

Il ricavato sarà suddiviso tra i creditori e le persone (non debitorici) contitolari della proprietà

Pignorati anche i beni "in comunione"

La comproprietà non è un impedimento alla vendita dell'immobile

Un problema particolare si pone relativamente al pignoramento di beni immobili in comunione, quando cioè non tutti i comproprietari sono debitori e, quindi, destinatari dell'azione esecutiva. Vanno innanzi tutto distinte - sostiene l'avvocato Arturo Pappagallo, membro dell'Associazione Custodi Giudiziari - due ipotesi: la prima che il pignoramento abbia colpito l'intera proprietà e dunque indirettamente anche i comproprietari estranei all'azione esecutiva e la seconda nella quale, invece, ad essere stata colpita è la singola quota del debitore. Nella prima fattispecie sembrerebbe a prima vista verificarsi un contrasto tra il diritto di credito del creditore ed il diritto di proprietà di coloro che, pur partecipando alla comunione del bene sottoposto a pignoramento, non

sono debitori nel processo esecutivo. "E' bene precisare che la comunione può riguardare - spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione, che ha da poco istituito un sito internet ove è possibile reperire informazioni per partecipare alle aste giudiziarie (www.associazionecustodigiudiziari.it) - tanto il diritto di proprietà così come ogni altro diritto reale (servitù, usufrutto, nuda proprietà, enfiteusi, superficie). Deve essere chiaro che il creditore pignorante non abusa dell'esercizio del proprio diritto pignorando un bene in comunione, esercitando una facoltà attribuitagli dal codice di procedura civile all'art. 599 che prevede possano essere pignorati i beni indivisi anche quando non tutti i comproprietari sono obbligati verso il creditore".

Lo stesso articolo, però, pone a carico del creditore pignorante l'obbligo di notificare a tutti i comproprietari avviso del pignoramento contenente il divieto di lasciare separare dal debitore la sua parte delle cose comuni senza ordine del Giudice. Tale avviso, che ha l'effetto di impedire che i comproprietari procedano alla divisione volontaria, è altresì posto a tutela dei comproprietari stessi ed, infatti, costoro potranno opporsi nelle forme previste all'esecuzione anche nei loro confronti chiedendo la separazione della propria quota ove possibile, ovvero, che una volta venduto il bene, la quota ad essi spettante sia posta in preclusione (e cioè non sia oggetto di alcuna falcidia per spese di giustizia e quant'altro). Ipotesi diversa è invece quella nella quale ad essere colpita

dal pignoramento è la quota, sia pure virtuale, del solo debitore esecutato. In questo caso, ove la quota non sia individuabile e separabile, spetterà al Giudice, autonomamente e dunque anche se non richiesto dalle parti, dirimere il conflitto tra diritti sopra enunciati provvedendo, se è possibile, alla separazione in natura della quota spettante al debitore, oppure disponendo la sospensione della procedura esecutiva e l'inizio di un giudizio di divisione tra i partecipanti alla comunione come previsto dall'art. 600 c.p.c. "In questo caso - prosegue l'avvocato Gianluca Sposato - si aprirà, all'interno del giudizio di esecuzione, una causa ordinaria e autonoma pendente innanzi al medesimo Giudice, che deve essere iscritta a ruolo e contenere un fascicolo separato avente ad

oggetto lo scioglimento della comunione in modo che sia possibile attribuire al debitore quanto a lui spettante e, dunque, quello che sarà oggetto della procedura espropriativa, sia esso un bene, oppure in una somma di denaro". "Una volta esaurito il giudizio di divisione - osserva infine l'avvocato Pietro Sarrocco, segretario dell'A.C.G. - ed individuata la quota spettante al debitore esecutato, il giudizio di esecuzione verrà riassunto davanti al Giudice dell'Esecuzione stessa e si procederà secondo le norme del processo esecutivo mediante la vendita o l'assegnazione ai creditori dei beni attribuiti al debitore. Dunque il comproprietario, non obbligato nei confronti del creditore, vedrà in ogni caso tutelato il proprio diritto, e non sarà travolto dal processo di espropriazione".

Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Sono proprietario di una ditta da sempre a me intestata che si trova in grande difficoltà economica. A causa del ritardo di una serie di pagamenti e di altri problemi non riesco a pagare una serie di debiti. Non sono riuscito a trovare accordo con un creditore che mi ha minacciato di farmi fallire. Se dovesse accadere il fallimento sarò condannato a vita a non poter fare più il mio lavoro e come potrò aprire una nuova attività?

Il quesito proposto dal lettore offre la possibilità di far cenno al nuovo istituto dell'esdebitazione introdotto dagli artt. 142 e 144 della Legge Fallimentare. Nell'ipotesi di fallimento si consiglia al lettore di tenere un comportamento collaborativo con gli organi della procedura poiché le nuove norme consentono all'imprenditore, persona fisica, la possibilità di avviare nuove attività commerciali senza ricorrere ai vecchi espedienti di prestanomi o familiari per sottrarsi ai creditori non soddisfatti dalla procedura fallimentare che, come noto, riacquistano il libero esercizio delle azioni verso il debitore tornato "in bonis".

I presupposti per accedere al beneficio possono essere sinteticamente riassunti nei seguenti punti:

- 1) cooperazione ampia con il giudice ed il curatore (non creare ritardi, dare tutte le informazioni etc);
- 2) non avere beneficiato di altra esdebitazione nei dieci anni precedenti;
- 3) non aver tenuto comportamenti penalmente rilevanti secondo tutta una serie di specifiche fattispecie penali;

Sono escluse le società in quanto la norma di applica solo alle persone fisiche. L'esdebitazione è, inoltre, preclusa qualora non siano stati soddisfatti, neanche in parte, i creditori concorsuali. E' importante evidenziare che restano esclusi dall'esdebitazione gli obblighi di mantenimento e alimentari previsti dal diritto di famiglia. Come può evincersi dalla lettura della relazione illustrativa alla riforma, l'istituto è stato introdotto con la finalità di recuperare le potenzialità economiche e commerciali dell'imprenditore nella consapevolezza delle oggettive difficoltà successive alla chiusura del fallimento con particolare riguardo alla liberazione dei debiti residui. Si segnala, inoltre, che l'esigenza di cui sopra è stata tuttavia temperata con l'altrettanto importante esigenza di non introdurre una generalizzata liberatoria che avrebbe incentivato distorsioni nei comportamenti del debitore insolvente con effetti negativi nell'erogazione del credito oltre che nel sistema commerciale delle forniture. La riforma è, peraltro, in linea con dei precedenti legislativi della legislazione europea (Germania) e statunitense.

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