

L'avvocato Sposato, presidente dell'ACG: supporto per gli associati e per gli operatori delle Cancellerie, nell'ottica di un migliore funzionamento della giustizia

Custodi giudiziari, nuova sede a Latina

► Iniziativa dell'Associazione per incrementare la presenza sul territorio. Gli obiettivi

L'INTERVENTO

Lo scorso 24 aprile, su iniziativa dell'avvocato Gianluca Carfagna, già consigliere dell'Ordine degli avvocati di Latina, è stata inaugurata la prima sede secondaria dell'Associazione custodi giudiziari", comunica l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione. Ed aggiunge: "L'art. 24 dello Statuto dell'Associazione custodi giudiziari, ACG, prevede, infatti, che il consiglio direttivo, al fine di perseguire i fini associativi per realizzare l'obiettivo di essere fisicamente presente nel territorio, possa istituire sezioni decentrate autonome onde rappresentare localmente l'associazione stessa, oltre che fungere da collegamento fra gli organi centrali e gli associati, nonché collaborare con gli enti locali e le altre istituzioni pubbliche, o private, per il conseguimento delle proprie finalità. Come, a titolo di esempio, curare attività di assistenza, consulenza e patronato".

L'iniziativa

Risponde alla più ampia esigenza di essere materialmente presenti in ambito locale anche negli ambienti giudiziari,

quale punto di supporto e di riferimento, oltre che per gli associati, per gli operatori di diritto e le Cancellerie, nell'ottica di un miglior funzionamento della giustizia. "Scopo dell'Associazione custodi giudiziari - prosegue l'avvocato Sposato - è istituire e gestire attività di orientamento, ricerca, supporto e informazione all'attività dei custodi ed a tutti gli operatori di diritto interessati alle custodie giudiziarie, alle deleghe ai professionisti delle operazioni di vendita giudiziaria ed alle esecuzioni immobiliari in genere, al fine di garantire un

L'ATTIVITÀ DI CUSTODIA È DISCIPLINATA DALL'ART. 560 CPC. IL PROFESSIONISTA INCARICATO, QUALE PUBBLICO UFFICIALE ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, DEVE PROVVEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE E ALLA GESTIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO



Avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari

livello professionale adeguato ai compiti richiesti, realizzando imprese formative e di aggiornamento, assumendo e sostenendo ogni iniziativa legislativa e regolamentare utile, promuovendo studi, conferenze, seminari, sondaggi, ricerche ed, in generale, attività culturali che siano di interesse al settore".



Crescita territoriale

"Tale proposito costituisce il primo passo - sottolinea l'avvocato Sposato - di una più ampia affermazione a livello associativo in ambito territoriale, come deliberato dagli organi del direttivo, tenuto conto delle differenti prassi applicative presenti nei vari Fori e della mancanza di una disciplina unitaria, sia per quanto concerne l'espletamento dell'attività di custodia e di delega alle operazioni di vendita immobiliare, che in relazione alle differenti problematiche e prassi applicative".

Dal 2008, data in cui è nata l'ACG, ad oggi sono stati formati oltre duemila professionisti in tutta Italia, attraverso conferenze e seminari del tutto gratuiti che hanno riguardato tematiche di attualità ed interesse grazie alla partecipazione di avvocati, dottori commercialisti, magistrati e docenti universitari.

Processo telematico

"Un bilancio estremamente positivo - osserva ancora l'avvocato Sposato - se si tiene conto anche del fatto che l'Associazione dei custodi si è resa promotrice di altre importanti iniziative a livello istituzionale quali la sperimentazione ed attuazione del processo telematico, mediante l'accesso al fascicolo elettronico, che consente la visualizzazione degli atti procedurali dal proprio computer e che si avvia ad implementare nei vari distretti di Corte d'Appello nazionali".

"Un'attività, quella di custodia, che non è esente da responsabilità ed è disciplinata dall'art. 560 del codice di procedura civile, che - conclude l'avvocato Sposato - dispone al quinto comma come il professionista incaricato, quale pubblico ufficiale ed ausiliario del giudice, debba provvedere all'amministrazione ed alla gestione dell'immobile pignorato, esercitando le azioni previste dalla legge per conseguire la disponibilità, con attribuzioni che possono distinguersi in due differenti tipologie: gestione e manutenzione del bene; vendita e distribuzione del ricavato".

Le Vendite Giudiziarie

Le vendite giudiziarie effettuate dalla quarta sezione civile del Tribunale di Roma (esecuzioni immobiliari: Viale Giulio Cesare, 54/B, primo piano) sono aperte a tutti gli interessati. Per parteciparvi non è richiesta l'assistenza di un legale o di altro professionista. Gli immobili sono stati valutati nel corso della procedura da un perito stimatore nominato dal giudice e la relazione peritale (con allegata documentazione) è consultabile sul sito internet del Tribunale di Roma (www.tribunale.roma.it, settore Aste Giudiziarie). Oltre al prezzo sono dovuti i soli oneri fiscali, con possibilità di avvalersi delle agevolazioni per la prima casa. Il trasferimento della proprietà e la consegna dell'immobile avvengono con l'emissione del decreto di trasferimento, previo versamento del saldo prezzo entro i termini stabiliti. Il decreto di trasferimento prevede l'ordine di rilascio dell'immobile, se ancora occupato dal debitore esecutato o da altri. In caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale di Roma (ufficio depositi giudiziari - Viale Giulio Cesare 54/b) entro le ore 12, 30 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta deve essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta. In caso di vendita con incanto, ogni offerente deve depositare presso la Cancelleria del Tribunale di Roma (ufficio depositi giudiziari - Viale Giulio Cesare 54/b), entro le ore 12, 30 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, la domanda di partecipazione corredata di un assegno bancario non trasferibile intestato a "Tribunale Ordinario di Roma - Settore esecuzioni immobiliari", di importo pari al 10% del prezzo base d'asta a titolo di cauzione. In entrambi i casi, ulteriori e più dettagliate informazioni e sono riportate nell'ordinanza di vendita relativa alla singola procedura, (consultabile sul sito internet del Tribunale di Roma: www.tribunale.roma.it, settore aste giudiziarie) e possono essere assunte direttamente in Cancelleria. I più importanti istituti bancari sono disponibili a fornire finanziamenti finalizzati agli acquisti.

Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Sono socio di una s.r.l. affittuaria di un immobile adibito ad albergo. L'imprenditore che mi ha affittato il bene è fallito e, in seguito all'aggiudicazione del bene in sede di asta giudiziaria ho esercitato il diritto di prelazione riconosciuto dalla legge. Gli aggiudicatari dell'immobile hanno rialzato il prezzo e il giudice ha disposto una nuova asta, ho ancora qualche diritto sull'albergo?

Il caso proposto dal lettore consente di esaminare la disciplina relativa al diritto di prelazione riconosciuto al conduttore dell'immobile locato, con particolare riferimento all'ipotesi in cui la società locatrice sia fallita e sia stata disposta la vendita all'incanto del bene. Il diritto di prelazione può essere definito come la preferenza accordata per legge o per contratto, a parità di condizioni, a un dato soggetto nell'esercizio di un diritto, specialmente nell'acquisto di un dato bene; in questo senso, l'art. 38 della Legge n. 392 del 1978 (inserito nel capo relativo alla disciplina delle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione) prevede che qualora il locatore intenda trasferire, a titolo oneroso, l'immobile locato deve darne comunicazione al conduttore, indicando il corrispettivo della compravendita (da quantificarsi in ogni caso in denaro) e tutte le condizioni alle quali il contratto dovrà essere concluso.

La ratio della norma, infatti, è quella di offrire al conduttore la possibilità di acquistare l'immobile nel quale egli svolge la propria attività commerciale od artigianale, favorendo, in tal modo, la sua permanenza nell'immobile stesso. Senonché, la disposizione sopracitata, continua ad essere al centro di interessanti questioni interpretative, in particolare con riguardo alla compatibilità del diritto di prelazione ivi previsto con le procedure liquidatorie dell'attivo (vendita ex art. 108 del R.D. 16 marzo 1942 n. 267, L.F.).

Com'è noto, tra i rapporti giuridici preesistenti che non si sciolgono a seguito del fallimento e che, quindi, proseguono con il curatore, va ricompreso il contratto di locazione (art. 80 della L.F.); tuttavia, nel caso in cui il giudice delegato della procedura fallimentare del locatore, disponga la vendita dell'immobile locato, un orientamento della giurisprudenza, e parte della dottrina (Tamborrino, Locazioni di immobili ad uso abitativo diversi dalla locazione; Lo Cascio, Il fallimento e le altre procedure concorsuali), ritenevano che venisse meno il diritto di prelazione del conduttore. Quanto sopra sull'assunto che l'art. 38 della L. 392/78 potesse applicarsi solo nel caso in cui il trasferimento da parte del locatore fosse volontario e non certo nell'ipotesi di vendite esecutive o concorsuali, atti di alienazione di natura coattiva e, quindi, non riconducibili ad una libera determinazione del proprietario. Il diritto di prelazione, in tal modo, era ritenuto incompatibile con gli interessi pubblici sottesi alle aste giudiziarie e le ragioni di tale incompatibilità venivano individuate nell'esigenza, da parte dell'ordinamento, di tutelare (e privilegiare) il ceto creditorio, evitando che l'operatività del diritto di prelazione potesse, in qualche modo, scoraggiare i potenziali acquirenti dell'immobile locato. La tesi suesposta, tuttavia, non appare condivisibile, in quanto, a giudizio di chi scrive, è da escludere che la prelazione incida, di per sé, negativamente sugli interessi dei creditori, perché essa comporta il solo onere della denuncia e, in ogni caso, si colloca in un momento successivo all'individuazione dell'acquirente e alla definitiva determinazione del prezzo, senza compromettere, quindi, l'esigenza dei creditori concorsuali di conseguire il miglior risultato economico dalla vendita. Ebbene, l'evoluzione giurisprudenziale, facendo propri i principi sopra esposti, ha fatto sì che venisse riconosciuta l'operatività del diritto di prelazione nel caso di vendite forzate del bene, anche alla luce della dichiarata irrilevanza delle modalità, negoziali ovvero coattive, attraverso le quali avvenga il trasferimento dell'immobile locato. Premesso quanto sopra, appare opportuno soffermarsi sulle modalità e sui tempi dell'esercizio del diritto di prelazione del conduttore, in particolare, nell'eventualità in cui il bene non venga aggiudicato al termine del primo incanto, ma all'esito di una nuova gara indetta in seguito alla presentazione dell'offerta di aumento del prezzo di un quinto rispetto alla precedente aggiudicazione. Può accadere, infatti, come nel caso del nostro lettore, che in seguito all'aggiudicazione dell'immobile a soggetti terzi, il conduttore del bene forzatamente venduto eserciti il diritto di prelazione, divenendo, a sua volta, aggiudicatario dell'immobile; a questo punto, gli aggiudicatari provvisori potrebbero formulare (ai sensi dell'art. 584 c.p.c.) un'offerta di aumento di un quinto sul precedente prezzo di aggiudicazione, costringendo il giudice delegato a sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 108 L.F.

In sede di nuova gara (a cui sono stati invitati a partecipare il conduttore, i nuovi offerenti ed ogni altro interessato), il conduttore, in seguito alla seconda aggiudicazione del bene, potrebbe manifestare, nuovamente, la volontà di esercitare il diritto di prelazione sul bene aggiudicato.

In merito a detta eventualità, è stato sostenuto dalla giurisprudenza di merito (Tribunale di Crotone, 3.10.2006) che il conduttore non aveva più diritto ad esercitare la prelazione, dal momento che avrebbe potuto partecipare alla nuova gara in qualità di precedente aggiudicatario.

Non è di tale avviso, invece, la Suprema Corte di Cassazione che, in una recentissima sentenza, dopo aver ribadito che il conduttore "rimane estraneo alla procedura dell'incanto, avendo facoltà di intervenire solo dopo che si è determinata in via definitiva il prezzo", ha precisato: "l'affittuario può esercitare la prelazione non solo dopo che si sia verificata l'aggiudicazione del bene al miglior offerente all'esito del primo incanto ma anche, qualora sia presentato un aumento di sesto, nuovamente all'esito della nuova gara, perché solo a seguito di quest'ultima il prezzo di aggiudicazione è divenuto definitivo" (Cass. civ. 28.01.2013 n. 1808).

A tale conclusione la giurisprudenza di legittimità vi giunge anche alla luce dell'art. 584 c.p.c. là dove prevede solo come facoltativa, e non obbligatoria, la partecipazione dell'aggiudicatario in sede di primo incanto (nel caso in esame, del conduttore aggiudicatario per esercizio del diritto di prelazione) alla gara in aumento di quinto.

In conclusione, dunque, il nostro lettore, non essendo in alcun modo obbligato a partecipare come concorrente alla nuova gara in aumento di quinto, ove ritenga di non partecipare, ben potrà esercitare nuovamente il proprio diritto di prelazione, che permane, all'esito dell'aggiudicazione finale del bene.