

L'analisi

La prelazione, guida alle norme

Ci occupiamo della prelazione agraria, il cui scopo è quello di favorire, nel generale interesse dello sviluppo dell'agricoltura, la riunione nella stessa persona della qualità di proprietario del fondo e di lavoratore della terra trova la sua origine nell'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590. "Nel 1971, con la legge 14 agosto 1971, n. 817 - spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari - è stata attuata anche la prelazione a favore del proprietario di terreno confinante, purché egli stesso coltivatore diretto del suo fondo contiguo. In tema di prelazione agraria, con riferimento al requisito oggettivo per il valido esercizio del diritto di riscatto del fondo, va ricordato che il diritto di prelazione vien meno solo nel caso in cui la destinazione del terreno ad una utilizzazione edilizia, industriale o turistica sia prevista da uno strumento urbanistico (Cass. Civ. Sez. III 24/3/1991 n. 4466). Nel caso di immobile venduto all'asta, né il conduttore di immobile ad uso commerciale, né, tantomeno, il conduttore di terreno agricolo possono esercitare il diritto di prelazione previsto dalla legge. Sul punto sono d'accordo sia dottrina che giurisprudenza: infatti, da un lato, con il pignoramento che ha dato origine all'azione esecutiva il proprietario ha già perso l'autonomia disponibilità del patrimonio e, dall'altro, l'art. 38 della legge 392/78 presuppone la volontarietà e la onerosità dell'alienazione, presupposti non riscontrabili nel caso di vendita forzata dell'immobile locato (Cassazione 2900/90; 339/94; 11225/96). Mentre per la prelazione agraria, il legislatore dispone esplicitamente la esclusione, che vale conseguentemente anche per il riscatto nei casi di vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità (art. 8 Legge 26.5.65 n. 590)".

(2 - fine)

Più tutele per gli acquirenti, le procedure esecutive oggi sono in grado di dare maggiori garanzie

Case all'asta, la perizia è la nuova frontiera

Più attenta la descrizione dell'immobile, per chi acquista è un utile strumento

Grazie anche alla riforma, il Tribunale di Roma ha abbreviato i tempi delle procedure. In alcuni casi i pignoramenti del 2007 o anche del 2008 già vedono i primi esperimenti di vendita. Significa che il tempo che passa dal pignoramento al momento in cui il Tribunale può esaminare la procedura è veramente ridottissimo rispetto al passato. Ne abbiamo parlato la volta scorsa con il giudice Francesco Cottone, della IV Sezione del Tribunale civile. Continuiamo insieme a lui l'esame delle novità e cerchiamo di capire in che modo è cambiato il processo esecutivo. "Le patologie distorsive che colpivano il sistema sono ridotte - afferma il giudice Francesco Cottone -, anche questo è un merito della legge 80, che ha portato alla non impugnabilità e alla non appellabilità delle sentenze. In parte la legge ha stroncato la presenza di ipotesi distorsive meramente dilatorie, un po' contraendo l'area della tutela, e forse questo non va del tutto bene, ma da questo non ci difenderemo mai. Non si può pensare a un processo ingessato, in cui il giudice è il padrone assoluto, indiscusso e intoccabile, Dio ce ne scampi da un'idea di giudice onnipotente. E' vero che c'è bisogno di una maggiore fiducia, oggi, anche nell'amministrare, ma questo vale in generale, mentre il nostro ordinamento è costruito un po' sulla sfiducia del giudice terzo. E' anche vero che è bene che esistano dei contrappesi. Il problema è come interpretiamo l'indipendenza. A me piace pensare che questa non è una professione come le altre, è una

professione che ha un ruolo sociale delicatissimo. Nella nostra penna spesso c'è la vita di una persona, siamo tutti in grado di produrre dei danni o dei benefici giganteschi. Bisogna stare molto attenti, tutto questo è connesso all'esercizio del potere, che è frutto della funzione, finché è una funzione va bene, se uno comincia a considerarlo potere non va più bene".

Ma andiamo avanti e torniamo al processo esecutivo. Della perizia molti si lamentano, dicono che è troppo lacunosa. Che cosa ne dice giudice Cottone? "E' la nuova frontiera su cui ci dobbiamo misurare. La legge 80 ha per la prima volta elaborato un contenuto minimo della perizia e per la prima volta ha detto che il perito non è soltanto un estimatore ma è l'occhio del giudice sull'immobile. E' una grande responsabilità alla quale dovrebbe corrispondere una grande professionalità - continua Cottone -. Purtroppo, delle volte ci troviamo di fronte non a grandi professionalità. Rimane il dato di fatto che la perizia è uno strumento di ausilio. I dati dell'immobile sono quelli che sono e alla fine ogni cittadino è in grado di fare quelle indagini che la prudenza minima vorrebbe che ciascuno facesse. Del resto ogni volta che c'è una compravendita tra privati spesso non c'è una perizia alla base. Quindi non è che sia un elemento imprescindibile dell'incontro della domanda e dell'offerta. Diciamo che la descrizione dell'immobile tutto sommato è la parte che presenta meno problemi. L'importante è che ci sia la consapevolezza,

Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Devo recuperare un importante credito nei confronti di un albergo, disponendo dell'ipoteca sull'immobile ho proceduto al pignoramento, ma ritengo che il valore non sia sufficiente. Il perito non ha inserito nella valutazione l'arredamento e i mobili in genere, è corretto l'operato del perito?

In merito al quesito posto dal lettore, è necessario premettere che, ai sensi dell'art. 556 c.p.c., il creditore può fare pignorare, insieme all'immobile, anche i mobili che lo arredano, quando appare opportuno che l'espropriazione avvenga unitamente. In tal caso l'ufficiale giudiziario forma atti separati per l'immobile e per i mobili, ma li deposita insieme nella cancelleria del tribunale. Si fa presente, inoltre, che, ai sensi dell'art. 2912 cod.civ., il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata. Occorre a questo punto stabilire se sussista automaticamente un vincolo di pertinenza degli arredi e i beni mobili in generale e l'immobile.

Sul punto, si sono anche espresse la Corte di Cassazione e la giurisprudenza di merito, ritenendo che, nel caso di azienda composta da beni immobili e beni mobili, il vincolo di pertinenza non si instaura automaticamente, ma deve essere di volta in volta provato. (Cass.

Sez.I 29.9.93 n. 9760).

La Suprema Corte ritiene infatti che il rapporto che lega i vari beni organizzati in azienda, è, in linea di principio, di assoluta parità, nel senso che, per definizione, nessuno di essi assume la funzione di bene principale, restando a carico di chi intende giovare del particolare regime collegato alla pertinenza l'onere di provare la sussistenza di tale vincolo. (Cass. 26.1.85 n.391).

Al fine di trovare, per i singoli beni, la sussistenza del vincolo di pertinenza, sarà necessario ricollegarsi a precise situazioni di fatto, quali la destinazione funzionale ed il rapporto di subordinazione.

L'ipoteca iscritta sull'immobile aziendale (nella specie, azienda alberghiera) non si estende automaticamente ai mobili che lo arredano e pertanto il creditore ipotecario, anche in caso di espropriazione congiunta sull'immobile e sui mobili, non può pretendere di essere soddisfatto con prelazione anche sul ricavato dell'esecuzione forzata mobiliare.

Ritengo, quindi, che il lettore, ove non ricorrano le condizioni di cui sopra, dovrà provvedere ad effettuare un distinto atto di pignoramento dei beni mobili.

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

che si sta effettuando l'acquisto di un immobile. Stiamo comprando casa, stiamo spendendo dei soldi, ci dobbiamo comportare esattamente come nell'acquisto tra privati. La perizia è uno strumento di aiuto, certo ci sono ampi margini di miglioramento e su questo il Tribunale sta lavorando. Se il perito si sbaglia ci sono delle responsabilità, egli agisce nella consapevolezza delle sue funzioni, ma nelle vendite

giudiziarie non c'è la garanzia per vizi, si può arrivare all'annullamento della vendita se invece di una cosa ne ho comprato un'altra". "Per esempio - sottolinea ancora Cottone - non si può rivendicare erano 80 mq ora sono 75, non si ha diritto alla riduzione del prezzo perché nelle vendite giudiziarie non agisce questa norma. Il sistema è perfetto, ma devo dire che il contenuto delle perizie sta migliorando. In

prospettiva l'amministrazione si è posta il problema della standardizzazione delle perizie e dei criteri per marginalizzare le ipotesi di errore, di vizio nella perizia. Ci sono progetti che migliorerebbero, però devo dire che di patologie susseguenti alla vendita ne vedo una percentuale veramente esigua. Di revoche dell'aggiudicazione se ne conterranno due, tre l'anno, su 200-300 decreti".

(2 - fine)