

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Il caso

L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto

L'immobile libero o occupato, la perizia va consultata prima di partecipare alla gara

Case all'asta, la sospensione concordata del procedimento

Prima di partecipare a un'asta giudiziaria è sempre bene consultare la perizia per verificare se l'immobile che si intende acquistare è libero o occupato. Le possibilità che si verificano, infatti, sono sostanzialmente tre: quella dell'immobile occupato dal debitore, quella dell'immobile locato e quella dell'immobile libero.

Nel primo caso l'immobile può essere occupato dal debitore espropriato e dalla sua famiglia oppure da persone che non hanno alcun titolo valido per abitarvi. L'aggiudicatario dell'immobile, quando si trova di fronte a un'eventualità di questo tipo, deve farsi rilasciare dalla cancelleria del giudice dell'esecuzione la copia in forma esecutiva del decreto di trasferimento e deve notificarla al debitore o all'occupante senza titolo dell'immobile. Con il decreto, infatti, il giudice dell'esecuzione ordina al debitore o all'occupante di rilasciare l'immobile all'aggiudicatario. Ma cosa avviene se l'occupante non rilascia spontaneamente l'immobile? In questo caso l'aggiudicatario, che è ora in possesso di un titolo esecutivo, si può rivolgere direttamente all'ufficio giudiziario per ottenere la liberazione dell'immobile da parte dell'occupante senza titolo.

Esaminiamo ora il caso in cui

l'immobile acquistato all'asta sia locato. La prima cosa da fare è verificare se la locazione sia o meno opponibile all'acquirente, cioè bisogna vedere se la locazione è valida ed efficace in quanto esiste in forza di un contratto che ha una data certa anteriore al pignoramento. Se le cose stanno così, l'aggiudicatario dell'immobile acquistato all'asta semplicemente subentra nel contratto di locazione, che continuerà a far valere i suoi effetti per tutta la sua durata fino alla scadenza prevista dallo stesso contratto. Naturalmente, l'aggiudicatario dovrà informare il conduttore dell'avvenuto cambiamento di proprietà dell'immobile: soltanto così potrà riscuotere i canoni dell'affitto e avrà diritto al rilascio dell'immobile nel momento della scadenza del contratto.

Infine può accadere che l'immobile acquistato all'asta sia libero. L'unico problema per l'aggiudicatario, in questo caso, è quello di entrare in possesso delle chiavi dell'immobile. Se il possessore delle chiavi è lo stesso debitore sarà bene che l'aggiudicatario notifichi la copia in forma esecutiva del decreto di trasferimento al vecchio proprietario prima di entrare materialmente in possesso dell'immobile.

Il decreto legge n. 35 del 2005, convertito con modificazioni dalla legge n. 80/2005, ha introdotto una nuova ipotesi di sospensione del processo esecutivo stabilendo, all'art. 624 bis del codice di procedura civile, che il giudice dell'esecuzione su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo possa, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi. Spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione Custodi Giudiziari: "La norma presuppone l'accordo di tutte le parti costituite, ad esclusione del contumace e dell'interveniente semplice. L'accordo non è, tuttavia, sufficiente dal momento che rientra nella discrezionalità dell'autorità giudiziaria, sindacabile in sede di giudizio di legittimità la convenienza della sospensione. L'articolo 624 bis stabilisce che l'istanza possa essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto oppure, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo fino a quindici giorni prima dell'incanto". Sull'istanza il giudice deve provvedere nei dieci giorni successivi al deposito e, se l'accoglie, disporre che nei cinque giorni successivi il provvedimento di sospensione sia comunicato al custode affinché provveda alla pubblicazione. La sospensione può essere disposta per una sola volta e l'ordinanza è revocabile in qualsiasi momento, anche su richiesta di un solo creditore, sentito, co-

Le risposte ai vostri dubbi indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Ho appreso che su internet ci sono le foto e la perizia della mia casa. Qualche giorno fa si sono presentati a casa delle persone che volevano informazioni. E' lecito tutto ciò? Si parla tanto di privacy e poi ci si trova su internet? Come posso tutelarmi?

La legge 14 maggio 2005 n.80 e la successiva del 28 dicembre 2005 n.263 recepiscono l'esigenza di fornire una sempre più completa informazione sui beni sottoposti ad espropriazione immobiliare, al fine di consentire una più ampia e vasta partecipazione alle vendite. In particolare, si segnala che sono stati oggetto di modifica gli articoli 570 C.p.C. (vendita senza incanto -avviso di vendita) e l'art.173-ter disp.att. (pubblicità degli avvisi tramite internet). L'art.570 prevede che della vendita si dia pubblico avviso evidenziando gli aspetti più importanti per la partecipazione, nonché indicazione del sito internet sul quale è pubblicata la relativa perizia di stima dell'immobile. L'individuazione dei siti internet che garantiscano un'adeguata informazione nel rispetto di ogni normativa, ivi compresa quella della privacy, è riservata, ai sensi dell'art.170-ter disp.att., al Ministero della Giustizia. Il ministero inoltre, individua i criteri e le modalità con cui gli avvisi sono formati e resi disponibili.

Si segnala, inoltre che, con provvedimento del 7 febbraio 2008 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 25 febbraio 2008 n. 47), il Garante per la protezione dei dati, ai sensi dell'art. 154, comma 1, lettera c) del Codice in materia di protezione dei dati personali, ha indicato agli uffici giudiziari e ai

munque, il debitore. "Circa il significato della sospensione concordata nel sistema di tutela esecutiva occorre precisare che, prima che la norma in esame introducesse tale innovazione - aggiunge l'avvocato Sposato - la dottrina era divisa sulla sua ammissibilità, ritenendo soltanto una parte di essa applicabile l'art. 296 del codice di procedura civile che disciplina la sospensione su istanza delle parti nel processo di cognizione, richiamandosi quella giurisprudenza che escludeva che in fase di vendita si potesse configurare un differimento delle attività esecutive su

richiesta di uno o più creditori al fine di evitare il ricorso incondizionato al rinvio d'udienza facendo prevalere, giunti alla fase diretta della trasformazione del bene in denaro, le esigenze di ordine pubblico a che si procedesse più rapidamente possibile alla vendita del bene pignorato e alla successiva distribuzione del ricavato. Occorre dire a riguardo che la Cass. Civ con sentenza n. 13354/04 ha affermato che la mancata presenza, in sede di incanto, del creditore procedente e dei creditori muniti di titolo esecutivo non comporta l'applicazione

professionisti delegati alle operazioni di vendita, la necessità di non riportare l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelarne l'identità, oltre che nell'avviso di vendita, anche nelle copie pubblicate delle ordinanze e delle relazioni di stima. Appare evidente l'intento del Legislatore di bilanciare i diritti degli interessati nell'ambito del processo esecutivo e le esigenze di pubblicità degli atti, consentendo un'utile informazione attraverso gli uffici giudiziari e allo stesso tempo un'informata valutazione circa l'effettiva situazione giuridica del bene da espropriare ai reali interessati. Si deve, infatti, evidenziare che una ampia e dettagliata informazione garantisce una migliore partecipazione dei cittadini interessati all'acquisto. Una gara con più concorrenti consente di conseguire migliori risultati per il prezzo di aggiudicazione. Ne consegue che, un congruo ricavo dalla vendita consentirà, anche allettore, di liberarsi da ogni obbligazione nei confronti dei suoi creditori ed, in caso di esubero, di partecipare alla distribuzione del ricavato.

In ultimo, il lettore potrà sporgere denuncia all'autorità giudiziaria competente ove dovessero verificarsi episodi quali quello segnalato. Le visite e gli accessi all'immobile oggetto di vendita possono essere effettuate esclusivamente alla presenza del Custode giudiziario nominato dal Giudice dell'Esecuzione.

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

dell'articolo 631 del c.p.c. e, dunque, il rinvio dell'udienza da parte del giudice dell'esecuzione, né deve pervenirsi a diversa conclusione ove i creditori procedenti abbiano presentato istanza di rinvio dell'incanto, non sussistendo alcun obbligo da parte del giudice dell'esecuzione di concedere tale rinvio. Trattasi, in sostanza, di decisione rimessa al potere discrezionale del giudice, sia quanto a presupposti, sia quanto a determinazione della durata, fermo restando l'obbligo di motivazione di un eventuale provvedimento di rigetto". Alla sospensione consegue, poi,

l'impossibilità di compimento di atti esecutivi ai sensi dell'art. 626 c.p.c., salvo diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, il quale conserva "medio tempore" la propria giurisdizione, entrando il procedimento in uno stato di provvisoria quiescenza destinata a sfociare nella prosecuzione o nell'estinzione. "Fermo il divieto di compiere atti esecutivi in senso stretto, potranno essere disposti dal giudice atti conservativi, ordinati o di carattere amministrativo", conclude l'avvocato Sposato.