

Esecuzione forzata

Il debito assunto dall'aggiudicatario verso il creditore ipotecario ex art. 508 c.p.c. estingue il credito fino a concorrenza del debito assunto e il creditore ipotecario conserva la prelazione sul ricavato per il credito residuo

di Paolo Cagliari, Avvocato



Cass. civ., sez. III, 21 agosto 2023, n. 24885 – Pres. De Stefano – Rel. Fanticini

Espropriazione immobiliare – Immobile gravato da ipoteca – Aggiudicazione – Assunzione del debito da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 508 c.p.c. – Liberazione del debitore nei limiti del debito assunto – Diritto del creditore ipotecario di partecipare alla distribuzione del ricavato per soddisfare il credito residuo – Sussistenza

Nell'espropriazione forzata di beni immobili gravati da ipoteca, l'assunzione del debito, con le garanzie a esso inerenti, da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 508 c.p.c. – in accordo col creditore ipotecario e con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione – costituisce una modalità alternativa di pagamento del prezzo di aggiudicazione, che determina, da un lato, l'immediata e incondizionata liberazione del debitore nei limiti del debito assunto (e, cioè, della parte del prezzo che l'aggiudicatario è dispensato dal versare) e, dall'altro lato, la soddisfazione – non necessariamente totale, ma nella sola medesima misura corrispondente al debito assunto dall'aggiudicatario – del creditore ipotecario, con conseguente suo diritto di partecipare alla distribuzione del ricavato – anche col rango ipotecario, se spettante – per il credito eventualmente residuo.

CASO

Avanti al Tribunale di Torino veniva radicata una procedura esecutiva avente per oggetto un immobile ipotecato; avvenutane l'aggiudicazione, il creditore ipotecario – nel frattempo intervenuto – chiedeva al giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 508 c.p.c. e in virtù

dell'accordo raggiunto con l'aggiudicatario, di autorizzare quest'ultimo ad assumere il debito garantito da ipoteca in misura corrispondente al prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata.

Accolta l'istanza, nel piano di riparto veniva prevista la distribuzione dell'importo versato a titolo di cauzione (nella misura residua una volta pagate le spese cosiddette prededucibili ex artt. 2770 e 2777 c.c.) al creditore procedente e all'altro creditore intervenuto (entrambi sforniti di cause di prelazione).

Il creditore ipotecario contestava la mancata attribuzione a sé, quale creditore prelazionario, di tale somma, ma l'opposizione proposta ai sensi degli artt. 512 e 617 c.p.c. veniva respinta.

La sentenza del Tribunale di Torino veniva, quindi, impugnata con ricorso per cassazione.

SOLUZIONE

[1] La Corte di Cassazione ha accolto il ricorso, affermando che all'assunzione del debito ai sensi dell'art. 508 c.p.c. da parte dell'aggiudicatario consegue la liberazione del debitore in misura corrispondente al debito assunto (ossia alla parte del prezzo che l'aggiudicatario è così dispensato dal versare) e, correlativamente, la soddisfazione del creditore ipotecario nella stessa misura, cosicché questi ha diritto di partecipare alla distribuzione delle ulteriori somme ricavate dalla vendita per soddisfare l'eventuale credito residuo.

QUESTIONI

[1] Con l'ordinanza che si annota, la Corte di Cassazione analizza un istituto poco impiegato nella prassi, se è vero che i precedenti che se ne erano occupati risalgono, rispettivamente, al 1967 e al 1995.

L'assunzione del debito da parte dell'aggiudicatario di un bene gravato da pegno o ipoteca è disciplinata dall'art. 508 c.p.c., a mente del quale l'aggiudicatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito dell'esecutato con le garanzie a esso inerenti, liberando il debitore.

Si tratta, dunque, di una fattispecie che contempla, da un lato, un accordo tra l'aggiudicatario e il creditore che sul bene pignorato vanta un diritto di prelazione derivante da pegno o ipoteca e, dall'altro lato, l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione (che può essere accordata per un importo non superiore al credito che il creditore pignoratizio o ipotecario ha diritto di vedere soddisfatto con preferenza rispetto agli altri creditori).

Per effetto e in conseguenza dell'assunzione del debito da parte dell'aggiudicatario, l'esecutato è immediatamente e incondizionatamente liberato, nei confronti del creditore pignoratizio o ipotecario, in misura corrispondente alla parte del prezzo di aggiudicazione che l'aggiudicatario, in virtù dell'accordo, è dispensato dal versare.

Dal punto di vista dell'inquadramento giuridico, secondo i giudici di legittimità, poiché l'aggiudicatario non si accorda con il debitore esecutato, ma con il creditore, l'assunzione del debito non configura un accollo *ex art. 1273 c.c.*, ma un'espromissione novativa, in virtù della quale all'estinzione dell'obbligazione originaria dell'esecutato (nei limiti del prezzo di aggiudicazione non versato) e alla sua conseguente liberazione (che si verifica *ex lege*) fa da contraltare la costituzione della nuova obbligazione dell'aggiudicatario nei confronti del creditore ipotecario.

L'art. 508 c.p.c., pertanto, prevede una modalità alternativa di adempimento rispetto al versamento del denaro per il saldo del prezzo di aggiudicazione: in questo modo, l'aggiudicatario, d'accordo con il creditore ipotecario, è dispensato dall'effettuare detto versamento e subentra nella posizione del debitore (verificandosi così una successione dal lato passivo del rapporto), fruendo della medesima garanzia immobiliare a suo tempo prestata dall'esecutato (che non si estingue, in deroga all'effetto purgativo della vendita forzata), oltre che delle eventuali ulteriori pattuizioni intercorse con il creditore.

Quest'ultimo, d'altro canto, non consegue l'immediata soddisfazione del proprio credito, che si verificherà solo quando l'aggiudicatario avrà adempiuto l'obbligo assunto; ove ciò non avvenga, il creditore dovrà agire nei confronti dell'aggiudicatario inadempiente, avvalendosi della garanzia che ha conservato sul bene a tutela della sua pretesa.

Sempre secondo quanto osservato dai giudici di legittimità, l'assunzione del debito *ex art. 508 c.p.c.* non configura, tuttavia, una *datio in solutum*:

- vuoi perché l'istituto mira ad agevolare l'aggiudicatario e non a favorire il debitore;
- vuoi perché manca l'essenziale elemento della sostituzione della prestazione originariamente dovuta, di natura pecuniaria, con una di natura diversa;
- vuoi perché la liberazione del debitore nei confronti del creditore ipotecario, sebbene immediata e incondizionata (ossia non subordinata all'effettivo adempimento dell'aggiudicatario), non è necessariamente completa, bensì limitata alla parte del prezzo che l'aggiudicatario è dispensato dal versare, sicché non è detto che, con l'assunzione del debito, le ragioni del creditore ipotecario vengano integralmente soddisfatte.

Proprio per questo motivo, ossia perché l'esdebitazione dell'esecutato *ex art. 508 c.p.c.* si verifica nella stessa misura in cui il prezzo di aggiudicazione non dev'essere versato, in virtù e nei limiti dell'accordo raggiunto dall'aggiudicatario con il creditore ipotecario, il diritto di quest'ultimo va considerato soddisfatto negli stessi identici termini.

Opinando diversamente, l'operatività dell'istituto resterebbe confinata al solo caso in cui il credito ipotecario fosse inferiore al prezzo di aggiudicazione, perché in ogni altra ipotesi l'assunzione del debito *ex art. 508 c.p.c.* si risolverebbe in una parziale remissione del debito, peraltro frutto di un accordo tra il terzo aggiudicatario e il creditore (anziché della mera determinazione unilaterale di quest'ultimo, come previsto dall'art. 1236 c.c.); d'altro canto, se

ne trae conferma anche dall'art. 585, comma 2, c.p.c., a mente del quale il giudice dell'esecuzione, a seguito dell'autorizzazione concessa ai sensi dell'art. 508 c.p.c., può limitare il versamento del saldo prezzo alla parte di esso occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti, con ciò intendendosi fare riferimento proprio ai casi nei quali all'accordo raggiunto con l'aggiudicatario non consegua l'integrale soddisfazione di coloro che partecipano al processo esecutivo.

A questo proposito, nell'ordinanza che si annota viene sottolineato come il richiamo alla soddisfazione degli altri creditori contenuto nel comma 2 dell'art. 585 c.p.c. non possa intendersi come propositivo dell'esclusione dal riparto del creditore ipotecario che abbia prestato il proprio assenso all'assunzione del debito ai sensi dell'art. 508 c.p.c., quasi a volere sostenere che, in virtù di tale assenso, l'esecutato non possa più essere considerato, nell'ambito di quella procedura esecutiva, tenuto ad alcunché nei confronti del creditore ipotecario che abbia concordato con l'aggiudicatario l'assunzione del debito, per effetto della liberazione che vi è associata.

Innanzitutto, viene in rilievo un elemento di carattere letterale, visto che la disposizione, riferendosi alla soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti, riguarda un'eventualità e non fissa una regola circa la loro necessaria soddisfazione a discapito del creditore ipotecario.

Inoltre, dal punto di vista sistematico, se è vero che l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione e il decreto *ex art.* 585, comma 2, c.p.c. sono volti a salvaguardare gli altri creditori, in quanto antergati (anche per le spese privilegiate ai sensi dell'art. 2770 c.c.), nulla impedisce al creditore ipotecario che non sia stato integralmente soddisfatto di partecipare comunque alla distribuzione del ricavato dalla vendita (costituito, giusta quanto stabilito dall'art. 509 c.p.c., anche dalla cauzione, dai canoni riscossi in pendenza della procedura esecutiva, dalle multe irrogate in caso di inadempimento dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 587 c.p.c.), avvalendosi del proprio rango ipotecario nella misura in cui residui una quota del suo credito assistita dal relativo privilegio (mentre l'eventuale differenza non potrà che essere trattata in via chirografaria).

In definitiva, prestando il proprio consenso all'assunzione del debito da parte dell'aggiudicatario, il creditore ipotecario accetta che lo stesso sia adempiuto da un soggetto diverso dall'esecutato e che questi sia corrispondentemente liberato, ma solo nella misura in cui l'obbligazione su di lui originariamente gravante si trasferisce in capo all'aggiudicatario; all'immediata e incondizionata liberazione dell'esecutato, dunque, non corrisponde una rimessione del debito per la parte rimasta estranea all'assunzione *ex art.* 508 c.p.c., con la conseguenza che il creditore ipotecario, relativamente a questa parte, manterrà intatto il proprio diritto di partecipare alla distribuzione del ricavato dalla vendita del bene che l'aggiudicatario non sia stato esonerato dal versare e, più in generale, delle somme che concorrono alla composizione della massa da dividere.

La disciplina speciale dettata dall'art. 41 d.lgs. 385/1993 in materia di credito fondiario,

secondo i giudici di legittimità, avvalorata le conclusioni raggiunte: da essa, infatti, si ricava che il creditore ipotecario è – salvo che ve ne siano altri che vantino privilegi poziori – il primo destinatario delle somme da distribuire, sino alla sua completa soddisfazione, essendo a lui attribuiti tutti i canoni locativi del bene pignorato (costituenti somme da ripartire ai sensi dell'art. 509 c.p.c.) anteriori all'aggiudicazione e all'accordo ex art. 508 c.p.c.; se, invece, il creditore ipotecario dovesse considerarsi totalmente soddisfatto in conseguenza dell'assunzione del debito da parte dell'aggiudicatario, indipendentemente dalla misura in cui essa è avvenuta, i canoni anticipatamente incassati, anziché essere destinati all'estinzione parziale del debito dell'esecutato, andrebbero restituiti *ex post* per una loro redistribuzione tra gli altri creditori, senza che, tuttavia, vi sia un referente normativo che lo preveda o lo consenta.



Seminari di specializzazione

NUOVO DIRITTO DELLE ESECUZIONI

Scopri di più >