

L'analisi

Se la separazione del bene non è possibile, inizia un processo che porterà allo scioglimento

## Le procedure per liberare l'immobile dopo l'aggiudicazione

# Beni indivisi, espropriata la "quota" del debitore

### Le notifiche ai comproprietari. I casi di usufrutto e nuda proprietà

Uno degli aspetti più interessanti e più "problematici" conseguenti all'acquisto operato "a pubblica vendita" è rappresentato dalle modalità e dai tempi effettivi nei quali l'aggiudicatario entra in possesso dell'immobile acquistato. "In genere, ed è la quasi totalità dei casi - sostiene l'avvocato Gerardo Ghiura - il debitore, oramai non più proprietario dell'immobile per effetto dell'intervenuta aggiudicazione, non ha atteggiamenti "collaborativi"; cerca, cioè di rallentare il più possibile il momento della sua effettiva "uscita" dall'immobile, sia attraverso opposizioni giudiziarie sia attraverso comportamenti a volte che sfiorano veri e propri reati".

"Prima della riforma - continua l'avvocato Ghiura - la soluzione di tali problematiche era del tutto lasciata all'iniziativa dell'aggiudicatario il quale era "costretto" a rivolgersi ad un legale cui affidare il compito di curare tutte le azioni giudiziarie - notifica del decreto di trasferimento unitamente al precetto per il rilascio, accessi con l'ufficiale giudiziario, etc - volte al conseguimento del possesso dell'immobile". Ciò si traduceva

in un aggravio di costi e di tempi. L'avvento della riforma ha, almeno in parte, posto rimedio a tanto; oggi il custode giudiziario "deve" curare personalmente tale fase, con costi a carico della procedura e non più dell'aggiudicatario. "Tale intervento può avvenire - sottolinea l'avvocato Ghiura - , alternativamente, in due fasi:

a) in una fase preliminare, ancor prima dell'intervento della vendita; ciò accade quando di fronte ai predetti atteggiamenti poco "collaborativi" del debitore manifestatisi già in sede di visita, il Giudice assegna al custode il compito di procedere alla liberazione dell'immobile già in questa fase;

b) in una fase successiva alla intervenuta aggiudicazione quando, dopo che il decreto è stato firmato, il custode deve procedere a tale liberazione.

Si è detto solo in parte risolto e questo perché se da un lato non vi è più la necessità per l'aggiudicatario di rivolgersi ad un legale - quindi non più costi - i tempi pur accorciandosi - quanto meno l'inizio della procedura di rilascio è collocata in epoca antecedente rispetto a prima - restano comunque lunghi, il tutto dovuto alla cronica lentezza degli ufficiali giudiziari".

*La riforma ha in parte agevolato l'iter, così le spese per il decreto di trasferimento e l'eventuale atto di precetto al debitore non sono a carico dell'aggiudicatario*

Gli articoli. 599, 600 e 601 del codice di procedura civile prevedono una serie di modifiche, adattamenti ed integrazioni che il processo di espropriazione forzata subisce quando ne è oggetto la quota di pertinenza dell'esecutato su un bene comune.

"L'articolo 599 stabilisce, al primo comma - sostiene l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione dei custodi giudiziari - che possono essere pignorati i beni indivisi anche quando non tutti i comproprietari sono obbligati verso il creditore, disponendo al comma successivo che, in tal caso, del pignoramento sia notificato avviso, a cura del creditore pignorante, anche agli altri comproprietari, ai quali è fatto divieto di lasciare separare dal debitore la sua parte delle cose comuni senza ordine del giudice. Con lo stesso avviso, o con altro separato, i comproprietari e gli altri interessati devono, poi, essere invitati a comparire davanti al giudice dell'esecuzione per sentire dare i provvedimenti di cui all'art. 600 stesso codice, che regola il modus procedendi della liquidazione della quota, vincolando il giudice a preferire la separazione in natura della porzione del debitore ed affidandogli la scelta tra la vendita della quota indivisa e la divisione, ove la separazione non sia possibile o non

sia richiesta dal creditore pignorante, o dai comproprietari".

In dottrina ed in giurisprudenza non vi è uniformità di vedute in ordine a quali siano le espropriabili. Sebbene l'articolo 599 1° comma sembra riferirsi alla sola contitolarità del diritto di proprietà non è dubbio che siano espropriabili anche le corrispondenti situazioni concernenti diritti reali minori ( usufrutto, enfiteusi, superficie, nuda proprietà ) data l'identità strutturale di ogni comunione e la possibilità di espropriare il correlativo diritto "solitario"; mentre è disputato se siano espropriabili le quote di diritti comuni d'uso e d'abitazione.

"Ove la separazione in natura della quota non sia possibile, il giudice dell'esecuzione - continua l'avvocato Sposato - dovrà disporre la sospensione della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 601c.p.c., dando inizio ad un giudizio di divisione tra i partecipanti alla comunione. In questo caso si aprirà, all'interno del giudizio di esecuzione, una causa ordinaria e autonoma pendente innanzi al medesimo Giudice avente ad oggetto lo scioglimento della comunione. Un caso non poco frequente è, poi, quello in cui l'esecuzione forzata sia intrapresa dal creditore particolare di uno solo dei coniugi su

## Le risposte ai vostri dubbi

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

*La mia società è interessata a partecipare ad un'asta fallimentare per la vendita di una serie di beni siti nel centro storico. Dall'esame della perizia è emerso che alcuni appartamenti sono vincolati dal Ministero come di interesse storico mentre altri locali commerciali sono stati affittati dal curatore del fallimento. Il Ministero può opporsi alla vendita in nostro favore? Per i locali commerciali ci sono problemi di prelazione per gli affittuari?*

Ai sensi dell'art. 59 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, in vigore dal 1 maggio 2004, gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o la detenzione di beni culturali sono denunciati al Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Nel caso proposto dal lettore si applica la lettera b) del sopracitato art. 59 che espressamente disciplina il trasferimento, nell'ambito di vendita forzata o fallimentare. In particolare nella suddetta ipotesi l'aggiudicatario è tenuto ad inoltrare al Ministero denuncia dell'acquisto nel termine di trenta giorni dall'acquisto. Si ritiene che il termine inizi a decorrere dal deposito del decreto di trasferimento, provvedimento giudiziario con il quale si concretizza l'effetto traslativo della proprietà. La denuncia deve essere presentata al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni. Il Ministero o, la Regione o altro ente

pubblico territoriale interessato, hanno facoltà di acquistare i beni culturali al medesimo prezzo individuato nel decreto di trasferimento (art. 60 e 61 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). La prelazione è esercitata nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia. Durante la pendenza del termine il decreto di trasferimento è condizionato sospensivamente all'eventuale esercizio della prelazione ed, inoltre, è preclusa la consegna del bene. Si segnala inoltre che, se il Ministero o la Regione dovessero esercitare il diritto di prelazione solo su parte dei beni trasferiti, l'aggiudicatario avrà facoltà di recedere dal contratto. Per quanto concerne invece, i locali commerciali affittati, si segnala che la giurisprudenza con orientamento consolidato ha più volte ribadito l'insussistenza del diritto di prelazione del conduttore previsto dall'art. 38 della legge 27 luglio 1978 n. 392 anche quando la locazione sia stata posta in essere da organi fallimentari (Cass. 20.1.1994 n. 459). A tale conclusione si perviene non solo argomentando dal dato incontestabile della natura coattiva della vendita e, quindi, sulla natura non volontaria dell'alienazione, ma anche sull'incompatibilità del diritto di prelazione con il procedimento fallimentare che ha esigenze prevalentemente pubblicistiche. (a cura dell'Avv. Prof. ALFREDO MORRONE)

beni oggetto di comunione legale fra gli stessi, non potendo procedersi, in tale situazione, alla vendita della quota del

singolo bene di spettanza del coniuge separato, se non dopo la previa audizione dell'altro coniuge non debitore, parte

necessaria del giudizio, che, in difetto di tale audizione, deve arrestarsi ( Cass. Civ. Sez. III 27/01/1999 n. 718 ).