

*È ancora spesso solo sulla carta una figura decisa da una recente riforma*

## Aste immobiliari l'importanza del "custode"

Diventa il principale responsabile del bene:  
tra l'altro lo fa visitare ai potenziali compratori  
e lo rende libero da cose e persone dopo il  
trasferimento all'acquirente

Il fenomeno delle vendite di immobili alle aste giudiziarie assume dimensioni sempre maggiori col passare del tempo anche grazie ad una loro divulgazione su quotidiani e in Internet. Tanto da diventare un vero e proprio mercato immobiliare che, seppure regolato da particolari norme e iter, corre parallelo a quello "normale". È in aumento, infatti, il numero dei risparmiatori che si rivolge a queste vendite con la convinzione di acquistare a buon prezzo una casa, un locale commerciale, un laboratorio industriale o artigianale oppure un terreno agricolo. Questa partecipazione contribuisce non solo alla riduzione dei tempi di vendita dei beni provenienti da fallimenti o procedimenti esecutivi, ma anche ad un maggiore realizzo dalla vendita. Nell'interesse dei creditori che, così, alleggeriscono il peso delle "sofferenze", cioè i crediti inevasi. Il lavoro da fare per accorciare i tempi dei procedimenti, comunque, è ancora tanto. Dinanzi al Tribunale di Roma pendono circa 20.000 procedure esecutive, 8.000 dinanzi al Tribunale di Milano, 7.000 dinanzi al Tribunale di Palermo e 5.000 dinanzi al Tribunale di Napoli. Nel corso del 2005 dinanzi al Tribunale di Roma sono state celebrati 1500 incanti ma si stima che con le nuove norme entrate in vigore nel 2006, che tra l'altro consentono l'affidamento degli incarichi di vendita anche agli avvocati ed ai commercialisti, il numero degli immobili che formeranno oggetto di vendite giudiziarie subirà poco alla volta un significativo incremento. Sulla base dei risultati raggiunti dai tribunali che hanno in questi anni rappresentato in sostanza il "laboratorio" della riforma dell'esecuzione immobiliare può ritenersi che tutte queste modifiche (compresa la possibilità di acquistare con un mutuo e non più solo in contanti come in passato) contribuiscono sinergica-

mente ad imprimere efficienza alle procedure ma è indubbio che la scelta fondamentale in questa prospettiva, a parte la delega al professionista delle operazioni di vendita e della redazione del progetto di distribuzione (decisiva soprattutto in quegli uffici che risultano gravati da un enorme arretrato), è quella della nomina generalizzata del custode giudiziario in sostituzione del debitore. La prassi, ed in particolare l'analisi comparativa tra vendite in sede di esecuzione ordinaria e vendite fallimentari, ha fatto comprendere infatti che non può essere realizzato il valore di mercato di un immobile venduto all'asta se è posto in vendita senza un soggetto che ne accompagni e favorisca la collocazione: fornisca tutte le informazioni richieste, consenta la visita da parte degli interessati (spesso ostacolata dall'esecutato che occupa l'immobile o da un eventuale affittuario) e ne curi la liberazione da chi lo occupa (altra operazione complessa che allontana molti dalle aste). La sola pubblicità e le altre norme entrate in vigore per snellire le procedure non risultano sufficienti allo scopo. Il legislatore ha quindi previsto che il giudice, anche senza attendere la prima udienza, debba sempre nominare il custode giudiziario quando risulta che l'immobile non è occupato dal debitore, ossia è vuoto o è occupato da un terzo (dovendosi in tal caso anzitutto verificare se il titolo in forza del quale il terzo occupa l'immobile sia opponibile in quanto anteriore al pignoramento o e se si debba procedere subito alla sua liberazione), quando il debitore viola i propri obblighi di custode (ad esempio ostacolando l'attività del perito o le visite dei potenziali acquirenti) e, in ogni caso, quando è pronunciata l'ordinanza di vendita. Quest'ultima è la previsione più importante perché riguarda (salvo casi eccezionali) la totalità delle procedure ed è strettamente funzionale, come si evince

dall'art.560 c.p.c, a che il custode organizzi le visite all'immobile in vendita da parte dei potenziali acquirenti e curi, liberando il futuro acquirente da ogni onere e da ogni incertezza sui

tempi d'immissione nel possesso, la liberazione dell'immobile sulla base dell'ordine che il giudice dell'esecuzione deve emettere, al più tardi al momento dell'aggiudicazione (ma la prassi è nel senso di un ordine di liberazione contestuale all'ordinanza di vendita), nei confronti del debitore occupante nonché nei confronti del terzo che occupa senza titolo.

Quanto al soggetto che deve svolgere le funzioni di custode è stabilito che quando per le operazioni di vendita è delegato un professionista questi è nominato custode in sostituzione del debitore. Altrimenti la nomina ricade sull'Istituto Vendite Giudiziarie e se questo non è disponibile su altro soggetto.

Per rendersi conto dell'importanza delle riforme per una maggiore efficienza delle vendite forzate occorre tener presente che la causa principale dell'inefficienza delle procedure esecutive immobiliari è rappresentata da un sostanziale isolamento del circuito delle vendite giudiziarie rispetto al normale mercato immobiliare che si manifesta essenzialmente nella scarsa partecipazione alle aste dei normali acquirenti e nel conseguente monopolio di fatto instaurato da cerchie ristrette di soggetti operanti in un'ottica speculativa: questo isolamento determina infatti un grave squilibrio tra offerta e domanda (nel senso di un paradossale eccesso di offerta), favorisce operazioni di cartello volte a indirizzare l'esito delle aste e sfocia quindi nel risultato che normalmente le vendite avvengono in tempi lunghi, a seguito di vari incanti deserti ed a prezzi nettamente inferiori a quelli di mercato.

Il legislatore, ispirandosi alle modifiche che hanno portato vari tribunali in breve tempo a ridurre la durata complessiva delle procedure esecutive immobiliari al di sotto dei 18 mesi (in linea con gli standard degli altri Paesi europei a fronte di una media nazionale di circa 7,5 anni) e ad assicurare valori di realizzo dei beni pienamente in linea con il mercato, ha quindi modificato le norme per superare la frattura tra mercato delle vendite giudiziarie e normale mercato immobiliare e per accelerare i tempi delle procedure e recuperare risorse razionalizzando lo svolgimento delle attività processuali. Il primo obiettivo rappresenta la chiave di lettura delle innovazioni prevedenti una nuova regolamenta-

zione della pubblicità, una disciplina puntuale del contenuto della perizia, la nomina generalizzata del custode giudiziario in sostituzione del debitore all'atto della pronuncia dell'ordinanza di vendita, la preferenza per la vendita senza incanto (in quanto idonea ad evitare le turbative), la prevalenza dell'interesse dell'offerente o potenziale offerente allo svolgimento delle operazioni di vendita rispetto agli stessi accordi tra debitore e creditori, la possibilità di ricorso per il pagamento del prezzo a finanziamenti bancari con garanzia ipotecaria sul bene pignorato, la cancellazione dei gravami anche successivi alla trascrizione del pignoramento (art.586), la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario.

Per raggiungere il secondo obiettivo è stato deciso che la prima udienza sia fissata, di norma entro 150 giorni dal deposito dell'istanza di vendita. Quindi: la delega al professionista, la previsione dell'ausilio del perito al giudice per l'esame della documentazione, l'anticipazione del termine per la presentazione delle istanze di assegnazione a dieci giorni prima dell'incanto per evitare in caso d'incanto deserto un'apposita udienza. La nuova disciplina delle delega delle operazioni di vendita prevedente, tra l'altro, l'inclusione tra i professionisti delegabili non più solo dei notai ma anche dei dottori commercialisti e degli avvocati.

A. A.

