

Convegno della Fondazione italiana per il Notariato. In 10 anni transazioni aumentate del 75% e a prezzi crescenti

# Le aggiudicazioni? Trasparenti e al valore di mercato

## Aste, più garanzie con la domanda concorrenziale e la conoscibilità del bene

**D**evo 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 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 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 ricongiungersi 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)

**L'**asta è un procedimento per aggiudicare con modalità trasparenti un bene al valore di mercato", lo ha affermato con chiarezza Gianni Guerrieri, direttore dell'Osservatorio del mercato immobiliare e dei servizi estimativi dell'Agenzia del Territorio, intervenendo al convegno organizzato dalla Fondazione per il Notariato, che si è svolto il 12 e 13 marzo a Roma. Il convegno, che era intitolato "L'intervento del notaio nella circolazione dei beni a mezzo asta: dalla dismissione degli Enti pubblici all'incarico di asta privata", aveva l'obiettivo di esaminare i tanti aspetti legati alle procedure telematiche previste dalla riforma del processo esecutivo, le dismissioni immobiliari del patrimonio dello Stato e degli Enti, e la destinazione dei beni confiscati alla criminalità organizzata. Guerrieri, in particolare, ha trattato il tema dei procedimenti estimativi e della trasparenza delle valutazioni immobiliari: "Tra i presupposti necessari all'ottimale funzionamento del procedimento, oltre all'esistenza di una domanda concorrenziale, è importante la conoscibilità piena e trasparente del bene posto all'asta - ha affermato il direttore dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio - Nel caso di un bene immobiliare ciò significa poter avere una conoscenza com-

pleta sotto tre punti di vista: 1) Giuridico-urbanistico (diritti di proprietà, vincoli, ipoteche, regolarità urbanistiche ecc.). 2) Tecnico (funzionalità impianti, stato manutentivo, efficienza energetica, ecc). 3) Economico (mercato in cui è inserito, prezzi di compravendita di beni simili, redditi derivanti dalla proprietà di beni simili)".

"Il primo punto di vista è in larga parte quello specifico delle competenze giuridico-notarili - continua

Guerrieri - Il secondo punto di vista attiene alla conoscenza degli elementi strutturali che compongono il bene immobiliare oggetto di acquisto. Sarebbe auspicabile normare la documentazione tecnica completa che deve accompagnare qualsivoglia bene messo all'asta. Un sorta di certificato della qualità del prodotto, indipendente dalla valutazione economica del bene. Si annuncia così il terzo punto di vista. Per porre un valore a base d'asta è indispensabile disporre di una valutazione economica del bene che sicuramente non può prescindere dalla conoscenza dal punto di vista tecnico del bene medesimo, ma, al tempo stesso, richiede qualcosa di più. Infatti, per conseguire una adeguata stima del valore del bene, da porre a base d'asta, deve esistere un soddisfacente stato di informa-

zione economica relativamente al mercato immobiliare. Se questa è carente le valutazioni immobiliari rischiano di essere carenti esse stesse".

Il tema delle valutazioni immobiliari, in relazione alla loro capacità di indicare un verosimile prezzo a cui il bene può essere scambiato sul mercato (è una delle possibili finalità della stima), è cresciuto di ruolo e di importanza negli anni 2000. "Tre sono stati i fattori di crescita - sostiene Guerrieri - il boom del settore immobiliare da cui è derivata la crescita della dimensione del fatturato del mercato della valutazione immobiliare; si rammenta che tra il 1996 ed il 2006 il numero di transazioni delle abitazioni è aumentato di ben il 75% e a prezzi crescenti (da qui ne è sicuramente derivato il notevole aumento delle stime immobiliari richieste, per esempio, dalle banche per l'erogazione dei mutui); è vero che nell'ultimo triennio vi è stato un considerevole ridimensionamento degli scambi (per le abitazioni pari a circa il 28%), ma i livelli sono ancora elevati rispetto a quelli del 1996 e con prezzi notevolmente superiori. Il costituirsi di forme nuove e più avanzate di investimento e di gestione immobiliare quali i Fondi immobiliari, le Società di gestione immobiliare,

ecc, hanno aumentato l'esigenza di disporre di valutazioni immobiliari ancora più attendibili; al riguardo proprio l'insorgere della crisi economica ha posto in evidenza l'aspetto cruciale della valutazione per quel che riguarda la performance dei Fondi immobiliari; è stato un settore su cui sono intervenute anche le autorità di vigilanza: la Banca d'Italia, ha emanato propri provvedimenti di disciplina dei procedimenti di stima, seppur nell'ambito della determinazione di criteri generali". C'è stato inoltre l'intervento della Consob, che ha avuto recentemente una serie di incontri con le società immobiliari quotate e con le grandi società di valutazione per accertarsi che nelle modalità concrete l'esercizio dei "valutatori indipendenti" sia svolto con scrupolo e attendibilità". Va anche considerato il fatto che "le politiche pubbliche - osserva ancora Guerrieri - sia in relazione alle modalità di gestione del territorio dal punto di vista urbanistico (urbanistica contrattata, processi di trasformazione urbana, ecc), sia in relazione alle politiche di gestione del patrimonio immobiliare (dismissione dei cespiti, cartolarizzazioni, valorizzazioni, ecc), stanno richiedendo livelli sempre più complessi di valutazione".

(2 - segue)