il debitore non compaia all'udienza, tutti i crediti per i quali vi è stato intervento in assenza di titolo si intendono riconosciuti. Il riconoscimento ha effetti solo nell'ambito dell'esecuzione.

Tutti i creditori intervenuti i cui crediti sono stati riconosciuti dal debitore, partecipano alla distribuzione del ricavato per l'intero ovvero per la parte per la quale è intervenuto il riconoscimento.

I creditori intervenuti, i cui crediti sono stati disconosciuti, hanno diritto, ai sensi dell'art. 510 terzo comma cpc, all'accantonamento delle somme che ad essi spetterebbero, a condizione che ne abbiano fatto istanza e dimostrino di avere proposto nei 30 giorni successivi all'udienza di comparizione l'azione necessaria perché possano munirsi di titolo esecutivo.

Ai sensi del successivo articolo 500 cpc: *“l'intervento, secondo le disposizioni contenute nei capi seguenti e nei casi ivi previsti, dà diritto a partecipare alla distribuzione della somma ricavata, a partecipare all'espropriazione del bene pignorato e a provocarne i singoli atti.”*

L'art. 498 cpc – che disciplina l'avviso ai creditori iscritti – non ha subito modifiche dal che, in sua assenza, è confermata l'improcedibilità della vendita e della assegnazione.

Ricapitolando la situazione che si viene a creare a seguito dell'intervento delle varie categorie di creditori le possibilità che si aprono sono le seguenti:

1. Creditori muniti di titolo esecutivo: intervengono con ricorso, non hanno l'obbligo di notifica al debitore e non soggetti alla procedura di verifica di cui all'art 499, VI comma cpc;
2. Creditori di somme di denaro risultanti da scritture contabili e privi di titolo: intervengono con ricorso da depositare, a pena di inammissibilità, unitamente all'estratto autentico delle scritture contabili, hanno l'obbligo di notificare, entro 10 giorni dal deposito, il ricorso e l'estratto autentico al debitore e sono soggetti alla procedura di verifica di cui all'art 499, VI comma cpc;
3. Creditori sequestratari sui beni pignorati ovvero con diritto di pegno o un diritto di prelazione risultante da pubblici registri: intervengono con ricorso e, se privi di titolo, devono notificarlo al debitore nei 10 giorni successivi dal deposito e sono soggetti alla procedura di verifica di cui all'art 499, VI comma cpc;
4. Creditori privi di titolo, siano essi chirografari per somme non risultanti da scritture autenticate ovvero privilegiati ai sensi degli artt. 2745-2783 cod. civ.: non possono intervenire.

#### Distribuzione del ricavo d'asta

Essendo rimasti immutati gli articoli da 501 a 508 cpc relativi alle disposizioni generali sulla vendita e sull'assegnazione passiamo ad esaminare il nuovo art. 510 cpc nella versione risultante dopo le varie leggi di riforma.

La prima ipotesi, di più semplice esame, è quella di sussistenza del solo creditore procedente, prevista al primo comma.

In tale caso il giudice dell'esecuzione, sentito il debitore, dispone a favore del creditore pignorante il pagamento di quanto gli spetta per capitale, interessi e spese.

Nel caso in cui vi siano, invece, più creditori la distribuzione avviene con riguardo alle cause legittime di prelazione e previo accantonamento delle somme che spetterebbero ai creditori intervenuti privi di titolo esecutivo i cui crediti non siano stati in tutto o in parte riconosciuti dal debitore.

In buona sostanza, in mancanza di riconoscimento del debito ai sensi dell'art. 499 sesto comma cpc

-----  
Le esecuzioni immobiliari dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare

è necessario per il creditore disporre del titolo esecutivo, in difetto del quale non potrà ricevere le somme spettantigli.

I creditori con diritto di prelazione verranno soddisfatti per primi in funzione del loro ordine di privilegio (art. 2777 cod. civ. e segg.), indipendentemente dalla tempestività del loro intervento (art. 528 e 566 cpc).

Dopo i creditori con diritto di prelazione la somma che residua verrà ripartita tra i creditori chirografari intervenuti tempestivamente.

A costoro, peraltro, potrebbe essere preferito il creditore pignorante chirografario, qualora, senza giustificato motivo, non abbiano esteso il pignoramento dopo aver ricevuto l'invito previsto al quarto comma dell'art. 499 cpc, dei beni ulteriormente utilmente pignorabili al debitore.

Quale categoria residuale rimane quella dei creditori chirografari tardivi (che in altre parole sono intervenuti dopo l'udienza di fissazione della vendita o di assegnazione), tra i quali verrà ripartito quanto dovesse rimanere una volta soddisfatte le altre categorie di creditori.

Sin qui arrivati la distribuzione del ricavo d'asta potrebbe non esser conclusa; infatti, abbiamo visto che il giudice dispone l'accantonamento delle somme che spetterebbero ai creditori intervenuti privi di titolo esecutivo ed i cui crediti non siano stati riconosciuti in tutto o in parte dal debitore.

Ai sensi del terzo comma dell'art. 510 cpc tale accantonamento rimane in essere: *“per il tempo ritenuto necessario affinché i predetti creditori possano munirsi di titolo esecutivo e, in ogni caso, per un periodo di tempo non superiore a tre anni”*.

Dalla mera lettura della norma ricaviamo la considerazione che il legislatore della riforma ritiene sufficiente per il creditore il termine di tre anni per munirsi di titolo esecutivo. Sul punto ci permettiamo di esprimere qualche dubbio in forza dei dati di esperienza in nostro possesso.

Proseguendo nella lettura del terzo comma dell'art. 510 cpc: *“decorso il termine fissato, su istanza di una delle parti o anche d'ufficio, il giudice dispone la comparizione davanti a sé del debitore, del creditore procedente e dei creditori intervenuti, con l'eccezione di coloro che siano già stati integralmente soddisfatti, e dà luogo alla distribuzione della somma accantonata tenuto conto anche dei creditori intervenuti che siano nel frattempo muniti di titolo esecutivo. La comparizione delle parti per la distribuzione della somma accantonata è disposta anche prima che sia decorso il termine fissato se vi è istanza di uno dei predetti creditori e non ve ne siano altri che ancora debbano munirsi di titolo esecutivo.”*

Quale norma di chiusura il quarto comma dell'articolo in commento prevede che dopo l'ulteriore distribuzione di cui si è appena detto ovvero dopo che sia decorso il termine triennale dell'accantonamento la somma residua dopo i precedenti riparti è consegnata al debitore o al terzo che ha subito l'espropriazione.

In buona sostanza, decorso il termine di tre anni senza che il creditore privo di titolo sia riuscito a conseguirlo, la procedura in ogni modo si chiude ed il creditore intervenuto rimane insoddisfatto ancorché, per assurdo, sussistano somme ancora da distribuire che, quindi saranno consegnate al debitore o al terzo che ha subito l'espropriazione, come appena detto.

Immutata è rimasta la diversa modalità di distribuzione a seconda che avvenga nell'ambito di una espropriazione mobiliare ovvero immobiliare. Nel primo caso sono previste due soluzioni alternative: la distribuzione amichevole, che avviene secondo un piano concordato tra i creditori ed ai sensi dell'art. 541 cpc, ovvero, in mancanza di accordo, la distribuzione giudiziale di cui all'art. 542 cpc. Nel caso di esecuzione immobiliare la distribuzione avviene sempre in forma giudiziale mediante formazione, da parte del giudice ovvero del professionista delegato a norma dell'art. 591 bis, del progetto di distribuzione contenente la graduazione dei crediti, il successivo deposito in cancelleria e l'udienza di approvazione del progetto.

L'ipotesi di controversie che possono sorgere in sede di distribuzione è regolamentata dall'art. 512 cpc secondo il quale: *“se, in sede di distribuzione, sorge controversia tra i creditori concorrenti o tra creditore e debitore o terzo assoggettato all'espropriazione, circa la sussistenza o l'ammontare*

-----  
Le esecuzioni immobiliari dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare

*di uno o più crediti o circa la sussistenza di diritti d prelazione, il giudice dell'esecuzione, sentite le parti e compiuti i necessari accertamenti, provvede con ordinanza, impugnabile nelle forme e nei termini di cui all'art. 617secondo comma.*

*Il giudice può, anche con l'ordinanza di cui al primo comma, sospendere, in tutto o in parte, la distribuzione della somma ricavata.”*

Ragioni di spazio impediscono di trattare in questa sede della vendita forzata nell'ambito delle esecuzioni immobiliari.

Ci riserviamo, quindi, di tornare in argomento in altra occasione.

Articolo redatto da Maurizio Sala per Ipsoa e pubblicata sulla rivista Immobili & Proprietà, qui riproposto per gentil concessione di Ipsoa spa

-----

Le esecuzioni immobiliari dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare