

L'analisi

La riforma e le successive modifiche hanno dato ai giudici nuovi strumenti

## Niente prelazione se il bene all'asta è di uso commerciale

**N**el caso di immobile venduto all'asta né il conduttore di immobile ad uso commerciale, né, tantomeno, il conduttore di terreno agricolo possono esercitare il diritto di prelazione previsto dalla legge. Sul punto sono d'accordo sia dottrina che giurisprudenza: infatti, da un lato, con il pignoramento che ha dato origine all'azione esecutiva il proprietario ha già perso l'autonomia disponibilità del patrimonio e, dall'altro, l'art. 38 della legge 392/78 presuppone la volontarietà e la onerosità dell'alienazione, presupposti non riscontrabili nel caso di vendita forzata dell'immobile locato (Cassazione 2900/90; 339/94; 11225/96). Mentre per la prelazione agraria, il legislatore dispone esplicitamente la esclusione, che vale conseguentemente anche per il riscatto nei casi di vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità (art. 8 Legge 26.5.65 n. 590)", spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari.

Ma esaminiamo nel dettaglio i diversi casi di prelazione nelle vendite. "L'art. 38 della Legge 392/78 - continua l'avvocato Sposato -, meglio conosciuta come Legge sull'equo canone, disciplina il diritto di prelazione riconosciuto al conduttore di locazione di immobili ad uso non abitativo; il successivo art. 39 regola, invece, il diritto di riscatto che questi può esercitare qualora non venga avviato, nelle modalità previste dalla legge dal proprietario. Gli artt. 38 e 39 non sono applicabili nell'ipotesi di immobili destinati ad attività professionali e di immobili destinati ad attività imprenditoriali che assumano carattere strumentale rispetto all'attività professionale". Ai fini dell'applicazione delle norme in esame occorre che il professionista svolga contemporaneamente ad un'attività professionale un'attività distinta che unisca all'apporto professionale vero e proprio un'opera di organizzazione di fattori produttivi (Cass. Civ. Sez.III 18/6/01 n. 6818)".

"La prelazione urbana commerciale, disciplinata dall'art. 38 della Legge citata - continua l'avvocato Sposato -, ha ad oggetto immobili con caratteristiche commerciali, industriali, artigianali, turistiche e simili e presuppone che l'inquilino vi eserciti con regolarità quelle attività cui il bene è destinato, riconoscendo allo stesso il diritto di essere preferito, a parità di condizioni, ad altro acquirente, in caso il proprietario voglia cedere il bene oggetto della locazione. Il locatore che intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve, infatti, darne comunicazione a mezzo ufficiale giudiziario, al conduttore, specificando termini e condizioni del trasferimento ed invitandolo ad esercitare il diritto attribuitogli dalla legge".

(1 - Continua)

## Case, per le vendite procedure più celeri

### Udienza dopo 7 mesi: al Tribunale di Roma drastica riduzione dei tempi

**A**lla legge 80 del 2005 sono state apportate successive modifiche che per altro si sono accavallate l'una all'altra con grande velocità e rapidità, al punto che le leggi 51 e 52 del 2007, che hanno riformato il processo di esecuzione mobiliare e parte del processo esecutivo immobiliare, sono state pubblicate in Gazzetta ufficiale la notte prima del giorno in cui entravano in vigore. Questo per capire il susseguirsi velocissimo delle riforme e dei successivi aggiustamenti che ci sono stati. "Sulla riforma della legge 80, una delle più discusse anche per la portata e la forte incisività che ha avuto nei processi concorsuali - spiega il giudice Francesco Cottone, della IV Sezione civile del Tribunale di Roma - c'è da dire che è stata una riforma che ha avuto il merito di recepire in parte le prassi virtuose che si erano manifestate nell'arco dell'ultimo decennio in vari Tribunali, partendo da quelli di Bologna, Monza, Firenze, Rovigo, realtà diverse che hanno via via prodotto una scelta preminente. Il legislatore ha guardato con attenzione, cogliendo gli spunti che venivano da questa giovanissima giurisprudenza di frontiera, dai primi anni '90 al 2001-2005. Certamente la legge 80 ha dato nuovi strumenti al giudice dell'esecuzione, secondo una logica di maggiore efficienza. Molti i segnali positivi. L'am-

pliamento della delega ma soprattutto la maggiore incisività della custodia all'interno delle procedure esecutive immobiliari hanno consentito al giudice dell'esecuzione di avere un ausiliario che potesse effettivamente accompagnare il bene sul mercato e collocarlo nella maniera migliore possibile, nella consapevolezza che dovevano essere tre gli obiettivi da raggiungere: un processo più trasparente, più rapido e economicamente più vantaggioso. D'altra parte bisogna arrivare a un sistema più rapido di recupero delle sofferenze, Uno dei motivi della lentezza del sistema finanziario italiano era proprio legata a questo, alla difficoltà di recupero, e quindi all'alto costo del denaro dovuto sostanzialmente a forti rischi connessi a procedure esecutive lunghissime e con poche garanzie".

Ma oggi le procedure sono molto più celeri. Dal tempo in cui viene effettuato il pignoramento al momento in cui viene effettuata la vendita i tempi sono molto più brevi. "Non è un mistero - continua il giudice Cottone - che per arrivare alla prima udienza di comparizione delle parti e sostanzialmente alla autorizzazione alla vendita prima della riforma occorressero mediamente dai sei ai sette anni. Oggi, grazie anche alla riforma e a una maggiore consapevolezza del giudice e del suo ruolo all'in-

## Le risposte ai vostri dubbi

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

**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 pertinenza 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 pertinenza 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 pertinenza 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 pertinenza, 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 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)

terno del processo, abbiamo procedure esecutive con pignoramenti del 2007 o anche del 2008 che già vedono i primi esperimenti di vendita. Per esempio, le prime udienze per le procedure del 2008 per me sono fissate al 14 gennaio 2009. Ten-

nendo conto dello svolgimento della procedura, il tempo medio è ora di 4-5, a volte 7 mesi. Significa che il tempo che passa dal pignoramento al momento in cui il Tribunale può esaminare la procedura è veramente ridottissimo rispetto al passato".

In pratica se il giudice fa la prima udienza a gennaio a luglio il Tribunale può fissare l'udienza di comparizione alla vendita. E grazie alla riforma all'udienza ci si arriva pronti, con la perizia in tasca.

(1 - continua)