

LA VENDITA IMMOBILIARE

nell'eredità giacente

Come si è visto la vendita immobiliare nella eredità giacente, oltre ad essere meramente eventuale (soltanto nei casi di necessità ed utilità evidente), deve essere autorizzata dal giudice, anzi dal tribunale collegiale in camera di consiglio.

La legge non impone particolari modalità per l'effettuazione della vendita, sicchè la stessa potrebbe farsi anche per trattativa privata.

In concreto, al fine di tutelare l'interesse delle parti coinvolte (chiamati e creditori) e per ragioni di trasparenza, le vendite vengono effettuate col sistema delle aste giudiziarie, seguendo sostanzialmente il modello della vendita nelle esecuzioni immobiliari.

Il modello non snatura però la vendita e le sue caratteristiche di vendita volontaria, seppure autorizzata giudizialmente.

In particolare, a differenza delle esecuzioni immobiliari o delle vendite fallimentari, non comporta la liberazione dell'immobile dalle ipoteche col provvedimento del giudice che lo assegna.

Nell'eredità giacente è il curatore che vende al miglior offerente. Nel caso di privilegi iscritti, saranno i titolari degli stessi a dover prestare il loro assenso alla cancellazione.

I creditori non subiscono alcun pregiudizio perché la procedura provvederà alla distribuzione del ricavato nel rispetto delle ragioni di prelazione, previa graduazione.

Se il bene oggetto di privilegio non copre tutti i pregiudizi iscritti o tutti i debiti dell'eredità ognuno riceverà quanto riceverebbe da una qualsiasi procedura di vendita coattiva.

Gli incapienti nulla riceverebbero da una esecuzione immobiliare o fallimentare e nulla riceveranno (salvo possibilità di rifarsi su altri beni del debitore) dalla distribuzione.

Quid agendum se un creditore si rifiutasse di acconsentire alla cancellazione del proprio privilegio?

Occorrerà, in primo luogo cercare di convincerlo che in realtà l'operazione è per lui "neutra" dal punto di vista economico e se proprio non si convince gli si dovrà far comprendere che il suo è un comportamento meramente emulativo e che potrà essere chiamato a rispondere dei danni che provocherà alla procedura, ai chiamati ed ai creditori.

In caso di rifiuto si dovrà, per ottenere il risultato voluto (liberazione dalle ipoteche), ricorrere alla procedura prevista dagli artt. 2889 e segg. C.C. e artt. 792 e segg. Cpc

L'art. 2899 CC prevede “ *Il terzo acquirente dei beni ipotecati che ha trascritto il suo titolo e non è personalmente obbligato a pagare i creditori ipotecari, ha facoltà di liberare i beni da ogni ipoteca iscritta anteriormente alla trascrizione del suo titolo di acquisto.*

Tale facoltà spetta all'acquirente anche dopo il pignoramento, purchè nel termine di trenta giorni proceda in conformità dell'articolo che segue.”

Art. 2890 C.C. “ *L'acquirente deve far notificare, per mezzo di ufficiale giudiziario, ai creditori iscritti, nel domicilio da esse eletto e al precedente proprietario un atto nel quale siano indicati:*

1) *Il titolo, la data del medesimo e la data della sua trascrizione;*

2) *La qualità e la situazione dei beni con numero del catasto o altra loro designazione, quale risulta dallo stesso titolo;*

3) *Il prezzo stipulato o il valore da lui stesso dichiarato, se si tratta di beni pervenutigli a titolo lucrativo o di cui non sia stato determinato il prezzo.*

In ogni caso, il prezzo o il valore dichiarato non può essere inferiore a quello stabilito come base degli incanti dal codice di procedura civile in caso di espropriazione.

Nell'atto della notificazione il terzo acquirente deve eleggere domicilio nel comune dove ha sede il tribunale competente per l'espropriazione e deve offrire di pagare il prezzo o il valore dichiarato.

Un estratto sommario della notificazione è inserito nel giornale degli annunci giudiziari.”

L'art. 792 cpc prevede “ L'acquirente che ha dichiarato al precedente proprietario e ai creditori iscritti di voler liberare l'immobile acquistato dalle ipoteche deve chiedere, con ricorso al presidente del tribunale competente per la espropriazione, la determinazione dei modi per il deposito del prezzo offerto. Il Presidente provvede con decreto.

Se non sono state fatte richieste di espropriazione nei quaranta giorni successivi alla notificazione della dichiarazione al precedente proprietario e ai creditori iscritti, l'acquirente, nel termine perentorio di sessanta giorni dalla notificazione, deve depositare nei modi prescritti dal presidente del tribunale il prezzo offerto e presentare nella cancelleria il certificato del deposito, il titolo d'acquisto col certificato di trascrizione, un estratto autentico dello stato ipotecario e l'originale dell'atto notificato al precedente proprietario e ai creditori iscritti.”

L' Art. 793 cpc dispone “ Su presentazione da parte del cancelliere dei

documenti indicati nell'articolo precedente, il presidente designa con decreto un giudice per il procedimento e fissa l'udienza di comparizione dell'acquirente, del precedente proprietario e dei creditori iscritti, e stabilisce il termine perentorio entro il quale il decreto deve essere notificato alle altre parti a cura dell'acquirente."

Se nel termine di cui all'art. 2891 c.c. (quaranta giorni) i creditori iscritti ovvero i rispettivi fideiussori non hanno chiesto, con ricorso al presidente del tribunale, l'espropriazione dei beni, il giudice designato all'udienza fissata ex artt. 793 – 794 cpc, “ *accertata la regolarità del deposito e degli atti del procedimento, dispone con ordinanza la cancellazione delle ipoteche iscritte anteriormente alla trascrizione del titolo dell'acquirente che ha chiesto la liberazione e quindi provvede alla distribuzione del prezzo a norma degli articoli 596 e seguenti.*”.

A parte qualche problema di coordinamento tra le norme sulla distribuzione del ricavato nella vendita immobiliare e le norme sull'eredità giacente, la procedura è ben delineata dalle norme appena ricordate.

Qualora sia stata richiesta l'espropriazione, il giudice “ *verificate le condizioni stabilite dalla legge per l'ammissibilità di essa, dispone con decreto che si proceda a norma degli articoli 567 e seguenti.*”, cioè alla vendita forzosa dell'immobile che seguirà la propria procedura.

Che questa sia la soluzione trova indiretta conferma nell'art. 499 c.c. che, nell'eredità beneficiata, sotto il titolo “Procedura di liquidazione” così si esprime “ *....Se l'alienazione ha per oggetto beni sottoposti a privilegio o a ipoteca, i privilegi non si estinguono, e le ipoteche non possono essere cancellate sino a che³ l'acquirente non depositi il prezzo nel modo stabilito dal giudice o non provveda al pagamento dei creditori collocati nello stato di graduazione previsto dal comma seguente....*”.

^^^^^^^^^^^^^^

Due parole sui rapporti con l'esecuzione immobiliare riguardante beni facenti parte del patrimonio dell'eredità beneficiata.

L'esecuzione immobiliare **non** si interrompe per la morte dell'esecutato e prosegue, per l'istituto che ci occupa, nei confronti dell'eredità giacente.

Il curatore potrà costituirsi in giudizio per meglio seguire la procedura e potrà esercitarvi i diritti che competevano al de cuius.

All'esito, se vi sarà un residuo attivo lo acquisirà alla procedura avendo ovviamente cura di verificare se per caso non siano intervenuti nella esecuzione eventuali creditori dell'eredità che ove ivi soddisfatti dovranno essere esclusi dalla distribuzione dell'attivo ereditario.