

L'analisi

La Cassazione è orientata a concedere tutele all'aggiudicatario. Gli immobili con gravami non dichiarati

## Più poteri al custode, per le visite dell'immobile ora c'è un calendario

Uno degli aspetti più positivi dell'introduzione della figura del custode giudiziario nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari è rappresentata dalla possibilità concessa ai potenziali offerenti di visitare gli immobili in vendita.

"E' noto che prima dell'avvento della mini riforma - spiega l'avvocato Gerardo Ghiura - la figura del custode, da sempre esistita e regolata nel nostro codice civile, aveva poco spazio di intervento, sia perché molto poche erano le nomine di custodi che avvenivano e sia perché assai limitati erano i compiti che gli spettavano; per lo più, la nomina avveniva in casi assai particolari - procedure con più lotti, immobili di grandi dimensioni - ed, in ogni caso, la funzione era quella di "amministrare" l'immobile oggetto di procedura, riscuotendo gli affitti, laddove esistenti, e/o provvedendo alla ordinaria amministrazione".

Oggi, accanto a questi compiti che possiamo definire istituzionali, la recente riforma ne ha inseriti altri e di ben più ampia portata, tra i quali spicca senza dubbio quello rappresentato dalla reale possibilità per il custode di stabilire un calendario di visite degli immobili da vendersi.

"Questo fatto si traduce per i potenziali offerenti - sottolinea ancora l'avvocato Ghiura - in una reale possibilità di visita degli immobili, sicuramente allargando in tal modo il numero degli stessi; appare palese che le vendite senza visita, avvenivano al "buio", mentre, oggi, l'offerente ha in una fase preliminare la possibilità di rendersi conto del reale stato dell'immobile - in genere non ben e compiutamente rappresentato dalle foto della perizia - di modo da maturare una più ponderata scelta in tema di presentazione dell'offerta. Certo resta il problema di una mancanza di collaborazione da parte del debitore nella predisposizione di tali calendari di visite; il custode ha, però, tutti i poteri ed, aggiungerei, anche i doveri di informativa nei confronti del Giudice dell'esecuzione che ben può assumere le iniziative ed i provvedimenti di volta in volta ritenuti necessari per consentire le visite in oggetto".

Spesso le vendite avvenivano al "buio" mentre oggi nella fase preliminare l'acquirente può rendersi conto dello stato dell'immobile

# Aste, quando la vendita del bene è nulla

## Le garanzie nel caso un terreno dichiarato edificabile non abbia tale requisito

L'art. 2922 del Codice Civile sancisce che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e che questa non può essere impugnata per causa di lesione operata dalle norme sulla garanzia per tali vizi prevista dall'art. 1490 e sulla rescissione per lesione prevista dall'art. 1448 dello stesso codice. All'acquirente in vendita forzata sembrerebbe, dunque, siano espressamente precluse sia l'actio redhibitoria (di risoluzione del contratto) sia l'actio quanti minoris (di riduzione del prezzo), sia l'azione di risarcimento del danno.

"L'esclusione della garanzia per vizi - spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari - prevista dal secondo comma dell'art. 2922 c.c. si riferisce alla fattispecie prefigurata dagli articoli da 1490 a 1497 del codice civile (vizi della cosa e mancanza di qualità) e non riguarda l'ipotesi di vendita di aliud pro alio, posto che in tal caso risulta del tutto compromessa la destinazione della cosa all'uso che, preso in considerazione dall'ordinanza di vendita, ha costituito elemento determinante per l'offerta d'acquisto (Cass. Civ. Sez. I sentenza n. 4085 25/02/2005). In base a tale interpretazione normativa una vendita giudiziaria sarà annullabile ove il bene sia del tutto diverso da quello indicato nell'ordinanza di vendita, op-

pure manchi delle particolari qualità necessarie per assolvere la sua naturale funzione economico-sociale od anche quando risulti del tutto compromessa la sua destinazione d'uso (ad esempio, se l'ordinanza qualifica un terreno edificabile quando non lo è)".

Occorre precisare che l'ordinanza di vendita specifica che alcuna richiesta di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo è legittimata da eventuali vizi, dalla mancanza di qualità o dalla difformità del bene venduto, dall'esistenza di oneri di qualsiasi genere che lo interessino, quali ad esempio quelli connessi all'adeguamento di impianti alle leggi vigenti, anche se occulti e non evidenziati in perizia.

"Sull'applicabilità alla vendita forzata della garanzia per mancanza della qualità - sostiene ancora l'avvocato Sposato - nonché per garanzia di vendita di aliud pro alio se la dottrina è pervenuta a conclusioni contrastanti, la giurisprudenza di legittimità (Cass. 10015/98) si è pronunciata nel senso dell'applicabilità sia della garanzia per mancanza di qualità essenziali, sia della garanzia per aliud pro alio. Se pacifico è l'orientamento di concedere tutele all'aggiudicatario non è chiaro, però, come la giurisprudenza di legittimità riconosca a questi un'azione per far valere l'invalidità del provvedimento di vendita ovvero per ottenerne la risoluzione. Qualora, poi, l'immobile aggiudicato risulti

## Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail [legalmente@piemmeonline.it](mailto:legalmente@piemmeonline.it)

**H**o acquistato 1/2 di un immobile con procedura risalente al 1986. In attesa solo del trasferimento del bene in mio favore, che a detta dello studio dovrebbe avvenire a giorni, mi sono accorta con grande stupore ma anche con grande rabbia che il bene da me acquistato è stato messo nuovamente in vendita (questa volta per intero), con una procedura promossa da un'altra banca e risalente al 1992. In questa nuova procedura sono esecutati entrambi i proprietari dei due mezzi (evidentemente la banca ha ritenuto di vendere il bene a lotto unico e non a quote per ciascun debitore). Ora io vorrei sapere dall'Egregio Professor Morrone come è potuto accadere. Dal canto mio posso stare tranquillo? Alla banca che si è mossa dopo sei anni non resta altro che mettere in vendita l'altro mezzo?

Il caso proposto dal lettore ipotizza l'esistenza di due diverse procedure di espropriazione immobiliare, promosse sulla base di due distinti titoli esecutivi, sul medesimo bene, fattispecie disciplinata dal combinato disposto degli artt. 493, 524 secondo comma e 561 c.p.c. Le due procedure, pendenti presso lo stesso Tribunale, sono state incardinate in tempi diversi e nessuno dei due distinti creditori precedenti ha ritenuto di promuovere istanza di riunione

come sarebbe stato opportuno al fine di porre in vendita l'intero bene. Ciò per ragioni di economia processuale oltre che per un inutile aggravio di costi di procedura nell'interesse dei creditori e dei debitori esecutati. Appare probabile, infatti, che il risultato economico della vendita per quote ed in fasi temporali diverse porterà ad un ricavato dall'espropriazione non in linea con l'effettivo valore di mercato dell'intero appartamento, con evidente danno sia per la massa dei creditori che per gli stessi debitori. Si rileva, inoltre che, in sede di deposito della documentazione ipocatastale, la trascrizione del precedente pignoramento avrebbe consentito di evidenziare la sussistenza di un precedente pignoramento e quindi l'esistenza di una procedura esecutiva pendente. Allo stato non resta che presentare idonea istanza al Giudice dell'Esecuzione competente della procedura iniziata nel 1992, al fine di esporre la situazione chiedendo che venga disposta, in rettifica alla precedente ordinanza, la vendita del restante 50% dell'immobile, mentre appare intangibile l'aggiudicazione già effettuata in sede di incanto a favore del lettore.

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

gravato da diritti reali non apparenti né indicati negli atti della procedura, senza che l'aggiudicatario sia a conoscenza della situazione reale, deve riconoscersi a questi non il diritto a far valere la garanzia per evizione, limitata al solo diritto di proprietà, ma a far valere le garanzie di cui all'art. 1489 c.c. secondo le regole comuni, tenuto conto che tali regole incontrano una deroga nella vendita forzata solo con riguardo alla garanzia per vizi, esclusa dall'art. 2922, primo comma, c.c. (Cass. civ., Sez. III, 13/05/2003, n.7294).

Fattispecie rilevanti in tal senso potrebbero essere quella di un fondo gravato da una servitù prediale non apparente, l'esistenza di un vincolo risultante da un atto d'obbligo assunto nei confronti del Comune dove sorge la costruzione oppure la riduzione della potenzialità edificatoria per effetto di un trasferimento di cubatura". Alle vendite giudiziarie rimane in fine applicabile l'art. 2921 c.c. in tema di evizione. Esempi tipici sono quelli dell'abuso edilizio non sanabile ovvero la violazione di distanze, quando in tali situa-

zioni possa essere ordinata la demolizione totale o parziale dell'immobile. Deve aggiungersi che la stessa normativa vale per la vendita fallimentare per cui l'acquirente può chiedere l'annullamento o la revoca dell'immobile gravato da un vincolo non indicato negli atti della procedura e tale da prefigurare aliud pro alio. In tal caso avverso il decreto del Tribunale che decide sul reclamo nei confronti del provvedimento del giudice delegato è proponibile ricorso straordinario per Cassazione ex art. 111 Costituzione.