

L'analisi  
Il nuovo custode delegato,  
risultati positivi  
per la procedura esecutiva

Dopo tre anni dall'entrata in vigore della legge 14/5/2005 n. 80, poi modificata dalla successiva legge 28/12/2005 n. 263 ed entrata in vigore il 1/3/2006, che ha introdotto la figura del nuovo custode delegato alle operazioni di vendita di beni immobili e ausiliario del giudice dell'esecuzione, è arrivato alla scadenza il termine per l'aggiornamento degli elenchi. Si tratta degli elenchi, distinti per ciascun circondario, dei notai, degli avvocati e dei commercialisti disponibili a seguire le operazioni di vendita. Il Consiglio notarile distrettuale, il Consiglio dell'ordine degli avvocati e il Consiglio dell'ordine dei dottori commercialisti ed esperti contabili devono infatti fornirli ogni triennio ai presidenti dei tribunali.

Nello stesso tempo, il lungo periodo di tempo trascorso concede la possibilità di dar luogo ad una valutazione complessiva sulla figura del custode delegato e sulle conseguenze che la sua attività ha riguardato sulle procedure esecutive immobiliari. "Senza dubbio si possono valutare in maniera estremamente positiva i risultati raggiunti dai custodi in questo triennio - afferma l'avvocato Roberto Tartaglia, consigliere dell'Associazione custodi giudiziari - avendo le esecuzioni immobiliari beneficiato sotto diversi aspetti dell'attività da questi compiuta, sia nella fase preliminare alla vendita, sia nella fase della vendita vera e propria, sia, infine in quella successiva alla aggiudicazione

dell'immobile. Sotto il primo aspetto indubbi vantaggi per la procedura derivano dallo studio che il professionista compie sullo "stato" dell'esecuzione (al fine di evitare o sanare eventuali vizi o carenze che potrebbero rallentarne o addirittura pregiudicarne il corso) e, soprattutto sulla situazione, anche occupativa e amministrativa, dell'immobile pignorato. Sul punto, i poteri che il professionista esercita, con riguardo alla immisione in possesso, alla riscossione e all'adeguamento dei canoni di locazione, alla possibilità di ottenere il rilascio e, soprattutto, alla facoltà di far visitare l'immobile a potenziali aggiudicatari, rendono l'immobile maggiormente "appealabile" favorendone senz'altro la sua commerciabilità".

Il custode compie, sotto la sua diretta ed esclusiva responsabilità, tutte le attività preparatorie alla vendita (senza incanto e con incanto), attività particolarmente importanti soprattutto con riguardo a tutte le forme di pubblicità specificatamente volte a rendere maggiormente conoscibile la messa all'asta del bene pignorato, affinché un maggior numero possibile di potenziali aggiudicatari possa partecipare alla vendita stessa. "Va, sul punto, evidenziato che in tali compiti il custode ha definitivamente sostituito la Cancelleria ed il creditore procedente, ai quali prima tali attività erano demandate", spiega ancora l'avvocato Tartaglia.

(2 - Continua)

Case all'asta/Cosa avviene se gli offerenti non si presentano al nuovo incanto  
La gara senza offerte in aumento  
e l'aggiudicazione definitiva

Dopo la vendita all'incanto è possibile fare nuove offerte di acquisto nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione. Queste offerte devono superare di un quinto il prezzo raggiunto nell'incanto. Bisogna quindi depositare in Cancelleria l'offerta e integrare la cauzione che dovrà essere pari al doppio di quella richiesta per la partecipazione alla prima asta. A questo punto il giudice indice una nuova gara a cui possano partecipare, "oltre gli offerenti in aumento e all'aggiudicatario, anche gli offerenti al precedente incanto che, entro il termine fissato dal giudice, abbiano integrato la cauzione".

E' possibile però che gli offerenti in aumento non si presentino alla gara. In questo caso l'aggiudicazione diventa definitiva e dopo una serie di passaggi procedurali si arriva al decreto di trasferimento, con il quale si trasferisce, appunto, la proprietà del bene. Spiega il vademecum dell'Associazione custodi giudiziari: "In caso di diserzione della gara da parte degli offerenti in aumento, l'aggiudicazione diviene definitiva. Il giudice dell'esecuzione pronuncerà a carico degli offerenti in aumento la perdita integrale della cauzione, salvo ricorra un documentato e giustificato motivo. A questo punto, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, anche tramite contratto di finanziamento, entro il termine e con le

modalità fissate nell'ordinanza di vendita. Tale termine non potrà essere superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione".

Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione "può ancora sospendere la vendita nell'ipotesi in cui ritenga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello effettivo dell'immobile, altrimenti pronuncia decreto di trasferimento all'aggiudicatario del bene espropriato. Tale decreto - ricorda sempre il vademecum dell'Associazione custodi giudiziari - contiene l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto e costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio (art. 586 c.p.c.). Se, invece, l'aggiudicatario non provvede ad effettuare il deposito del prezzo nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e disporrà un nuovo incanto. Se il prezzo ricavato dal nuovo incanto, insieme alla cauzione confiscata, è inferiore rispetto a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto anche al pagamento della differenza".

Tutto questo avviene al termine di un procedimento che privilegia la vendita senza incanto e soltanto in una fase successiva lascia la possibilità di ricorrere alla vendita con incanto. A differenza dell'incanto,

Le risposte ai vostri dubbi

*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 pertinenzialità 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 pertinenzialità non si instauri 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 pertinenzialità 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 pertinenzialità, 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 ricorra 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 consiste in un'asta vera e propria, "nella vendita senza incanto l'offerta è depositata in busta chiusa in Cancelleria", ricorda l'Associazione custodi giudiziari: "Se viene stabilito

che la cauzione debba esser versata tramite assegno circolare, esso andrà inserito nella busta. L'offerta è irrevocabile salvo che il giudice non disponga la gara tra gli offerenti

sull'offerta più alta, salvo che non venga disposto l'incanto e, infine, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione senza che essa sia stata accolta".